

Podnět zastupiteli – Principy dohody o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, s.r.o. a Města Šlapanice při přípravě II. Fáze výstavby průmyslové zóny CTPark Brno South

26. 4. 2010

Vážená paní zastupitelko, vážený pane zastupiteli,

obracíme se na Vás jako na zastupitele města Šlapanice (dále jen „Město“) ve věci plánovaného uzavření dalších smluv se společností CTP Invest, s.r.o. (dále jen CTP), zejména ve věci uzavření dohody s názvem „Principy dohody o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s.r.o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby průmyslové zóny CTPark Brno South“ dále jen „Principy“.

Důrazně Vás žádáme, abyste při rozhodování o uzavření jakýchkoliv dalších smluv či dohod mezi Městem a CTP zvažoval/a, zda jsou tyto nové smlouvy pro Město výhodnější než smlouvy původní, a zda je tedy jejich uzavření v zájmu Města.

Berte prosím na vědomí, že pro Město je mimo jiné krajně 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 např. pokud Ministerstvo životního prostředí nedá souhlas s vynětím pozemků ze ZPF. Vložení tohoto závazku do smluv považujeme za čistě účelové, tak aby investor obratem mohl snadno podat žalobu na náhradu škody proti Městu (bod A Principů).
- 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.
- 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 vůbec 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 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 (odst. 1.1. a 1.2. smlouvy o spolupráci mezi CTP a Městem ze dne 7.4.2008).
- pokud závazky investora vůči Městu v smlouvách chybí nebo nejsou formulovány tak, aby byly vymahatelné, např. pokud jsou závazky CTP nedostatečně specifikovány (uváděné závazky nejsou konkrétní) a umožňují libovolný výklad ve prospěch CTP (bod D Principů, bod B druhý odstavec),
- pokud chybí sankce za porušení povinností investora vzhledem k Městu. 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 Město nemá zajištěno, jaké provozy v průmyslové zóně budou. 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. Pokud Město žádné limity nestanoví, je evidentní, kam budou směřovány ty provozy, které v Černovické terase být nemohou.
- pokud smlouvy stanoví pro Město nevýhodně podmínky výplaty příspěvku CTP na náklady Města (bod B Principů),
- pokud smlouvy neřeší možné překročení nákladů, které mohou Městu vzniknout,
- pokud smlouvy předpokládají i realizaci III. fáze a v zájmu CTP tak blokuje „na neurčito“ využití těchto pozemků pro jiné účely (bod H Principů),
- pokud Město ponese veškeré náklady na výkup pozemků pod obchvatem Města (bod E Principů),
- pokud ve smlouvách nebude řešen vztah již uzavřených smluv a nově uzavíraných smluv, což výrazně snižuje právní jistotu Města,
- pokud Město prodává investorovi pozemky pod cenou, tyto pozemky mu několik let zdarma rezervuje (bod F Principů). Z cenové mapy města Brna vyplývá, že obdobné pozemky k průmyslovým účelům v sousední Slatině se prodávají za cenu 2.200 Kč za metr čtvereční. Schválení prodeje majetku města CTP za zvýhodněných podmínek bez smysluplného zdůvodnění pro Město na zastupitelstvu může být posouzeno jako porušování povinností při správě cizího majetku. Uzavření dalších nevýhodných smluv s CTP jako důvod pro prodej za sníženou cenu neobstojí.
- nejsou – li složeny např. kauce na zmiňovaná kompenzační opatření. Prodá-li investor po získání všech potřebných povolení projekt třetímu subjektu, tento třetí subjekt nebude ve smluvním vztahu s Městem (nebude mít vůči Městu žádné závazky vyplývající ze smlouvy Městem a CTP Invest, s.r.o. – např. obchvat Šlapanic).

Advokátní kancelář investora není nezávislým prostředníkem mezi Městem a CTP. Zastupuje a hájí výhradně zájmy investora. Realizuje-li Město projekt takového rozsahu, bylo by na místě spolupracovat ve věci uzavření smluv s odborníky, kteří by hájili zájmy Města. Lze tedy výrazně doporučit, aby zastupitelé určili právního zástupce, který bude obhajovat zájmy Města. Upozorňujeme, že tento právní zástupce by neměl být využíván pouze k účelovým argumentacím na ochranu členů vedení Města. V případě soudního řízení budou tyto účelové argumentace považovány za bezpředmětné.

Jako zastupitelé nesete velkou zodpovědnost za své rozhodování. Věříme, že jste si vědomi toho, že při výkonu své funkce jste dle ust. § 83 zákona o obcích povinni hájit zájmy obce a občanů. V zájmu obce jistě není uzavírat smlouvy, které by obec mohly ohrozit či by pro ni byly jinak nevýhodné.

Město není povinno vycházet CTP neustále vstříc. Mějte prosím na vědomí, že pokud jsou stávající smlouvy napadnutelné ze strany Města, nově navrhovaná znění CTP pravděpodobně pečlivě přepracovává tak, aby již napadnutelná nebyla, a aby tak měla možnost se v případě jakýchkoliv komplikací finančně hojit na Městu (viz. např. nahrazení původního závazku Města ke spolupráci na změně územního plánu závazkem Města k jednostrannému zajištění

změny územního plánu ve prospěch investora). Investor je podnikatelem a jde mu o zisk, nikoliv o blaho Města.

Upozorňujeme dále na skutečnost, že v Poslanecké sněmovně v současnosti čeká na schválení novela zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (sněmovní tisk č. 652/0). K projednání novely, na základě které má dojít k navýšení odvodů za vyjmutí půdy ze ZPF na desetinásobek, vyzval v březnu tohoto roku poslanec ministr Dusík. Upozorňujeme, že 40 % z těchto odvodů je příjmem obce. Při rozloze 150 ha, tak může výnos obce činit cca 60 mil. Kč. Pokud tuto plochu obec vyjme pro CTP nyní, dostane přibližně desetinu této částky. Není tedy rozhodně v zájmu Města za každou cenu vycházet CTP vstříc a okamžitě s nimi uzavírat nové smlouvy.

Tím, kdo je povinnen hájit zájmy Města, jste Vy - naši zastupitelé. Žádáme Vás proto, abyste tuto svou povinnost plnili i při hlasování o schválení jakýchkoliv dalších smluv s CTP.

Obracím se na Vás s důvěrou, jako občané Města nechceme přihlížet, jak jsou pravomoc a majetek Města využívány ve prospěch soukromého investora.

Věříme, že náš podnět k Vám přijmete jako zájem občanů o blaho naší obce a při svém dalším možném rozhodování o návrzích či smlouvách mezi obcí a investorem průmyslové zóny vezmete na námi uváděné námitky zřetel.

Přejeme kvalitní rozhodování ve prospěch naší obce.

Trněná

S pozdravem Michaela Trněná, OS Čisté Šlapanice