

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

112. Návrh výzev k zaplacení smluvních pokut a návrh na odpuštění části smluvní pokuty společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o.

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál obsahující informace k vyčíslení výše smluvních pokut za neplnění závazků za rok 2020. Společnost CTPark Brno II, spol. s r.o. je povinna dle některých smluv zasílat pravidelné zprávy oznamující stav požadovaných skutečností k 31. 12. předchozího roku. Společnost doplnila pravidelnou zprávu za loňský rok a požádala o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč. V případě, že statutární město Brno vyhoví žádosti, bude se jednat o podporu de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis. VARIANTNÍ MATERIÁL

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - informaci ve věci plnění závazků společností CTPark Brno II, spol. s r. o., IČO 281 31 754, (dříve obchodní firma CTP Property X, spol. s r. o.) a CTP Invest, spol. s r. o., IČO 261 66 453, ze smluv uzavřených na pozemky v k. ú. Černovice v lokalitě Brněnské průmyslové zóny-Černovická terasa

- že společnost CTPark Brno II, spol. s r. o., z důvodu pandemické situace způsobené onemocněním Covid-19, kdy došlo k poklesu pracovníků pracujících na hlavní pracovní poměr ve vztahu k podmínkám kupní smlouvy č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, dne 24. 8. 2021 doplnila pravidelnou zprávu a požádala dodatečně o odpuštění části smluvní pokuty odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2020 a 2019, a to ve výši 356.000 Kč (tj. v rozdílu za 89 pracovníků x 4.000 Kč)

- že ke dni 27. 11. 2019 došlo ke změně obchodní firmy společnosti CTP Property X, spol. s r. o., na CTPark Brno II, spol. s r. o., IČO 281 31 754, a že k 7. 1. 2021 došlo ke změně adresy sídla, a to na CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec - ostatní údaje v obchodním rejstříku společnosti zůstaly beze změn

Varianta A

2. nesouhlasí s odpuštěním části smluvní pokuty dle doručené žádosti společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o. (IČO 281 31 754) o odpuštění části smluvní pokuty odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2020 a 2019, a to ve výši 356.000 Kč, z důvodu snížení počtu pracovníků v rámci pandemické situace způsobené onemocněním Covid-19

3. schvaluje výzvy společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o., IČO 281 31 754, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (a společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČO 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec) k zaplacení smluvních pokut za neplnění smluvních závazků z uzavřených smluv mezi městem Brnem a těmito společnostmi v celkové výši 4.656.000 Kč, tj. bez zohlednění žádosti o odpuštění části smluvní pokuty, a to:

a/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.400.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení služebnosti č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

b/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.256.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení č. 6320173836 ze dne 22. 10. 2020, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

4. pověřuje vedoucí Majetkového odboru MMB k podpis těchto dvou výzev

Varianta B

5. souhlasí s odpuštěním části smluvní pokuty dle doručené žádosti společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o., IČO 281 31 754, odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2020 a 2019, a to ve výši 356.000 Kč, z důvodu snížení počtu pracovníků v rámci pandemické situace způsobené onemocněním Covid-19

6. schvaluje výzvy společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o., IČO 281 31 754, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (a společnosti CTP Invest, spol. s r. o., IČO 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec) k zaplacení smluvních pokut za neplnění smluvních závazků z uzavřených smluv mezi městem Brnem a těmito společnostmi v celkové výši 4.300.000 Kč, tj. po zohlednění žádosti o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč, a to:

a/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.044.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení služebnosti č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

b/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.256.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení č. 6320173836 ze dne 22. 10. 2020, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

7. pověřuje vedoucí Majetkového odboru MMB k podpis těchto dvou výzev

Stanoviska

RMB - variantní materiál byl předložen na R8/185. schůzi konané dne 1. 12. 2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



30.11.2021 v 12:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



30.11.2021 v 11:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 12
Příloha (ČT Pravidelná zpráva za rok 2020_1 (E2F2E4)_doplnění_210824.pdf)	13 - 14
Příloha (Zpráva KS 6317174940.pdf)	15 - 19
Příloha (Declaration.pdf)	20 - 22
Příloha (Schéma posuzovaných objektů.pdf)	23 - 23
Příloha (ORTO 7-2020 (1).pdf)	24 - 24
Příloha k usnesení (Výzva 2020 ...836 VAR. A.pdf)	25 - 27
Příloha k usnesení (Výzva 2020 ...940 VAR. A.pdf)	28 - 30
Příloha k usnesení (Výzva 2020 ...836 VAR. B.pdf)	31 - 33
Příloha k usnesení (Výzva 2020940 VAR. B minimis.pdf)	34 - 36

Důvodová zpráva

Úvod

Zastupitelstvu města Brna je předkládán variantní materiál obsahující informace k vyčíslení výše smluvních pokut za neplnění závazků za rok 2020. Společnost CTPark Brno II, spol. s r. o. /CTP/ zaslala statutárnímu městu Brnu pravidelné zprávy za rok 2020, které obsahují faktický stav pracovníků v provozních objektech v jejich vlastnictví za účelem posouzení plnění závazků k 31. 12. 2020.

Společnost předložila SMB pravidelné zprávy tak, jak je povinna každoročně předkládat, a to jen k těm smlouvám, pro něž stále platí plnit sjednané závazky.

Následně společnost CTP dne 24. 8. 2021 doručila na MO MMB tzv. Doplnění pravidelné zprávy ke Kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, na základě které doplnila společnost pravidelnou zprávu o žádost o odpuštění části smluvní pokuty s ohledem na nastalou situaci způsobenou onemocněním Covid-19, a požádala tak o její projednání v Radě města Brna /viz příloha/.

Dle prověření předkládaných zpráv se v současné době úhrada smluvních pokut vztahuje pouze ke dvěma uzavřeným kupním smlouvám, poněvadž u ostatních smluv již závazky zanikly, nebo jsou plněny /podrobně viz níže/.

Na základě výše uvedené skutečnosti předkládaný variantní materiál obsahuje v návrhu usnesení **VARIANTU A**, kde je navrhováno, aby RMB doporučila ZMB nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 356.000 Kč a aby byla uhrazena smluvní pokuta v plné výši bez navrhovaného „odpuštění“ části smluvní pokuty, a to na základě dvou schválených výzev k zaplacení smluvních pokut v celkové výši **4.656.000 Kč**, tj. bez snížení.

VARIANTA B navrhuje, aby RMB doporučila ZMB souhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 356.000 Kč. Celková výše smluvních pokut by pak byla snížena na částku **4.300.000 Kč** a společnost CTP by byla povinna tuto celkovou částku uhradit na základě dvou schválených výzev.

Variantní materiál byl předložen RMB na její R8/185. schůzi konanou dne 1. 12. 2021. Výsledek bude sdělen dodatečně na zasedání ZMB.

Snížení ve formě odpuštění části smluvní pokuty CTP navrhuje ve výši odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2020 a 2019, které dle žádosti CTP odpovídá počtu 89 pracovníkům. Uvedená celková částka ve výši 356.000 Kč byla vypočtena dle podmínek čl. VI. odst. 6.7. výše uvedené smlouvy č. 6317174940 a činí tak součin sjednané výše smluvní pokuty 4.000 Kč za každého chybějícího pracovníka s počtem 89 pracovníků.

CTP v žádosti uvádí, že pokles pracovníků je způsoben tím, že společnost 1CSC a.s. byla nucena v důsledku situace způsobené pandemickým onemocněním Covid-19 propustit 118 svých zaměstnanců z hlavního pracovního poměru. Dále uvádí, že ostatní zaměstnavatelé jako uživatelé objektů ve vlastnictví CTP nebyli nuceni snižovat stavy zaměstnanců a že někteří zaměstnavatelé počty pracovníků zvyšovali, což ale nepokrylo uvedenou ztrátu.

Pokud statutární město Brno **vyhoví žádosti o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč**, bude se jednat o podporu de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis. Finanční prostředky poskytnuté úlevy ze smluvní pokuty představují formu převodu veřejných prostředků, neboť se tímto veřejný subjekt vzdává svých příjmů, které by vznikly v případě úhrady celé smluvní pokuty – jedná se o hospodářskou výhodu společnosti s mezinárodním přesahem.

MO MMB provedl **kontrolu v Centrálním registru podpor malého rozsahu (de minimis)** vedeném Úřadem pro hospodářskou soutěž a bylo zjištěno, že společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. a CTP Invest, spol. s r.o. nemají v registru **žádný záznam**.

CTP doložilo **Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis** ze dne 29. 11. 2021.

/viz příloha/

Úprava smluvní pokuty se vztahuje ke smlouvě pod názvem „Kupní smlouva, smlouva o zřízení předkupního práva, smlouva o zřízení zástavního práva a smlouva o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouva o zřízení služebnosti č. 6317174940“ ze dne 16. 2. 2018 - pozemky ploch 2.2.A, 2.2.B, pod průmyslovými objekty F2, F4 a E2 /více viz níže bod 5./

Pozn:

Se společností SMB uzavřelo Nájemní smlouvu č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010 ve znění Dodatků č. 1 až 6. za účelem výstavby v ploše 2.2.A a 2.2.B. Po dobu účinnosti smlouvy byly na pozemcích města Brna vystavěny objekty F1, F2, F3, F4 a E1, E2, E3, E4. Postupně byly uzavírány na základě této nájemní smlouvy kupní smlouvy (viz níže) za účelem vykoupení pozemků v areálech a pod těmito objekty. Tyto objekty společnost CTP pronajímá společností, čímž zajišťuje plnění smluvní povinnosti zajistit pracovní příležitosti občanům města Brna a okolí. Tyto společnosti jako nájemníci vykazují počty zaměstnanců dle záznamů příslušné SSZ a čestného prohlášení a CTP tyto informace promítá do předkládaných pravidelných zpráv, čímž dle kupních smluv prokazuje povinnost jako vlastník provozních objektů zajišťovat určitý počet pracovních míst stanovených v kupních smlouvách, a to po stanovenou dobu ohlašovací povinnosti.

A/ Vyhodnocení plnění závazků ze smluv se společnostmi CTP za rok 2020 - informace

Nabídková řízení a následně uzavírané nájemní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy s předkupním právem /dále jen „nájemní smlouvy“/ byly rozděleny do ploch označených jako plocha 2.1.A, plocha 2.1.B a plochy 2.2.A, 2.2.B v lokalitě Brněnské průmyslové zóny-Černovická terasa /též „BPZ“/.

