

Starosta Města Šlapanice

Ing. arch. J. Klaška

Masarykovo nám. 100/7

Vážený pane starosto,

obracíme se na Vás ve věci Dohody o spolupráci na společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s.r.o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South (dále jen „Dohoda“).

V měsíci dubnu letošního roku jsme Vám, společnosti CTP, komisím a výborům Města zaslali stanovisko občanského sdružení Čisté Šlapanice o.s. k návrhu Dohody. Jednatel společnosti R. L. Voss reagoval vyjádřením, že není jeho zájmem uzavírat se Šlapanicemi jednostranně výhodné smlouvy a část našeho podnětu pak byla do Dohody zapracována (tj. odstranění závazku Města „zajistit“ změnu územního plánu č. 7, vložení možnosti odstoupení Města při neplnění závazků investora, částečné ošetření druhu provozů v průmyslové zóně, vyřešení vztahu smlouvy o spolupráci ze dne 7.4.2008 a Dohody).

Poté byla Dohoda předložena starostou Města ke schválení zastupitelstvu na zasedání dne 16.6.2010, kde byla zastupiteli schválena.

Vážíme si přístupu investora, který naše podněty zohlednil a vyšel tak Městu vstříc. Uvědomujeme si, že není možné vždy vyhovět všem připomínkám, nicméně chtěli bychom upozornit na dva základní nedostatky, které se do schválení Dohody zastupitelstvem Města nepodařilo odstranit. Jde přitom o nedostatky týkající se splnění nejvýznamnějších slibů vedení Města v souvislosti s průmyslovou zónou a to **obchvatu Šlapanic a nerealizace fáze č. III při ulici Brněnská.**

- 1) **Závazek investora k vybudování části obchvatu** Města Šlapanice je v Dohodě (čl. IV.) vázán na „předložení dokladů prokazujících vlastnické právo Města k pozemkům či stavbám dotčeným stavbou obchvatu nebo doklady o právu založeném smlouvou provést stavbu obchvatu na pozemcích či stavbách dotčených stavbou obchvatu“ ze strany Města investorovi.

Z přílohy č. 1 k Dohodě vyplývá, že části obchvatu A a B vedou přibližně přes 25 pozemků. Dle vyjádření starosty Města na zastupitelstvu dne 16. 6. 2010 však Město doposud nezačalo s vlastníky těchto pozemků jednat. S ohledem na skutečnost, že není známo stanovisko těchto vlastníků, nelze s jistotou tvrdit, že obchvat dle Dohody bude vůbec možné vybudovat. Není vyloučeno, že vlastníci těchto pozemků jsou i majitelé či příbuzní majitelů nemovitostí v blízkosti obchvatu a že nebudou mít na stavbě obchvatu vyznačenou trasou zájem a naopak bude jejich zájmem jejich investici zmařit.

Pokud se Městu nepodaří tyto vlastnické vztahy smluvně vyřešit a zároveň dojde ke schválení změny územního plánu č. 7, dojde k výstavbě průmyslových objektů bez odpovídajícího

dopravního napojení. Taková situace samozřejmě povede nikoliv ke zlepšení dopravy ve Šlapanicích, ale naopak k výraznému zhoršení a zatížení.

Nutno dodat, že vlastníkem pozemků dotčených stavbou obchvatu je i CTP. V Dohodě se však CTP nezavazuje uzavřít smlouvu umožňující stavbu obchvatu s Městem. Blokovat stavbu obchvatu po schválení a zhodnocení změny č. 7 územního plánu může bez jakýchkoliv sankcí i samotný investor.

Dalším rizikem ovlivňujícím stavbu obchvatu je riziko budoucí insolvence společnosti CTP. Nechceme nikterak posuzovat hospodářskou situaci CTP. Nicméně je nám známo, že CTP využívá ke své činnosti vysokých úvěrů od bank, že hospodářská situace, jak přiznává i sama CTP, není od roku 2008 jednoduchá. Klademe si proto otázku, co se stane s obchvatem Šlapanic v případě, kdy se CTP dostane do úpadku ať už vlivem nepříznivé hospodářské situace či např. v důsledku porušení povinností třetích subjektů (např. neplatících odběratelů)?

