

Rada Města Šlapanice  
Komise stavební a územního plánování  
Komise ŽP a zemědělství  
Komise dopravní  
Kontrolní výbor  
Finanční výbor  
MěÚ Šlapanice

7. 4. 2010

**Podnět k vývoji smluvních vztahů mezi Městem Šlapanice a investorem CTP Invest, s.r.o.**

Vážení,

podáváme tímto podnět na Radu Města Šlapanice a komisi stav. a úz.plánování, komisi ŽP a komisi dopravní a výbor kontrolní a finanční.

Město Šlapanice (dále také „Město“) svolává jednání komisí a výborů Města, aby projednaly návrh nové smlouvy mezi Městem a investorem firmou CTP Invest, s.r.o. (dále také „CTP“) tzv. Principy dohody o spolupráci a o společném postupu společnosti CTP Invest s.r.o. a Města Šlapanice (dále jen „Principy“). Vzhledem k tomu, že starosta Šlapanic vyjádřil na 21. ZM předpoklad, že již 16. 6. 2010 se bude moci návrh této nové smlouvy předložit Zastupitelstvu ke schválení, dovolujeme si Vás oslovit a seznámit Vás se stanoviskem občanského sdružení Čisté Šlapanice k současné situaci kolem plánované průmyslové zóny CTPark Brno South ke dni 7. 4. 2010 a současně podat podnět k vývoji smluvních vztahů mezi Městem Šlapanice a investorem CTP Invest.

- 1) Více než 2500 občanů vyjádřilo svůj nesouhlas s průmyslovou zónou. Ani Ministerstvo životního prostředí (MŽP) nesouhlasí s vyjmutím téměř 250ha nejlepší půdy ze zemědělského půdního fondu. MŽP ve svém stanovisku pro Zásady územního rozvoje JMK navrholo, aby plánovaná plocha šlapanické průmyslové zóny byla **vyjmuta** ze Zásad územního rozvoje JMK především kvůli výjimečné kvalitě půdy. Možnost umístění gigantické průmyslové plochy v k.ú. Šlapanice (díky tomu, že byly v Politice územního rozvoje uvedeny jako součást OB3- rozvojové oblasti) musí být teprve prověřena právě v ZUR JMK – v žádném případě se nejedná a nemůže jednat o automatické schválení a převzetí rozvojové oblasti uvedené v PUR a vložení průmyslové plochy.
- 2) Vedení obce i investor prezentovali veřejnosti v tiskové zprávě i na webových stránkách obce, že dojde ke zmenšení plochy plánované PZ na cca 105ha (investor na MŽP při prezentaci zmenšení záměru uváděl jen 70ha). V navrhované smlouvě „Principy“, prezentované dne 30. 3. 2010 na schůzce mezi obcí a CTP, je už ale „zredukována“ plocha PZ navrhována na 136ha.
- 3) Investor zástupcům našeho sdružení sdělil, že nemá v úmyslu realizovat žádnou výstavbu v prostoru mezi Brněnskou ulicí a žel. tratí Brno-Přerov. MŽP údajně navrhl investor vrácení již vyjmutých pozemků v 3. fázi výměnou za povolení jiných pozemků v II. fázi. V navrhovaných „Principech“ však je 3. fáze opět uvedena jako

možnost k výstavbě průmyslové zóny a pouze se odkládá na neurčito za splnění určité podmínky dopravního napojení.