Pozemky uvedené v nájemních smlouvách v plochách 2.1.A a 2.1.B byly již smlouvami označenými jako kupní smlouvy s předkupním právem a smlouvy o zřízení zástavního práva /dále též „kupní smlouvy“/ převedeny na společnost CTP Property X, spol. s r.o., která realizovala výstavbu objektů na těchto plochách. Jedná se o objekty D1, D2, D3 a D4. Obě nájemní smlouvy ohledně těchto ploch zanikly a bylo sledováno plnění závazků vyplývajících z kupních smluv ohledně zaměstnání dohodnutého počtu pracovníků. V současné době trvá sledování tohoto závazku už jen v rámci smlouvy uzavřené na plochu 2.1.A pod objektem D2.

Pozemky uvedené v nájemní smlouvě v plochách 2.2.A a 2.2.B byly vypořádány postupně po částech formou kupních smluv s předkupním právem a smluv o zřízení zástavního práva /dále též „kupní smlouvy“/. V roce 2012 tak byly převedeny pozemky pod stavbou E1 ve vlastnictví společnosti CTP Property X, spol. s r.o. a v roce 2018 pod objekty E2, F2, F4 ve vlastnictví společnosti CTP Property X, spol. s r.o., a to vč. pozemků k nim přilehlých. V roce 2020 došlo k převodu vlastnictví k pozemkům pod objekty F1, F3, E3 ve vlastnictví společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o., vč. zbývajících pozemků k nim přilehlých. V rámci těchto pozemků je plánována ještě výstavba objektu E4 (servisní středisko a administrativní část), který bude dle sdělení společnosti dobudován až podle zájmu o tuto plochu objektu (tato skutečnost nemá vliv na plnění jiných závazků ze smlouvy, mohla by mít vliv na plnění počtu pracovníků).

Na základě kupních smluv je sledováno mimo jiné především plnění závazků ve vztahu k trvalému zaměstnávání dohodnutého počtu pracovníků po dobu jednoho roku a po dobu sjednané lhůty ve smlouvách. Smluvní pokuta je sjednána **4.000 Kč** za každého chybějícího pracovníka.

V předchozích zprávách byly též sledovány jednotlivé milníky, resp. etapy zastavování plochy 2.2.A a 2.2.B a uvádění staveb do užívání. Toto již není posuzováno, protože zastavovací plán byl dokončen a poslední stavba byla zkolaudována 7. 1. 2019. V současné době na této ploše již není prostor pro další výstavbu, mimo dostavbu objektu E4 (cca 1700 m²).

Poslední kupní smlouva na tuto plochu byla uzavřena na základě žádosti společnosti CTP podané v roce 2019, kde CTP uvedlo zájem o odkup zbývajících pronajatých pozemků plochy 2.2.A a 2.2.B pod zkolaudovanými objekty F1, F2, E3 v jejich vlastnictví. K podpisu kupní smlouvy mělo dojít nejpozději do 31. 10. 2020 pod sankcí zániku závazku SMB prodat pozemky. Na základě splněných podmínek vyplývajících z plnění závazků daných v **Nájemní smlouvě č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010** (peněžitě závazky, dokončení staveb) byla uzavřena **Kupní smlouva č. 6320173836 ze dne 22. 10. 2020**. Ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. 30.

11. 2020, došlo k zániku této nájemní smlouvy na plochu 2.2.A a 2.2.B (splynutím vlastníka s osobou nájemce ke všem zbývajícím pozemkům). Již není evidována žádná nájemní smlouva pro území BPZ.

Podmínkou nájemní smlouvy též bylo, aby byly prostřednictvím společnosti Brněnské komunikace, a.s. vypořádány obslužné místní komunikace ul. Vlastimila Pecha nacházející se v této lokalitě na pozemcích SMB, které společnost CTP vybudovala. CTP uzavřelo se SMB darovací smlouvu ze dne 18. 11. 2020, kterou CTP Invest, spol. s r.o. převedlo na SMB stavbu pod názvem „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plocha 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO02 Komunikace, vč. ozelenění“.

Součástí vypořádání nebyly vjezdy do jednotlivých areálů z této komunikace. CTP dne 20. 1. 2021 podalo žádost o prodej sedmi pozemků tvořící vjezdy v hodnotě 478.400 Kč za celkovou plochu 235 m² (tj. 2.300 Kč/m²).

Pozn.:

Dne 27. 11. 2019 došlo ke změně obchodní firmy společnosti CTP Property X, spol. s r.o. tak, že je v obchodním rejstříku uvedeno pod IČO 281 31 754 místo CTP Property X, spol. s r.o. nově CTPark Brno II, spol. s r.o. Společníkem společnosti je CTP Industrial Property CZ, spol. s r.o. (IČO: 076 40 242, sídlo tamtéž), jejíž společníkem je CTP Portfolio Finance CZ, spol. s r.o., (IČO: 076 12 541, sídlo tamtéž).

Dále bylo sděleno, že k 8. 1. 2021 z důvodu změny názvu ulice se změnil název sídla, a to na CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec. Ostatní údaje v obchodním rejstříku jsou beze změn.

V posuzovaných kupních smlouvách je uváděna i spol. **CTP Invest, spol. s r.o.** (IČO: 261 66 453) **jako zástavce** (jako Rozvojová společnost č. 2 byla uváděna u Smlouvy č. 0063101704107). Jde o developerskou společnost působící v ČR od roku 1998. Společnost vlastní a provozuje síť CTPark Network. CTP zajišťuje prostřednictvím své koncernové společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. na své náklady výstavbu a pronájem průmyslových objektů pro investory z vybraných oblastí zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center.

Dále jsou veškeré uvedené společnosti jednotně označovány jako společnosti „CTP“.

B/ Konkrétně byly se spol. CTP Property X, spol. s r.o. /dále jen CTP/ uzavřeny následující kupní smlouvy:

1/ **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **6312172728** ze dne 19.7.2012 - pozemky z plochy **2.1.A**, pod průmyslovým **objektem D1**.

Plnění závazků bylo dle smlouvy sledováno do 31. 12. 2018. Tento závazek již zanikl.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2012-2015 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2016 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2017 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2018 byl dodržen.

2/ **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **6315174089** ze dne 15. 12. 2015 - pozemky z plochy **2.1.A**, pod průmyslovým **objektem D2**.

Plnění závazků z této smlouvy je nutno sledovat do 31. 12. 2021.

Za období od 1. 7. 2016 do 31. 12. 2016 za porušení závazku zajistit v Průmyslovém objektu D2 zaměstnání **980** pracovníků CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 426.000 Kč.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2017 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2018 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2019 byl dodržen.

Uhrazeno celkem**426.000 Kč**.

Závazek k zaměstnání stanoveného **počtu pracovníků za rok 2020 v min. počtu 980 pracovníků je na základě pravidelné zprávy dodržen. Zaměstnáno 1170 pracovníků.**

3/ **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **0063111705101** ze dne 3. 4. 2012 - pozemky plochy **2.1.B**, pod průmyslovými **objekty D3 a D4**.

Plnění závazků bylo dle smlouvy sledováno do 31. 12. 2019. Tento závazek již zanikl.

Za roky 2012 až 2014 za porušení závazku zajistit v Průmyslových objektech **D3 a D4 zaměstnání 1000 pracovníků** v každém kalendářním roku vždy po dobu celého kalendářního roku byla zaplacená společností smluvní pokuta ve výši 6.664.000 Kč.

Za rok 2015 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.444.000 Kč.

Za rok 2016 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.580.000 Kč.

Za rok 2017 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.420.000 Kč.

Za rok 2018 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 1.672.000 Kč.

Za rok 2019 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 1.548.000 Kč.

Uhrazeno celkem**17.328.000 Kč**.

4/ **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **0063111705099** ze dne 3. 4. 2012 - pozemky ploch **2.2.A, 2.2.B**, pod průmyslovým **objektem E1**.

Na jejím základě byly prodány společnosti CTP Property X, spol. s r.o. pozemky p. č. 2828/225 a p. č. 2828/233 v k. ú. Černovice.

Závazky ze smlouvy byly dle smlouvy sledovány do 31. 12. 2017. Tento závazek již zanikl.

Za období roku 2012 až 2014 za porušení závazku zajistit v Průmyslovém **objektu E1 zaměstnání 500 pracovníků** po dobu celého kalendářního roku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.688.000 Kč.

Za rok 2015 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 652.000 Kč.

Za rok 2016 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 408.000 Kč.

Za rok 2017 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 440.000 Kč.

Uhrazeno celkem**4.188.000 Kč**.

5/ **Kupní smlouva**, smlouva o zřízení předkupního práva, smlouva o zřízení zástavního práva a smlouva o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouva o zřízení služebnosti č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018 - pozemky ploch **2.2.A, 2.2.B**, pod průmyslovými **objekty F2, F4 a E2**.

Na jejím základě byly prodány společnosti CTP Property X, spol. s r.o. pozemky pod stavbami F2, F4 a E2 ve vlastnictví společnosti CTP Property spol. s r.o. a k nim přilehlé pozemky v k. ú. Černovice.

Závazky ze smlouvy budou dle smlouvy sledovány do 31. 12. 2022.

Za rok 2018 za porušení závazku zajistit v Průmyslových **objektech F2, F4 a E2 zaměstnání 1100 pracovníků** po dobu celého kalendářního roku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 3.192.000 Kč.

Za rok 2019 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 1.968.000 Kč.

V termínu do 60 dnů po skončení kalendářního roku 2020 měla společnost CTP doložit skutečný stav zaměstnaných pracovníků za rok 2020. Na základě pravidelné zprávy bylo doloženo, že v roce 2020 bylo zaměstnáno pouze **500** pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších **600** pracovníků. V roce 2020 po dobu celého kalendářního roku měl být dodržen počet **1100** pracovníků.

Závazek nebyl splněn.

Ve VARIANTĚ A jsou předkládány výzvy společnosti k zaplacení smluvních pokut ve výši 2.400.000 Kč a 2.256.000 Kč za porušení závazků společnosti zajistit, že v objektech F2, F4 a E2 bude zaměstnáno v roce 2020 po dobu celého kalendářního roku celkem 1100 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

Ve VARIANTĚ B jsou předkládány výzvy společnosti k zaplacení smluvních pokut ve výši 2.044.000 Kč a 2.256.000 Kč za porušení závazků společnosti zajistit, že v objektech F2, F4 a E2 bude zaměstnáno v roce 2020 po dobu celého kalendářního roku celkem 1100 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

Ve výzvě ke Kupní smlouvě č. 6317174940 je zohledněna žádost o odpuštění smluvní pokuty ze dne 24. 8. 2021.