Odpověď nacházíme v ust. § 253 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobem jeho řešení (insolvenční zákon), které stanoví oprávnění insolvenčního správce od smlouvy odstoupit. Ust. § 253 odst. 2 citovaného zákona pak stanoví, že nevyjádří-li se insolvenční správce do 15-ti dnů ode dne prohlášení konkursu na dlužníka, že smlouvu splní, platí, že od ní odstupuje. V našem případě je odstoupení insolvenčního správce od Dohody velmi pravděpodobné. V případě prohlášení konkursu na CTP tak dojde k zániku veškerých závazků společnosti CTP vůči Šlapanicím včetně závazku k vybudování obchvatu. Šlapanicím pak nezbude, než přihlásit svou pohledávku na náhradu škody z titulu nerealizace obchvatu, přihlásit do předmětného insolvenčního řízení. S ohledem na skutečnost, že podstatnou část majetku CTP tvoří nemovitosti zastavené ve prospěch věřitelských bank, budou to právě tyto banky, jejichž pohledávky budou uspokojeny přednostně z výtěžku zpeněžení nemovitostí ve vlastnictví CTP. Otázkou, na kterou zřejmě není v tuto chvíli možné najít odpověď, zůstává, z jakých majetkových hodnot by tedy byly uspokojovány Šlapanice v postavení nezajištěného věřitele.

Návrh Čistých Šlapanic o.s.

- **Inspirace Principy dohody o společném postupu mezi Městem Brnem a CTP.** Dle tohoto dokumentu se CTP zavazuje participovat na stavbě obchvatu Slatiny finanční částkou ve výši 60 mil. Kč. Tuto částku CTP předem složí do úschovy a Město Brno poté realizuje obchvat Slatiny ve vlastní režii. Není tak nutné řešit výše uvedené situace „co by – kdyby“ jako v případě Šlapanic. Brno má splnění závazků CTP k participaci na obchvatu Slatiny předem zajištěné. Otázkou je, proč této možnosti nevyužily i Šlapanice, které zóna ovlivní mnohem více než Slatinu.
- **Realizace změny územního plánu č. 7** až po zajištění splnění podmínky uvedené v čl. IV. Dohody ze strany Města, tj. až po uzavření daných smluv se všemi vlastníky pozemků a staveb dotčených stavbou obchvatu. Dle této dílky by Dohoda měla znít tak, že se Šlapanice nejprve pokusí zajistit uzavření příslušných smluv, tj. zjištění realizovatelnosti obchvatu vůbec a až v závislosti na této podmínce změnu č. 7 ÚP schválí či nikoliv. Tato vazba však v Dohodě chybí a Dohoda tak umožňuje stavět bez zóny. Upozorňujeme, že toto řešení stále neřeší případ prohlášení konkursu na CTP či nesplnění závazků ke stavbě obchvatu ze strany CTP apod.

- 2) **Závazek investora k nerealizaci fáze č. III** je v Dohodě (čl. VIII.) řešen prohlášením investora, že „ustupuje od záměru realizace výstavby III. fáze zóny výroby a služeb CTPark Brno South“ bez další specifikace budoucího využití této lokality. Vezmeme-li v úvahu, že je CTP majitelem těchto pozemků, které jsou platným územním plánem určeny pro stavbu průmyslových objektů a navíc je lze snadno napojit na komunikace a sítě, lze se ptát, co CTP s těmito pozemky podnikne? Odpovědí se nabízí hned několik, velmi výhodnou možností pro CTP může být prodej pozemků jiné osobě. Tyto třetí osoby totiž mohou na pozemcích v III. fázi průmyslové zóny v souladu s platným územním plánem realizovat výstavbu jiných projektů. Jinými slovy Dohoda ve znění, v jakém byla uzavřena, žádným způsobem negarantuje, že pozemky ve fázi č. III. nebudou využity ke stavbě průmyslových objektů.

Návrh řešení Čistých Šlapanic o.s.:

- Zahrnutí změny územního v lokalitě fáze č. III dle dohody s investorem např. na výstavbu objektů k bydlení, tak aby pozemky CTP v této lokalitě nebyly znehodnoceny, a dále
- Zahrnutí závazku CTP nahradit Městu v budoucnu veškeré případné náklady, které bude Město muset vynaložit v souvislosti s provedením této změny územního plánu včetně případných prostředků, které Město bude nuceno uhradit jakýmkoliv subjektům jako náhradu za změnu v území či obdobné plnění.

Věříme, že jako zástupce Města máte zájem na dodržení slibů, které byly dány občanům na zastupitelstvu dne 16.6.2010, tedy na vybudování obchvatu Šlapanic v případě realizace průmyslové zóny a nerealizaci výstavby průmyslových objektů v lokalitě při ulici Brněnská v blízkosti obytné zástavby.

Prosíme proto všechny zúčastněné subjekty o zvážení výše uvedeného a případné doplnění Dohody ve výše uvedeném smyslu. Bez vyřešení těchto problémů nelze tvrdit, že Dohoda zajišťuje vybudování obchvatu, bude-li průmyslová zóna realizována, ani že zajišťuje zamezení budování průmyslových objektů při Brněnské ulici.

S pozdravem

Čisté Šlapanice o.s.

Michaela Trněná, předseda