- 4) Tzv. „urbanistický filtr“ u ulice Švehlova považujeme za nedostačující vzhledem k navrhované velikosti průmyslové plochy a blízkosti obytné zástavby (50-70m pás neurčité zeleně, možná terénní vlna, možná drobnější objekty). Upozorňujeme opět na to, že obyvatelé přilehlých ulic (Švehlova, Wurmova, Jiráskova, Husova) neměli možnost se s těmito navrhovanými změnami seznámit, ani se k nim vyjádřit.
- 5) Nikde ve smlouvě není poskytnuta žádná garance, že nedojde k vynětí zbývajících plochy. Naopak, Město se vyjadřuje výhledově o zástavbě celé plochy průmyslovými provozy.
- 6) Žádáme, aby členové komisí a výborů Města a také Rady Města vzali při svém rozhodování v úvahu fakt, že Město se v „Principech“ zavazuje k výkupu pozemků nutných pro vybudování větve B obchvatu (po ulici Kobylnickou) a je tedy v zájmu komisí a výborů a RM znát před jejich rozhodnutím také cenu, za jakou bude nutno tyto pozemky vykoupit.
- 7) Žádáme, aby členové komisí, výborů i Rady vzali při svém rozhodování na vědomí, že pro Město je nevýhodné:
  - sjednání závazku Města zajistit změnu územního plánu ve prospěch investora. Územní plánování je založeno na jistých pravidlech, která musí být respektována, Město nemusí být schopno změnu územního plánu zajistit. Vložení tohoto závazku do smluv považujeme za čistě účelový postup investora s cílem vyhnout se komplikacím při uplatnění náhrady škody proti Městu.
  - pokud ve smlouvách na projekt takového rozsahu, Město nemá žádným způsobem limitovanou náhradu škody. Náhrada škody se v souladu s ust. § 545 odst. 2 občanského zákoníku obvykle limituje stanovením smluvní pokuty, která se započítává na náhradu škody. Bez limitace náhrady škody je Město vystaveno riziku krachu v důsledku vyúčtování škody ve výši několik set milionů korun ze strany CTP. Se stanovením povinnosti k úhradě smluvní pokuty je dále možné sjednat zánik povinnosti Města plnit sjednaný závazek po zaplacení smluvní pokuty.
  - pokud je ve smlouvách nepravdivě vyjádřen účel, který Město uzavřením smlouvy sleduje. Město jako veřejnoprávní korporace nemůže mít zájem na úspěšné realizaci projektu investora, když ani neví, jak tento projekt bude vypadat. Úkolem obecního zřízení je ochrana veřejných zájmů nikoliv zájmů soukromých investorů. Pokud by byl ve smlouvě dostatečně konkrétně specifikován účel smlouvy, tedy cíle Města, jež si od průmyslové zóny slibuje, mělo by Město možnost v souladu s ust. § 356 obchodního zákoníku od smlouvy odstoupit v důsledku podstatné změny okolností, kterou bylo např. změna rozpočtového určení daní mající za následek výrazný pokles ekonomické výhodnosti průmyslové zóny pro Město.
  - pokud ve smlouvách chybí závazky investora vůči Městu nebo tyto závazky nejsou formulovány tak, aby byly nevymahatelné (např. „investor je připraven“ namísto „investor se zavazuje“).
  - pokud ve smlouvách chybí sankce za porušení povinností investora. Město se bude náhrady škody za nevysazení alejí stromů domáhat mnohem složitější cestou než-li se CTP bude domáhat náhrady škody za nezajištění změny územního plánu v termínu.

- pokud Město nemá garantovanou možnost od smlouvy odstoupit při neplnění závazků investora vzhledem k Městu, pokud ve smlouvách chybí jakékoliv závazné termíny pro CTP.
- pokud Město nemá žádným způsobem zajištěno, jaké provozy v průmyslové zóně budou a zda tyto provozy přinesou obci nová pracovní místa či nikoliv. Pro srovnání doporučujeme nahlédnout do aktuálního nabídkového řízení města Brna pro obsazení volných ploch Černovické terasy, kde město Brno přesně stanoví, v jakých průmyslových odvětvích mohou podnikatelé v zóně působit (*dostupné na [www.brno.cz](http://www.brno.cz) pod odkazy OBČAN – PRODEJ A PRONÁJEM MAJETKU MĚSTA*). Pokud Město žádné limity nestanoví, je evidentní, kam budou směřovány tyto provozy, které v Černovické terase být nemohou.
- pokud Město prodává investorovi pozemky pod cenou, tyto pozemky mu několik let zdarma rezervuje prostřednictvím předkupního práva evidovaného v katastru nemovitostí.

Za své rozhodování a jednání včetně hlasování v komisích nesete odpovědnost. V souladu s ust. § 420 a násl. občanského zákoníku odpovídáte za škodu, kterou svým jednáním Městu nebo jiné osobě způsobíte. Doporučíte-li zastupitelům ke schválení pro Město nevýhodné smlouvy můžete být za toto své jednání dále v souladu s platnou právní úpravou odpovědni i podle trestněprávních předpisů. Fakt, že tak učinili i jiní členové výborů a komisí Vás nikterak neomlouvá.

Nebudete-li si proto ve svém rozhodování jisti, doporučujeme Vám požádat o pomoc kvalifikovaného odborníka, který bude hájit zájmy Města. Znovu upozorňujeme na skutečnost, že advokátní kancelář investora není nestranným subjektem. Hájí výhradně zájmy investora, nikoliv zájmy Města. Spoléháte-li při posouzení smluvní dokumentace na stanoviska této advokátní kanceláře, vystavujete Město riziku, že smluvní dokumentace bude opět výhodná pouze pro investora.

Doporučujeme Vám také nepodlehout nepodloženým výhrůzkám náhradou škody pro případ, že Město s investorem neuzavře nové smlouvy ve znění předloženém investorem. Oprávněnost nároků na náhradu škody by bylo nejprve nutné doložit nezávislou právní analýzou již uzavřených smluv včetně zvážení práva Města na odstoupení od původní smluvní dokumentace v důsledku výrazného zpoždění realizace celého projektu z důvodů na straně CTP a včetně zvážení samotné platnosti a vymahatelnosti jednotlivých smluv.

Problematiku průmyslové zóny ve Šlapanicích v současné době bedlivě sleduje široký okruh osob, na jejichž každodenní život bude mít Vaše rozhodnutí vliv. Vaše rozhodování tedy nezůstává bez povšimnutí.

Apelujeme proto na Vás, abyste rozhodování o obsahu jakékoliv další smluvní dokumentace mezi Městem a CTP nepodcenili a hájili výhradně zájem Města.

S pozdravem Michaela Trněná, za OS Čisté Šlapanice