Pozn:

V souvislosti s touto smlouvou společnost CTP doručila na MO MMB písemnost označenou jako "Doplnění pravidelné zprávy ke Kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018", na základě které doplňují pravidelnou zprávu o žádost o odpuštění části smluvní pokuty /viz výše, viz příloha/. **Ve VARIANTĚ B byla původní výše smluvní pokuty uvedená ve VARIANTĚ A snížena o 356.000 Kč.**

Dále CTP uvádí ve své zprávě celkový počet 509 pracovníků na hlavní pracovní poměr. Bylo zjištěno z doložených dokumentů, že 9 pracovníků je zaměstnáno na pracovišti mimo lokalitu BPZ-Černovická terasa.

6/ **Kupní smlouva**, smlouva o zřízení předkupního práva, smlouva o zřízení zástavního práva a smlouva o zákazu zcizení a zatížení č. **6320173836** ze dne 22. 10. 2020 - pozemky ploch **2.2.A, 2.2.B**, pod průmyslovými **objekty F1, F3 a E3**.

Na jejím základě byly prodány společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. pozemky pod stavbami F1, F3 a E3 ve vlastnictví společnosti **CTPark Brno II, spol. s r.o.** (uvedená změna v označení firmy) a k nim přilehlé pozemky v k. ú. Černovice.

Závazky ze smlouvy budou dle smlouvy sledovány do 31. 12. 2024.

K vypořádání **Nájemní smlouvy** a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy s předkupním právem k pozemkům v k. ú. Černovice, obec Brno za účelem výstavby a následného provozování Průmyslových objektů č. **0063101704107** ze dne 22. 10. 2010 ve znění Dodatků č. 1 až 6. smlouvy došlo k 30. 11. 2020, kdy došlo k právním účinkům zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. K tomuto dni nájemní smlouva zanikla */viz ke smlouvě níže Pozn/*.

Ve smyslu čl. 9. odst. 9.1 nájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 bylo dohodnuto, že bude v dokončených objektech zaměstnáno celkem **2400 pracovníků po dobu min. pěti let** od uvedení posledního objektu do provozu. Tímto objektem je objekt E3 zkolaudovaný dne 7. 1. 2019.

V souvislosti s touto nájemní smlouvou ohledně postupného vypořádání pozemků pod stavbami byly uzavřeny smlouvy:

- **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **0063111705099** ze dne 3. 4. 2012 - pozemky části plochy 2.2.A, pod průmyslovým objektem E1, kde byla povinnost zaměstnat min. **500** zaměstnanců,

- **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018 - pozemky části ploch 2.2.A, 2.2.B, pod průmyslovým objektem F2, F4, E2, kde byla sjednána povinnost zaměstnat min. **1100** zaměstnanců.

Z uvedeného vyplývá, že je třeba dodržet v souvislosti s touto nájemní smlouvou, a to od 7. 1. 2019, kdy byl uveden do provozu poslední objekt E3, a následnou kupní smlouvou na zbývající plochu min. počet zaměstnanců ve výši **800** zaměstnanců, a to již za rok 2019. Do 7. 1. 2019 byly na základě ustanovení nájemní smlouvy sledovány pouze tzv. milníky pro výstavbu a dokončení staveb. Od 7. 1. 2021 bylo dle nájemní smlouvy s ohledem na zprovoznění posledního objektu posuzováno plnění ohledně zaměstnaných pracovníků.

Na základě pravidelné zprávy ze dne 11. 5. 2020 bylo doloženo, že v roce 2019 bylo zaměstnáno pouze 273 pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 527 pracovníků.

Za rok 2019 za porušení závazku zajistit v Průmyslových **objektech F1, F3 a E3 zaměstnání 800 pracovníků** po dobu celého kalendářního roku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.108.000 Kč. Dle dohody uhrazeno před podpisem kupní smlouvy č. 6320173836.

Aby byla dodržena kontinuita posuzovaných období a nedošlo k dvojímu účtování smluvní pokuty za obě smlouvy zvlášť, bylo v kupní smlouvě sjednáno, že bude posouzeno období od 1. 1. 2020 do 31.12. 2021 v rámci kupní smlouvy. Posuzování je stanoveno na dobu pěti let od uvedení objektu do provozu (poslední povinný objekt je v provozu od 7. 1. 2019 – uhrazeno viz výše).

Dle kupní smlouvy má být v roce 2020 po dobu celého kalendářního roku dodržen počet **800** pracovníků, což platí pro období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024.

V termínu do 90 dnů po skončení kalendářního roku 2020 měla společnost CTP doložit skutečný stav zaměstnaných pracovníků za rok 2020. Na základě pravidelné zprávy bylo doloženo, že v roce 2020 bylo zaměstnáno pouze **236** pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších **564** pracovníků. V roce 2020 po dobu celého kalendářního roku měl být dodržen počet **800** pracovníků.

Závazek nebyl splněn.

Je předkládána výzva společnosti k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.256.000 Kč za porušení závazku zajistit, že v objektech F1, F3 a E3 bude zaměstnáno v roce 2020 po dobu celého kalendářního roku celkem 800 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

Jak je výše uvedeno, s ohledem na plnění smluvních závazků jsou předkládány ke schválení dvě výzvy k zaplacení smluvních pokut z uzavřených smluv se společnostmi CTP.

Pozn. k plnění závazků z poslední nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010 ve znění Dodatků č. 1 až 6.:

V ploše 2.2.A a 2.2.B na pozemcích města Brna byly vystavěny objekty F1, F2, F3, F4 a E1, E2, E3 a plánuje se E4. Stavby jsou již zkolaudovány a v provozu. Pro další výstavbu není prostor.

Technické vybavení v území je dle prohlášení dokončeno a zprovozněno.

Část předmětu nájmu, tj. pozemky pod objektem **E1** a v jeho bezprostřední blízkosti, byla na základě kupní smlouvy č. 0063111705099 ze dne 3. 4. 2012 převedena na společnost CTP (viz výše).

Část předmětu nájmu, tj. pozemky pod objekty **E2, F2 a F4** a v jejich bezprostřední blízkosti, byla na základě kupní smlouvy č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 převedena na společnost CTP vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dne 27. 3. 2018, s právními účinky k 19. 2. 2018 (viz výše).

Na základě této skutečnosti byl uzavřen Dodatek č. 5 ze dne 17. 4. 2018 s nabytím účinnosti uveřejněním v registru smluv dne 25. 4. 2018, kde byl předmět nájmu upraven. Závazek k uzavření kupní smlouvy na zbývající část pozemků trval do 22. 10. 2018, poté měl zaniknout.

Na žádost společnosti CTP byl uzavřen Dodatek č. 6 ze dne 10. 8. 2018, kterým byl prodloužen závazek uzavřít kupní smlouvu s předkupním právem do 31. 10. 2020.

Na základě žádosti ze dne 4. 2. 2019 byly společnosti CTP převedeny do vlastnictví zbývající pozemky, které tvoří předmět nájmu dle nájemní smlouvy, a to pod objekty F1, F3 a E3 (kolaudační souhlas s užíváním ze dne 7. 1. 2019). Plánuje se objekt E4 (dle sdělení bylo v roce 2020 požádáno v rámci společného stavebního řízení o povolení výstavby E4, ale zahájení stavby bylo odloženo z důvodu koronavirové situace a bude zahájeno dle zájmu).

Uhrazené smluvní pokuty v souvislosti s nájemní smlouvou č. 0063101704107 za nedodržení závazků k zahájení a dokončení výstavby se stanovenou výrobní plochou v dohodnutém termínu (milníky) – společnosti zaplatily celkem 8.150.000 Kč takto:

- v roce 2015 ve výši celkem 2.100.000 Kč,
- v roce 2016 ve výši celkem 2.000.000 Kč
- v roce 2017 ve výši celkem 1.800.000 Kč
(za nedokončení výstavby dalšího objektu/ů s výrobní plochou min. 26.522 m² na pozemcích SMB) - splněno 12. 4. 2017: objekt F4 výrobní plocha 6.120 m², objekt F2 výrobní plocha 8.458 m² a objekt E2 výrobní plocha 22.060 m² – plocha celkem 36.638 m²),
- v roce 2018 ve výši celkem 1.200.000 Kč
(za nedokončení výstavby dalšího objektu/ů s výrobní plochou min. 12.642 m² na pozemcích SMB) - splněno 23. 10. 2018 dostavbou objektu F1 výrobní plocha 14.000 m².
- v roce 2019 ve výši celkem 650.000 Kč
(za nedokončení výstavby dalšího objektu/ů s výrobní plochou min. 12.642 m², vč. kolaudačního souhlasu, na pozemcích města od 12. 5. 2018 do 23. 10. 2018 ve výši 250.000 Kč za 5 měsíců prodloužení s dokončením a za nedokončení výstavby dalšího objektu/ů s výrobní plochou min. 12.642 m², vč. kolaudačního souhlasu, na pozemcích města od 12. 5. 2017 do 7. 1. 2019 ve výši 400.000 Kč za 8 měsíců prodloužení s dokončením).

Celková plocha zrealizovaných objektů dle smlouvy měla být 51.806 m², plán vybudování od 22. 8. 2012 do 22. 6. 2016 (tj. 3.-8. milník).

K 12. 4. 2017 byly vybudovány objekty s plochou celkem 36.638 m², chybělo 15.168 m².

K 23. 10. 2018 byly vybudovány objekty s plochou celkem 50.638 m², chybělo 1.168 m².

K 30. 11. 2018 byly vybudovány objekty s plochou celkem 57.068 m², závazek nebyl splněn, protože dokončená stavba F3 (6.430 m²) dne 30. 11. 2018 nevykazovala min. výměru 12.642 m². Závazek byl splněn dne 7. 1. 2019, kdy byla dokončena i stavba E3 o výměře 9.792 m². Celková plocha všech výše posuzovaných staveb v ploše 2.2.A a 2.2.B tak činí cca **66.860 m²**.

Závazky z této nájemní smlouvy jsou již splněny a nájemní smlouva pozbyla účinnosti uzavřením poslední kupní smlouvy.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je navrhováno mimo jiné vzít na vědomí přípis s žádostí o odpuštění části smluvní pokuty a schválit dvě výzvy společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o., k zaplacení smluvních pokut za neplnění smluvních závazků z uzavřených smluv mezi městem Brnem a společnostmi CTP, a to ve znění dle návrhu usnesení variantního materiálu, kde je ve VARIANTĚ A stanovena celková smluvní pokuta ve výši 4.656.000 Kč a ve VARIANTĚ B je zohledněna žádost o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč a smluvní pokuta tak celkem činí 4.300.000 Kč.

Poznamenáváme, že v případě, že orgány města Brna budou souhlasit a zohlední žádost o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč, bude se jednat o poskytnutí podpory de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.

Částka odpuštěné části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč bude zaevidována do registru podpor de minimis.

MO MMB obdrželo prohlášení společnosti CTP jako žadatele o podporu de minimis, ze kterého vyplývá, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly poskytnutí podpory de minimis.

Součástí návrhu usnesení je v případě obou variant vždy navrhováno pověřit vedoucí MO MMB k podpisu obou výzev dle schválené varianty.

Výzvy jsou vždy v obou variantách součástí materiálu.

Dle schválené varianty budou společnosti zaslány výzvy k úhradě smluvních pokut v patřičné výši. Výzvy, které nebudou odpovídat schválené variantě, budou považovány za bezpředmětné.

RMB – variantní materiál byl předložen na R8/185. schůzi konané dne 1. 12. 2021. Výsledek bude ZMB sdělen dodatečně.

Projednávání v orgánech města:

(KM RMB proběhla před doplněním žádosti od společnosti)

KM RMB na svém R8/KM/61. zasedání konaném dne 12. 8. 2021 vzala na vědomí

- informaci ve věci plnění závazků společností CTPark Brno II, spol. s r.o., IČO 281 31 754, (dříve obchodní firma CTP Property X, spol. s r.o.) a CTP Invest, spol. s r.o., IČO 261 66 453, ze smluv uzavřených na pozemky v k. ú. Černovice v lokalitě Brněnské průmyslové zóny-Černovická terasa

- že ke dni 27. 11. 2019 došlo ke změně obchodní firmy společnosti CTP Property X, spol. s r.o. na CTPark Brno II, spol. s r.o. (IČO: 281 31 754) a že k 7. 1. 2021 došlo ke změně adresy sídla, a to na CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec - ostatní údaje v obchodním rejstříku společnosti zůstaly beze změn

doporučila Radě města Brna

1. schválit

výzvy společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o., IČO 281 31 754, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (a společnosti CTP Invest, spol. s r. o., IČO 261 66 453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec) k zaplacení smluvních pokut za neplnění smluvních závazků z uzavřených smluv mezi městem Brnem a těmito společnostmi v celkové výši 4.656.000 Kč, a to:

a/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.400.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení služebnosti č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase

b/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.256.000 Kč - na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení č. 6320173836 ze dne 22. 10. 2020, plocha 2.2.A, 2.2.B na Černovické terase

Výzvy jsou součástí tohoto materiálu.

2. pověřit vedoucí Majetkového odboru MMB k podpis těchto dvou výzev

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	omluven	omluven

RMB – R8/169 konaná dne 8. 9. 2021 – bylo hlasováno o stažení materiálu při projednávání.

RMB – R8/177 konaná dne 20. 10. 2021 – materiál bodu 35 stažen z programu v rámci projednávání programu schůze.

RMB – R8/185 dne 1. 12. 2021 – byl předložen variantní materiál.

Statutární město Brno:
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Mgr. Dagmar Baborovská
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

V Praze dne 24. srpna 2021

Doplnění pravidelné zprávy ke kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018

Vážená paní vedoucí,

při vyřizování pravidelné zprávy ke kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 za rok 2020 a s tím související smluvní pokuty jsme zjistili, že z textu pravidelné zprávy předložené k podpisu a následně doručené městu vypadl v bodě 5.0 odstavec se žádostí o prominutí části smluvní pokuty v souvislosti s dopady pandemie Covid-19.

Doplňujeme tedy pravidelnou zprávu o žádost o prominutí části smluvní pokuty a prosíme o její projednání v radě města. Níže je uvedeno celé znění bodu 5.0 včetně žádosti o prominutí smluvní pokuty.

5.0 Počet zaměstnanců v jednotlivých objektech

Počet zaměstnanců v objektech E2, F2, F4 u příslušných zaměstnavatelů, ověřený příslušnými správami sociálního zabezpečení, byl k 31. 12. 2020 následující:

- EC Logistics s.r.o.: 13 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+1 brigádně)
- Englmayer CZ s.r.o.: 11 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+1 brigádně)
- Kompan Czech Republic s.r.o.: 204 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (5 brigádně, 6 agenturně) (jako zaměstnavatel celkem v budovách E2 + E1 566 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr a 7 brigádně, 6 agenturně)
- SiO2 production s.r.o.: 23 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr

- 1CSC a.s.: 177 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+2 brigádně)
- DACHSER Czech Republic a.s.: 72 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr
- TAMDA FOODS s.r.o. 9 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr

Celkem: 509 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr. Dle četných prohlášení výše uvedených zaměstnavatelů dále zaměstnávají 9 zaměstnanců brigádně a 6 zaměstnanců agenturně.

Pokles počtu zaměstnanců oproti předcházejícímu období je způsoben tím, že klient 1CSC a.s. byl nucen v důsledku situace způsobené onemocněním Covid-19 propustit 118 zaměstnanců z hlavního pracovního poměru a přestal využívat služeb agenturních zaměstnanců, kterých v roce 2019 využíval 57. Ostatní klienti takto dramatický pokles pracovníků nezaznamenali, případně někteří počty svých pracovníků dokonce rozšířili, což ovšem nepokrylo ztrátu zaměstnanců u 1CSC a.s.

Celkově tak oproti roku 2019 došlo k poklesu počtu zaměstnanců na hlavní pracovní poměr o 89. S ohledem na nastalou situaci způsobenou onemocněním Covid-19 proto žádáme o odpuštění části smluvní pokuty dle čl. VI. odst. 6.7 smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018, ve výši odpovídající rozdílu počtu zaměstnanců mezi roky 2020 a 2019, tj. v celkové částce 356 000 Kč.

Omlouváme se za toto nedopatření a prosíme o vyřízení naší žádosti.

S pozdravem

za CTPark Brno II, spol. s r.o.



www.ctp.eu | www.ctpark.eu

**Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva
č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018**

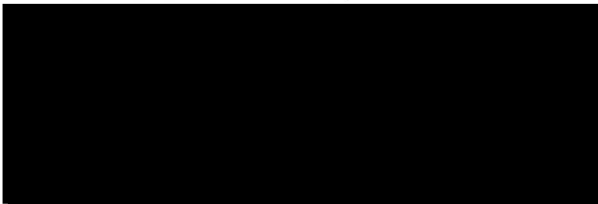
OBSAH:

1. **Identifikační údaje**
2. **Popis činnosti rozvojové společnosti**
3. **Přehled uzavřených smluv**
4. **Přehled vydaných úředních rozhodnutí**
5. **Počet zaměstnanců v jednotlivých objektech**
6. **Náklady vynaložené v souvislosti s výstavbou průmyslových objektů a související infrastruktury**
7. **Postup výstavby nájemních objektů**
8. **Hlavní očekávané události v následujícím období**
9. **Komerční aktivity a otevření různých projektů**

1.0 Identifikační údaje

Rozvojová společnost:

CTP Invest, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
IČO: 26166453



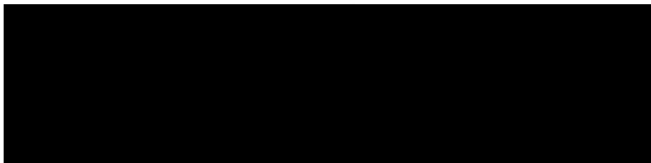
Rozvojová společnost č. 2:

CTPark Brno II, spol. s r.o.
CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
IČO: 28131754



Statutární město Brno:

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Oddělení rozvojových lokalit
Malinovského náměstí 3 67, 601 67 Brno



2.0 Popis činnosti Rozvojové společnosti

CTP Invest je holandská developerská společnost, v České republice aktivní od roku 1998.

CTP Invest je vlastníkem a provozovatelem sítě CTPark Network, což je integrovaný systém business parků, strategicky rozmístěných po České republice. V současné době má skupina CTP ve svém portfoliu celkem 48 CTParků a CTPointů a 4 Office parky v centrech měst. V rámci Statutárního města Brna provozuje kromě Brněnské průmyslové zóny - Černovická terasa areály CTP Ponávka Business Park a CTPark Brno Líšeň (získaný od Zetoru a.s.) a administrativní komplexy Spielberg Office Centre v Brně Heršpicích a CTP Vlněna Business Park přímo v centru Brna. Společnost stále pracuje na přípravě dalších projektů. Aktuálně v České republice CTP spravuje a provozuje přes 3.550.000 m² výrobních a skladových prostor a dalších cca 300.000 m² je ve výstavbě.

V rámci kupních smluv uzavřených se Statutárním městem Brnem zajišťuje CTP prostřednictvím své koncernové společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. na území části zóny **Brněnská průmyslová zóna - Černovická terasa** (CTPark Brno, fáze II) o rozloze cca 42 ha na své náklady výstavbu a pronájem průmyslových objektů pro investory z vybraných oblastí zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center.

Rozvojová společnost č. 2 – CTP Property X, spol. s r.o. se ke dni 27. 11. 2019 přejmenovala na CTPark Brno II, spol. s r.o. Ostatní údaje společnosti zůstaly beze změny.

Z důvodu změny názvu ulice se sídlo všech společností CTP změnilo k 8. 1. 2021 z Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec na CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec.

3.0 Přehled uzavřených smluv

Budoucí nájemní smlouvy, nájemní smlouvy včetně dodatků

2020 – byly uzavřeny následující smluvní dokumenty:

Budova E2

- TAMDA FOODS s.r.o. – nájemní smlouva bude ke dni 15.5. 2021 ukončena – klient se stěhuje do větších prostor CTP mimo zónu Černovická terasa
- Kompan Czech Republic s.r.o. – probíhají jednání o uzavření dodatku ke stávající nájemní smlouvě, kterým by měl být předmět nájmu rozšířen o uvolněnou jednotku B2 po nájemci TAMDA FOODS s.r.o. – nastěhování po provedení potřebných úprav pronajatých prostor
- Kompan Czech Republic s.r.o. - uzavřen dodatek k nájemní smlouvě – ve stávající jednotce A dojde k vestavbě kanceláří a sociálního zařízení

Kupní smlouvy

2020 – nebyly uzavřeny žádné kupní smlouvy

Budoucí darovací smlouvy, darovací smlouvy

2020 – byla uzavřena darovací smlouva ze dne 18. 11. 2020, kterou společnost CTP Invest převedla na statutární město Brno stavbu „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plochy 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO 02 Komunikace vč. ozelenění“.

4.0 Přehled vydaných úředních rozhodnutí

Technické vybavení území:

Nebyla vydána žádná rozhodnutí.

Průmyslové objekty:

Budova E2

- Kolaudační souhlas MCB CER/04967/20/SU/
- řízení o změně dokončené stavby na jednotu B2 v současné době probíhají

5.0 Počet zaměstnanců v jednotlivých objektech

Počet zaměstnanců v objektech E2, F2, F4 u příslušných zaměstnavatelů, ověřený příslušnými správami sociálního zabezpečení, byl k 31. 12. 2020 následující:

- EC Logistics s.r.o.: 13 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+1 brigádně)
- Englmayer CZ s.r.o.: 11 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+1 brigádně)
- Kompan Czech Republic s.r.o.: 204 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (5 brigádně, 6 agenturně) (jako zaměstnavatel celkem v budovách E2 + E1 566 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr a 7 brigádně, 6 agenturně)
- SiO2 production s.r.o.: 23 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr
- 1CSC a.s.: 177 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr (+2 brigádně)
- DACHSER Czech Republic a.s.: 72 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr
- TAMDA FOODS s.r.o. 9 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr

Celkem: 509 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr. Dle četných prohlášení výše uvedených zaměstnavatelů dále zaměstnávají 9 zaměstnanců brigádně a 6 zaměstnanců agenturně.

Pokles počtu zaměstnanců oproti předcházejícímu období je způsoben tím, že klient 1CSC a.s. byl nucen v důsledku situace způsobené onemocněním Covid-19 propustit 118 zaměstnanců z hlavního pracovního poměru a přestal využívat služeb agenturních zaměstnanců, který v roce 2019 využíval 57. Ostatní klienti takto dramatický pokles pracovníků nezaznamenali, případně někteří počty svých pracovníků dokonce rozšířili, což ovšem nepokrylo ztrátu zaměstnanců u 1CSC a.s.

6.0 Náklady vynaložené v souvislosti s výstavbou Průmyslových objektů a související infrastruktury

Celkové dosavadní investiční náklady na výstavbu nájemních objektů nacházejících se v této ploše (objekty E2, F2, F4) byly 384.000.000 Kč.

7.0 Postup výstavby dalších nájemních objektů

V této ploše již není prostor pro další možnou výstavbu a budování nových objektů. Společnost CTP bude pro své nájemníky tuto plochu spravovat a udržívat a dále provádí pravidelnou správu a údržbu nemovitostí.

8.0 Hlavní očekávané události v následujícím období

Technické vybavení území:

Vše dokončeno a zprovozněno.

Průmyslové objekty:

Vše dokončeno a zprovozněno.

9.0 Komerční aktivity

CTP Invest prezentuje své projekty, včetně CTPark Brno, fáze II, ve všech svých propagačních materiálech, na každodenních jednání s potenciálními klienty, formou inzerce v tisku, v rámci marketingových / komerčních akcí „road show“ i na různých veletrzích v České republice i zahraničí.

Bohužel epidemiologická situace ohledně nemoci Covid-19 většinu plánovaných akcí na rok 2020 nedovolila uskutečnit a ani nadcházející rok 2021 z hlediska pořádání akcí s větší účastí osob zatím nevypadá příliš příznivě. O to větší důraz je kladen na prezentace naší projektů v on-line prostředí.

I přes tuto nepříznivou situaci je v letošním roce plánováno, za předpokladu že se akce vůbec uskuteční, že CTP se bude účastnit (aktivně či finančně se podílet) na následujících veletrzích/seminářích:

MIPIM – 06/2021

Expo Real – 10/2021

Bratislava Property Forum – 09/2021

CEE Property Forum Vienna – 09/2021

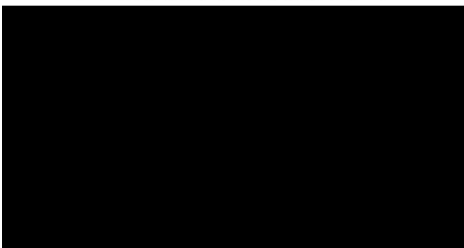
SEE Property Forum Bucharest – 10/2021

Property Investment Forum – Budapest – 11/2021

Balkans Property Forum Belgrade – 12/2021

V případě Vašeho zájmu jsme připraveni informovat Vás blíže o všech záležitostech vztahujících se k rozvoji CTParku Brno, fáze II.

V Brně dne 31. ledna 2021



Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis

Obchodní jméno / Jméno žadatele	CTPark Brno II, spol. s r.o.
Sídlo / Adresa žadatele	CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
IČ / Datum narození	28131754

1. Žadatel prohlašuje, že jako účetní období používá

☒ kalendářní rok.

☐ hospodářský rok (začátek, konec

V případě, že během předchozích dvou účetních období došlo k přechodu z kalendářního roku na rok hospodářský anebo opačně, uveďte tuto skutečnost vypsáním účetních období, která byla použita (např. 1. 4. 2017 - 31. 3. 2018; 1. 4. 2018 - 31. 12. 2018):

2. Podniky¹ propojené s žadatelem o podporu

Žadatel o podporu se považuje za propojený² s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:

- a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídícího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.

Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu.

Žadatel prohlašuje, že

☐ není ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.

☒ je ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

Obchodní jméno podniku/Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa	IČ/Datum narození
CTP Industrial Property CZ, spol. s r.o.	CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, CZ	076 40 242
CTP Portfolio Finance CZ, spol. s r.o.	CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, CZ	076 12 541
CTP Property B.V.	Apollolaan 151, 1077AR Amsterdam, NL	73161780

¹ Podle pravidel veřejné podpory lze za podnik považovat jakýkoliv subjekt, který provádí hospodářskou činnost, tedy nabízí na trhu zboží nebo služby, a to bez ohledu na právní formu tohoto subjektu.

² Bližší informace o propojeném podniku naleznete v METODICKÉ PŘÍRUČCE k aplikaci pojmu „jeden podnik“ z pohledu pravidel podpory de minimis.

CTP N.V.	Apollolaan 151, 1077 AR Amsterdam, NL	76158233
CTP Holding B.V.	Groeneweg 11, 4197HD Buurmalsen, NL	02098310
Multinvest B.V.	Groeneweg 11, 4197HD Buurmalsen, NL	02077660
Stichting Administratiekantoor Multinvest	Groeneweg 11, 4197HD Buurmalsen, NL	73044857

3. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- ☒ **nevznikl** spojením podniků či nabytím podniku.
- ☐ **vznikl** spojením (fúzí splynutím³) níže uvedených podniků:
- ☐ nabytím (fúzí sloučením⁴) **převzal jmění** níže uvedeného/ých podniku/ů:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ

4. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- ☒ **nevznikl** rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením⁵) podniku.
- ☐ **vznikl** rozdělením níže uvedeného podniku:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita⁶. Podniku (žadateli) byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

Datum poskytnutí	Poskytovatel	Částka v Kč

5. Žadatel níže svým podpisem

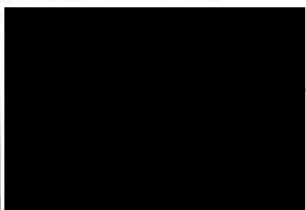
- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly.

³ Viz § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Viz § 61 zákona č. 125/2008 Sb.

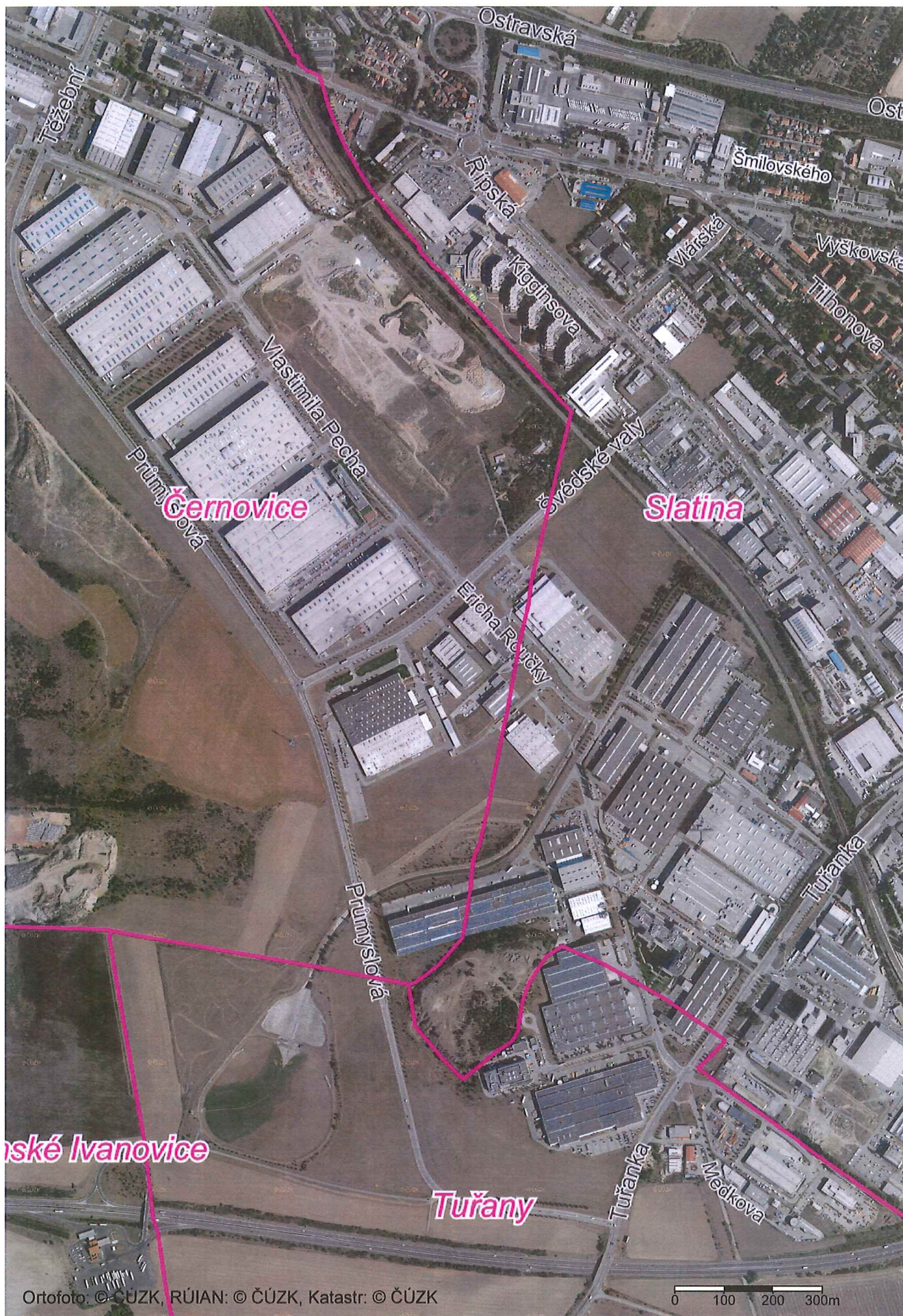
⁵ Viz § 243 zákona č. 125/2008 Sb.

⁶ Pokud by na základě převzatých činností nebylo možné dříve poskytnuté podpory *de minimis* rozdělit, rozdělí se podpora poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení (viz čl. 3 odst. 9 nařízení č. 1407/2013, č. 1408/2013 a č. 717/2014).

Datum a místo podpisu	29. 11. 2021 v Praze		
Jméno a podpis osoby oprávněné zastupovat žadatele		Razítko (pokud je součástí podpisu žadatele)	

Údaje obsažené v tomto prohlášení budou za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. uvedeny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.





-doporučeně na doručenk-

CTPark Brno II, spol. s r.o.
IČO: 281 31 754
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec

V Brně dne2021

Výzva k zaplacení smluvní pokuty k pozemkům plochy 2.2.A a plochy 2.2.B na Černovické terase na základě uzavřené kupní smlouvy s předkupním právem a dalších souvisejících smluv za rok 2020

Obracíme se na Vás na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení č. **6320173836** ze dne 22. 10. 2020 /dále jen "Smlouva"/., kterou jsme s Vámi jako kupujícími uzavřeli, a která se týká pozemků plochy 2.2.A a 2.2.B na Černovické terase, na jejímž základě Vám byly prodány pozemky pod stavbami objektů F1, F3, E3 a v jejich bezprostřední blízkosti. Stavby byly ke dni podpisu kupní smlouvy ve vlastnictví společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. (LV č. 3221).

Dle sdělení společnosti došlo k 8. 1. 2021 ke změně pojmenování ulic, takže původní sídlo společnosti na adrese Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec uvedené ve smlouvě je nyní nově pod názvem dle obchodního rejstříku „CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec“. Ostatní údaje společnosti zůstaly beze změn.

Ve Smlouvě jste prohlásili, že:

- na pozemku p. č. 2828/92 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F1 s uvedenou výrobní plochou celkem 14000 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem s užíváním stavby, č.j. MCB CER/03575/18/SU/██████ vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování dne 23. 10. 2018, PM dne 24. 10. 2018, kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F1,
- na pozemku p. č. 2843/1 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F3 s uvedenou výrobní plochou 6.430 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování, č.j. MCB CER/04017/18/SU/██████ ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018, kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F3,
- na pozemku p. č. 2828/344 v k. ú. Černovice, jste vybudovali Průmyslový objekt E3 s uváděnou výrobní plochou celkem 9.792 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem s užíváním stavby vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování, č.j. MCB CER/04017/18/SU/██████ ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E3.

Uvádíte v pravidelné zprávě za rok 2020, že bylo vydáno v rámci společného stavebního a územního řízení společné povolení pro stavbu E4, č.j. MCB CER/04035/19/SU/██████ ze dne 25. 3. 2020, PM dne 15. 4. 2020, a že výstavba objektu E4 o ploše cca 1700 m² byla z důvod epidemiologické situace Covid-19 odložena a bude zahájena dle zájmu třetích subjektů o prostory. Budova bude sloužit jako servisní středisko s administrativní částí.

Dále uvádíte v prohlášení, že byla uzavřena darovací smlouva ze dne 18. 11. 2020, kterou společnost CTP Invest, spol. s r.o. převedla na statutární město Brno stavbu označenou „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plocha 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO02 Komunikace, vč. ozelenění“, čímž došlo k majetkoprávnímu vypořádání komunikace Vlastimila Pecha, vč. jejich součástí a příslušenství.

- Dle čl. I. odst. 1.3 Smlouvy došlo k dodatečnému vypořádání závazku ve vztahu k Nájemní smlouvě č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010, ve znění dodatků 1-6, zajistit v dokončených objektech, aby zde bylo

v konečné fázi výstavby zaměstnáno celkem 2400 Pracovníků, a to po dobu min. pěti let od uvedení posledního objektu do provozu. Tímto objektem je objekt E3 zkolaudovaný dne 7. 1. 2019.

Pro úplnost uvádíme, že v souvislosti s původní nájemní smlouvou a postupným vypořádáváním pozemků pod stavbami byly uzavřeny smlouvy:

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 0063111705099 ze dne 3. 4. 2012 - pozemky části plochy 2.2.A, pod průmyslovým objektem E1, kde byla povinnost zaměstnat min. 500 Pracovníků,

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 - pozemky části ploch 2.2.A, 2.2.B, pod průmyslovým objektem F2, F4, E2, kde byla sjednána povinnost zaměstnat min. 1100 Pracovníků.

Z uvedeného vyplývá, že je třeba dodržet v souvislosti s touto Smlouvou a nájemní smlouvou ve vztahu na poslední pronajaté pozemky min. počet zaměstnanců ve výši 800 Pracovníků za rok 2019, i následně počínaje rokem 2020.

Na základě pravidelné zprávy doručené dne 11. 5. 2020 bylo doloženo, že v roce 2019 bylo zaměstnáno pouze 273 Pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 527 Pracovníků. Ve smyslu čl. 9. odst. 9.5 a odst. 9.6 Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.108.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2019 (tj. 527 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč).

Před podpisem této smlouvy společnost CTP převedla dne 9. 10. 2020 tuto smluvní pokutu na účet dle smlouvy č. 111158222/0800, v.s. 6320173836.

- Dle čl. VI. odst. 6.3. Smlouvy jste se zavázali zajistit, že v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 postavených na převáděném pozemku bude od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024 zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku.

- Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy, pokud porušíte svůj závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zajistit, že v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích bude po dobu uvedenou v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku, jste povinni nám zaplatit smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každého Pracovníka, ohledně kterého porušíte svůj závazek v příslušném kalendářním roce.

- Dle čl. VI. odst. 6.4. Smlouvy jste zavázáni pravidelně za roky, kdy trvá Váš závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.2 Smlouvy, vždy do 90 dnů po skončení každého kalendářního roku předkládat nám písemné zprávy popisující v přiměřených detailech Vaši činnost a činnosti Podporovaných investorů, kteří budou užívat Průmyslové objekty postavené na převáděných pozemcích (dále jen „Pravidelná zpráva“). Pravidelná zpráva má obsahovat popis provozu v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích, případný stav a způsob vyhledávání Podporovaných investorů, identifikaci Podporovaných investorů užívajících Průmyslové objekty na převáděných pozemcích, popis činností Podporovaných investorů a Vašich činností, které se uskutečňují v Průmyslových objektech vybudovaných na převáděných pozemcích, uzavření, zrušení a změnu smluv s Podporovanými investory, přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce včetně výpisů příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků, náklady vynaložené z Vaší strany v souvislosti s výstavbou Průmyslových objektů a související infrastruktury a veškeré změny o výši vynaložených nákladů.

- Dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy pokud nám neuvedete v Pravidelné zprávě přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce a nepředáte nám výpisy příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech na převáděných pozemcích i přes naši písemnou urgenci, platí domněnka, že v uplynulém kalendářním roce nebyli v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích zaměstnáni Pracovníci s Vaší povinností zaplatit nám smluvní pokutu dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy ve výši celkem 3.200.000 Kč za příslušný kalendářní rok 2020 až 2024.

Společnost CTP Invest spol. s r.o. předložila Pravidelnou zprávu týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2020. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2020 byli v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnáni Pracovníci společností:

- bika-velkoobchod papírem, spol. s r.o.: 22 osob
- Mentor Media Czech s.r.o.: 63 osob
- S K TOOLS spol. s r.o.: 64 osob
- PHOENIX lékárenský velkoobchod, a.s.: 28 osob
- Kuhne + Nagel, spol. s r.o.: 34 osob
- MAPO medical s.r.o.: 25 osob

Celkem 236 Pracovníků.

Uvádíte v pravidelné zprávě, že byla ukončena k 31. 10. 2020 nájemní smlouva uzavřená se společností VELKÁ PECKA, s.r.o., čímž nebyla splněna podmínka, že 46 Pracovníků bylo zaměstnáno po dobu celého kalendářního roku 2020, a v čestném prohlášení o počtu zaměstnanců evidovaných ke dni 31. 12. 2020 společnost uvedla, že tito Pracovníci k tomuto datu byli na jejich pobočce v Brně CTP Brno-Zetor, Trnkova 3118/119c, Brno-Líšeň, 628 00. Protože nebyla splněna podmínka celého kalendářního roku užívat prostory objektů F1, F3 a E3, nebudou tito Pracovníci v počtu 46 započítány ke splnění povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy.

Z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F1, F3 a E3** postavených na převedených pozemcích v roce 2020 zaměstnáno **236 Pracovníků**, a porušili jste tak v roce 2020 svůj závazek zajistit v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnání **800 Pracovníků**. Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy Vám tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2020 /tj. 564 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.256.000 Kč dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy za porušení Vašeho závazku zajistit, že v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 postavených na převedeném pozemku v k. ú. Černovice bude v roce 2020 zaměstnáno 800 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 236 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 564 Pracovníků.

Smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč zaplat'te na účet města Brna č. 111158222/0800, v.s. nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Vyúčtování této pokuty a výzva k jejímu zaplacení byly schváleny na Z8/.... schůzi ZMB konané dne 2021, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením RMB
Z8/... ze dne2021

na vědomí
CTP Invest, spol. s r.o.
IČO: 261 66 453
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec



-doporučeně na doručení-

CTPark Brno II, spol. s r.o.
IČO: 281 31 754
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec

V Brně dne2021

Výzva k zaplacení smluvní pokuty k pozemkům plochy 2.2.A a plochy 2.2.B na Černovické terase na základě uzavřené kupní smlouvy s předkupním právem a dalších souvisejících smluv za rok 2020

Obracíme se na Vás na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení zástavního práva č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018 /dále jen "Smlouva"/, kterou jsme s Vámi jako kupujícími uzavřeli, a která se týká se pozemků plochy 2.2.A a 2.2.B na Černovické terase, na jejímž základě Vám byly prodány pozemky pod stavbami F2, F4, E2 a v jejich bezprostřední blízkosti. Stavby byly ke dni podpisu kupní smlouvy ve vlastnictví společnosti CTP Property X, spol. s r.o. (LV č. 3221).

V souvislosti s touto Smlouvou došlo ke dni 27. 11. 2019 k přejmenování Rozvojové společnosti č. 2 – CTP Property X, spol. s r.o. na CTPark Brno II, spol. s r.o. Dále k 8. 1. 2021 dle sdělení došlo ke změně pojmenování ulic, takže původní adresa sídla Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, je nově označována CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec. Ostatní údaje společnosti zůstaly beze změn.

Ve Smlouvě jste prohlásili, že:

- na pozemku p. č. 2843/6 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F2 s výrobní plochou celkem 8.458 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 23. 2. 2015, č.j. MCB CER/001832/15/SU/ [] kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F2,
- na pozemku p. č. 2846/5 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F4 s výrobní plochou 6.120 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem, vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 28. 11. 2018, č.j. MCB CER/03390/15/12/OVUP [] kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F4 na pozemku p. č. 2846/5 v k. ú. Černovice,
- na pozemcích p. č. 2828/330, p. č. 2828/335, p. č. 2828/336 a p. č. 2846/14, vše v k. ú. Černovice, jste vybudovali Průmyslový objekt E2 s výrobní plochou celkem 22.060 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 24. 10. 2016, č.j. MCB CER/03238/16/SU/ [] k užívání části stavby fáze II, objekt E2, a Kolaudačním souhlasem ze dne 12. 4. 2017, č.j. MCB CER/01114/17/SU/ [] k užívání části stavby fáze II, objekt E2, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E2.

Dále uvádíte v prohlášení za rok 2020 Kolaudační souhlas MCB CER/04967/20/SU/ [] a skutečnost, že nyní probíhají řízení o změně dokončené stavby na jednotku B2 v budově E2.

Dále uvádíte v prohlášení, že byla uzavřena darovací smlouva ze dne 18. 11. 2020, kterou společnost CTP Invest převedla na statutární město Brno stavbu označenou „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plocha 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO02 Komunikace, vč. ozelenění“, čímž došlo k majetkoprávnímu vypořádání komunikace Vlastimila Pecha, vč. součástí a příslušenství.

- Dle čl. VI. odst. 6.3. Smlouvy jste se zavázali zajistit, že v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 postavených na převáděných pozemcích bude od roku 2018 do 31. 12. 2022 zaměstnáno nejméně 1.100 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku.

- Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy, pokud porušíte svůj závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zajistit, že v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích bude po dobu uvedenou v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zaměstnáno nejméně 1.100 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku, jste povinni nám zaplatit smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každého Pracovníka, ohledně kterého porušíte svůj závazek v příslušném kalendářním roce.

- Dle čl. VI. odst. 6.4. Smlouvy jste zavázáni pravidelně za roky, kdy trvá Váš závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.2 Smlouvy, vždy do 60 dnů po skončení každého kalendářního roku předkládat nám písemné zprávy popisující v přiměřených detailech Vaši činnost a činnosti Podporovaných investorů, kteří budou užívat Průmyslové objekty postavené na převáděných pozemcích (dále jen „Pravidelná zpráva“). Pravidelná zpráva má obsahovat popis provozu v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích, případný stav a způsob vyhledávání Podporovaných investorů, identifikaci Podporovaných investorů užívajících Průmyslové objekty na převáděných pozemcích, popis činností Podporovaných investorů a Vašich činností, které se uskutečňují v Průmyslových objektech vybudovaných na převáděných pozemcích, uzavření, zrušení a změnu smluv s Podporovanými investory, přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce včetně výpisů příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků, náklady vynaložené z Vaší strany v souvislosti s výstavbou Průmyslových objektů a související infrastruktury a veškeré změny o výši vynaložených nákladů.

- Dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy pokud nám neuvedete v Pravidelné zprávě přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce a nepředáte nám výpisy příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech na převáděných pozemcích i přes naši písemnou urgenci, platí domněnka, že v uplynulém kalendářním roce nebyli v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích zaměstnáni Pracovníci s Vaší povinností zaplatit nám smluvní pokutu dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy ve výši 4.400.000 Kč za příslušný kalendářní rok.

Společnost CTP Invest spol. s r.o. předložila Pravidelnou zprávu týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2020. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2020 byli v Průmyslových objektech F2, F3 a E2 zaměstnáni Pracovníci společností:

- EC Logistics s.r.o.: 13 osob
 - Englmayer CZ s.r.o.: 11 osob
 - Kompan Czech Republic s.r.o.: 204 osob
 - SiO2 production s.r.o.: 23 osob
 - 1CSC a.s.: 177 osob
 - DACHSER Czech Republic a.s.: 72 osob
- Celkem 500 zaměstnaných Pracovníků.

Uvádíte v pravidelné zprávě, že pokles Pracovníků oproti předchozímu období byl způsoben tím, že společnost 1CSC a.s. byla nucena v důsledku situace způsobené onemocněním Covid-19 propustit 118 zaměstnaných Pracovníků z hlavního pracovního poměru. Ostatní klienti takto dramatický pokles Pracovníků nezaznamenali, případně některé počty svých Pracovníků dokonce rozšířili, což ale nepokrylo ztrátu zaměstnaných Pracovníků společnosti 1CSC a.s.

Dále jste doložili ke společnosti TAMDA FOODS s.r.o., že tato společnost užívala prostory budovy E2 do 15. 5. 2021 (odstěhovala se mimo BPZ) v počtu 9 Pracovníků. Společnost však ve svém „Čestném prohlášení o počtu zaměstnaných Pracovníků evidovaných ke dni 31. 12. 2020“ uvedla, že 9 Pracovníků je evidovaných na pobočce Olomoucká 1193/61a, 627 00 Brno, tj. prostory mimo objekty E2, F2 a F4. Poněvadž nebyla splněna podmínka v souvislosti s objekty BPZ, nebudou tito Pracovníci v počtu 9 započítány ke splnění povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy.

Z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F2, F4 a E2** postavených na převedených pozemcích v roce 2019 zaměstnáno **500 Pracovníků** a porušili jste tak v roce 2020 svůj závazek zajistit v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 zaměstnání **1100 Pracovníků**. Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy Vám tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.400.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2020 /tj. 600 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.400.000 Kč dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy za porušení Vašeho závazku zajistit, že v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 postavených na převedených pozemcích v k. ú. Černovice bude v roce 2020 zaměstnáno 1.100 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 500 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 600 Pracovníků.

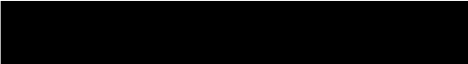
Smluvní pokutu ve výši 2.400.000 Kč zaplatte na účet města Brna č. 111158222/0800, v.s. nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy.

Pro úplnost uvádíme, že za rok 2018 za porušený závazek zajistit v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 zaměstnání 1100 Pracovníků v každém kalendářním roku vždy po dobu celého kalendářního roku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 3.192.000 Kč dne 31. 7. 2019, a za rok 2019 za porušení téhož závazku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 1.968.000 Kč.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Vyúčtování této pokuty a výzva k jejímu zaplacení byly schváleny na Z8/.... schůzi ZMB konané dne 2021, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením RMB
Z8/... ze dne2021

na vědomí
CTP Invest, spol. s r.o.
IČO: 261 66 453
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec



-doporučeně na doručenk-

CTPark Brno II, spol. s r. o.
IČO: 281 31 754
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec

V Brně dne2021

Výzva k zaplacení smluvní pokuty k pozemkům plochy 2.2.A a plochy 2.2.B na Černovické terase na základě uzavřené kupní smlouvy s předkupním právem a dalších souvisejících smluv za rok 2020

Obracíme se na Vás na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení č. **6320173836** ze dne 22. 10. 2020 /dále jen "Smlouva"/., kterou jsme s Vámi jako kupujícími uzavřeli, a která se týká pozemků plochy 2.2.A a 2.2.B na Černovické terase, na jejímž základě Vám byly prodány pozemky pod stavbami objektů F1, F3, E3 a v jejich bezprostřední blízkosti. Stavby byly ke dni podpisu kupní smlouvy ve vlastnictví společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. (LV č. 3221).

Dle sdělení společnosti došlo k 8. 1. 2021 ke změně pojmenování ulic, takže původní sídlo společnosti na adrese Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec uvedené ve smlouvě je nyní nově pod názvem dle obchodního rejstříku „CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec“. Ostatní údaje společnosti zůstaly beze změn.

Ve Smlouvě jste prohlásili, že:

- na pozemku p. č. 2828/92 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F1 s uvedenou výrobní plochou celkem 14000 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem s užíváním stavby, č.j. MCB CER/03575/18/SU/██████, vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování dne 23. 10. 2018, PM dne 24. 10. 2018, kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F1,
- na pozemku p. č. 2843/1 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F3 s uvedenou výrobní plochou 6.430 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování, č.j. MCB CER/04017/18/SU/██████ ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018, kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F3,
- na pozemku p. č. 2828/344 v k. ú. Černovice, jste vybudovali Průmyslový objekt E3 s uváděnou výrobní plochou celkem 9.792 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem s užíváním stavby vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování, č.j. MCB CER/04017/18/SU/██████ ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E3.

Uvádíte v pravidelné zprávě za rok 2020, že bylo vydáno v rámci společného stavebního a územního řízení společné povolení pro stavbu E4, č.j. MCB CER/04035/19/SU/██████ ze dne 25. 3. 2020, PM dne 15. 4. 2020, a že výstavba objektu E4 o ploše cca 1700 m² byla z důvod epidemiologické situace Covid-19 odložena a bude zahájena dle zájmu třetích subjektů o prostory. Budova bude sloužit jako servisní středisko s administrativní částí.

Dále uvádíte v prohlášení, že byla uzavřena darovací smlouva ze dne 18. 11. 2020, kterou společnost CTP Invest, spol. s r.o. převedla na statutární město Brno stavbu označenou „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plocha 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO02 Komunikace, vč. ozelenění“, čímž došlo k majetkoprávnímu vypořádání komunikace Vlastimila Pecha, vč. jejich součástí a příslušenství.

- Dle čl. I. odst. 1.3 Smlouvy došlo k dodatečnému vypořádání závazku ve vztahu k Nájemní smlouvě č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010, ve znění dodatků 1-6, zajistit v dokončených objektech, aby zde bylo

v konečné fázi výstavby zaměstnáno celkem 2400 Pracovníků, a to po dobu min. pěti let od uvedení posledního objektu do provozu. Tímto objektem je objekt E3 zkolaudovaný dne 7. 1. 2019.

Pro úplnost uvádíme, že v souvislosti s původní nájemní smlouvou a postupným vypořádáváním pozemků pod stavbami byly uzavřeny smlouvy:

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 0063111705099 ze dne 3. 4. 2012 - pozemky části plochy 2.2.A, pod průmyslovým objektem E1, kde byla povinnost zaměstnat min. 500 Pracovníků,

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 - pozemky části ploch 2.2.A, 2.2.B, pod průmyslovým objektem F2, F4, E2, kde byla sjednána povinnost zaměstnat min. 1100 Pracovníků.

Z uvedeného vyplývá, že je třeba dodržet v souvislosti s touto Smlouvou a nájemní smlouvou ve vztahu na poslední pronajaté pozemky min. počet zaměstnanců ve výši 800 Pracovníků za rok 2019, i následně počínaje rokem 2020.

Na základě pravidelné zprávy doručené dne 11. 5. 2020 bylo doloženo, že v roce 2019 bylo zaměstnáno pouze 273 Pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 527 Pracovníků. Ve smyslu čl. 9. odst. 9.5 a odst. 9.6 Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.108.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2019 (tj. 527 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč).

Před podpisem této smlouvy společnost CTP převedla dne 9. 10. 2020 tuto smluvní pokutu na účet dle smlouvy č. 111158222/0800, v.s. 6320173836.

- Dle čl. VI. odst. 6.3. Smlouvy jste se zavázali zajistit, že v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 postavených na převáděném pozemku bude od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024 zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku.

- Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy, pokud porušíte svůj závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zajistit, že v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích bude po dobu uvedenou v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku, jste povinni nám zaplatit smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každého Pracovníka, ohledně kterého porušíte svůj závazek v příslušném kalendářním roce.

- Dle čl. VI. odst. 6.4. Smlouvy jste zavázáni pravidelně za roky, kdy trvá Váš závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.2 Smlouvy, vždy do 90 dnů po skončení každého kalendářního roku předkládat nám písemné zprávy popisující v přiměřených detailech Vaši činnost a činnosti Podporovaných investorů, kteří budou užívat Průmyslové objekty postavené na převáděných pozemcích (dále jen „Pravidelná zpráva“). Pravidelná zpráva má obsahovat popis provozu v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích, případný stav a způsob vyhledávání Podporovaných investorů, identifikaci Podporovaných investorů užívajících Průmyslové objekty na převáděných pozemcích, popis činností Podporovaných investorů a Vašich činností, které se uskutečňují v Průmyslových objektech vybudovaných na převáděných pozemcích, uzavření, zrušení a změnu smluv s Podporovanými investory, přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce včetně výpisů příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků, náklady vynaložené z Vaší strany v souvislosti s výstavbou Průmyslových objektů a související infrastruktury a veškeré změny o výši vynaložených nákladů.

- Dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy pokud nám neuvedete v Pravidelné zprávě přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce a nepředáte nám výpisy příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech na převáděných pozemcích i přes naši písemnou urgenci, platí domněnka, že v uplynulém kalendářním roce nebyli v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích zaměstnáni Pracovníci s Vaší povinností zaplatit nám smluvní pokutu dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy ve výši celkem 3.200.000 Kč za příslušný kalendářní rok 2020 až 2024.

Společnost CTP Invest spol. s r.o. předložila Pravidelnou zprávu týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2020. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2020 byli v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnáni Pracovníci společností:

- bika-velkoobchod papírem, spol. s r.o.: 22 osob
- Mentor Media Czech s.r.o.: 63 osob
- S K TOOLS spol. s r.o.: 64 osob
- PHOENIX lékárenský velkoobchod, a.s.: 28 osob
- Kuhne + Nagel, spol. s r.o.: 34 osob
- MAPO medical s.r.o.: 25 osob

Celkem 236 Pracovníků.

Uvádíte v pravidelné zprávě, že byla ukončena k 31. 10. 2020 nájemní smlouva uzavřená se společností VELKÁ PECKA, s.r.o., čímž nebyla splněna podmínka, že 46 Pracovníků bylo zaměstnáno po dobu celého kalendářního roku 2020, a v čestném prohlášení o počtu zaměstnanců evidovaných ke dni 31. 12. 2020 společnost uvedla, že tito Pracovníci k tomuto datu byli na jejich pobočce v Brně CTP Brno-Zetor, Trnkova 3118/119c, Brno-Líšeň, 628 00. Protože nebyla splněna podmínka celého kalendářního roku užívat prostory objektů F1, F3 a E3, nebudou tito Pracovníci v počtu 46 započítány ke splnění povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy.

Z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F1, F3 a E3** postavených na převedených pozemcích v roce 2020 zaměstnáno **236 Pracovníků**, a porušili jste tak v roce 2020 svůj závazek zajistit v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnání **800 Pracovníků**. Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy Vám tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2020 /tj. 564 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.256.000 Kč dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy za porušení Vašeho závazku zajistit, že v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 postavených na převedeném pozemku v k. ú. Černovice bude v roce 2020 zaměstnáno 800 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 236 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 564 Pracovníků.

Smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč zaplat'te na účet města Brna č. 111158222/0800, v.s. nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Vyúčtování této pokuty a výzva k jejímu zaplacení byly schváleny na Z8/.... zasedání ZMB konaném dne 2021, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením ZMB
Z8/... ze dne2021

na vědomí
CTP Invest, spol. s r.o.
IČO: 261 66 453
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec



-doporučeně na doručenu-

CTPark Brno II, spol. s r.o.
IČO: 281 31 754
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec

V Brně dne2021

Výzva k zaplacení smluvní pokuty k pozemkům plochy 2.2.A a plochy 2.2.B na Černovické terase na základě uzavřené kupní smlouvy s předkupním právem a dalších souvisejících smluv za rok 2020

Obracíme se na Vás na základě Kupní smlouvy, smlouvy o zřízení předkupního práva, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, budoucí smlouvy o zřízení zástavního práva č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018 /dále jen "Smlouva"/, kterou jsme s Vámi jako kupujícími uzavřeli, a která se týká se pozemků plochy 2.2.A a 2.2.B na Černovické terase, na jejímž základě Vám byly prodány pozemky pod stavbami F2, F4, E2 a v jejich bezprostřední blízkosti. Stavby byly ke dni podpisu kupní smlouvy ve vlastnictví společnosti CTP Property X, spol. s r.o. (LV č. 3221).

V souvislosti s touto Smlouvou došlo ke dni 27. 11. 2019 k přejmenování Rozvojové společnosti č. 2 – CTP Property X, spol. s r.o. na CTPark Brno II, spol. s r.o. Dále k 8. 1. 2021 dle sdělení došlo ke změně pojmenování ulic, takže původní adresa sídla Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, je nově označována CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec. Ostatní údaje společnosti zůstaly beze změn.

Ve Smlouvě jste prohlásili, že:

- na pozemku p. č. 2843/6 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F2 s výrobní plochou celkem 8.458 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 23. 2. 2015, č.j. MCB CER/001832/15/SU/ [] kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F2,
- na pozemku p. č. 2846/5 v k. ú. Černovice jste vybudovali Průmyslový objekt F4 s výrobní plochou 6.120 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem, vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 28. 11. 2018, č.j. MCB CER/03390/15/12/OVUP/ [] kterým bylo povoleno užívání Průmyslového objektu F4 na pozemku p. č. 2846/5 v k. ú. Černovice,
- na pozemcích p. č. 2828/330, p. č. 2828/335, p. č. 2828/336 a p. č. 2846/14, vše v k. ú. Černovice, jste vybudovali Průmyslový objekt E2 s výrobní plochou celkem 22.060 m², což jste doložili Kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem MČ Brno-Černovice, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 24. 10. 2016, č.j. MCB CER/03238/16/SU/ [] užívání části stavby fáze II, objekt E2, a Kolaudačním souhlasem ze dne 12. 4. 2017, č.j. MCB CER/01114/17/SU/ [] k užívání části stavby fáze II, objekt E2, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E2.

Dále uvádíte v prohlášení za rok 2020 Kolaudační souhlas MCB CER/04967/20/SU/ [] a skutečnost, že nyní probíhají řízení o změně dokončené stavby na jednotku B2 v budově E2.

Dále uvádíte v prohlášení, že byla uzavřena darovací smlouva ze dne 18. 11. 2020, kterou společnost CTP Invest převedla na statutární město Brno stavbu označenou „CTPark Brno, fáze II, Technické vybavení území Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa, Plocha 2.1A, 2.1B, 2.2A, 2.2B, SO02 Komunikace, vč. ozelenění“, čímž došlo k majetkoprávnímu vypořádání komunikace Vlastimila Pecha, vč. součástí a příslušenství.

- Dle čl. VI. odst. 6.3. Smlouvy jste se zavázali zajistit, že v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 postavených na převáděných pozemcích bude od roku 2018 do 31. 12. 2022 zaměstnáno nejméně 1.100 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku.

- Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy, pokud porušíte svůj závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy zajistit, že v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích bude po dobu uvedenou v čl. VI. odst. 6.3

Smlouvy zaměstnání nejméně 1.100 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku, jste povinni nám zaplatit smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každého Pracovníka, ohledně kterého porušíte svůj závazek v příslušném kalendářním roce.

- Dle čl. VI. odst. 6.4. Smlouvy jste zavázáni pravidelně za roky, kdy trvá Váš závazek uvedený v čl. VI. odst. 6.2 Smlouvy, vždy do 60 dnů po skončení každého kalendářního roku předkládat nám písemné zprávy popisující v přiměřených detailech Vaši činnost a činnosti Podporovaných investorů, kteří budou užívat Průmyslové objekty postavené na převáděných pozemcích (dále jen „Pravidelná zpráva“). Pravidelná zpráva má obsahovat popis provozu v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích, případný stav a způsob vyhledávání Podporovaných investorů, identifikaci Podporovaných investorů užívajících Průmyslové objekty na převáděných pozemcích, popis činností Podporovaných investorů a Vašich činností, které se uskutečňují v Průmyslových objektech vybudovaných na převáděných pozemcích, uzavření, zrušení a změnu smluv s Podporovanými investory, přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce včetně výpisů příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků, náklady vynaložené z Vaší strany v souvislosti s výstavbou Průmyslových objektů a související infrastruktury a veškeré změny o výši vynaložených nákladů.

- Dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy pokud nám neuvedete v Pravidelné zprávě přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích v uplynulém kalendářním roce a nepředáte nám výpisy příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslových objektech na převáděných pozemcích i přes naši písemnou urgenci, platí domněnka, že v uplynulém kalendářním roce nebyli v Průmyslových objektech postavených na převáděných pozemcích zaměstnáni Pracovníci s Vaší povinností zaplatit nám smluvní pokutu dle čl. VI. odst. 6.5 Smlouvy ve výši 4.400.000 Kč za příslušný kalendářní rok.

Společnost CTP Invest spol. s r.o. předložila **Pravidelnou zprávu** týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2020. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2020 byli v Průmyslových objektech F2, F3 a E2 zaměstnáni Pracovníci společností:

- EC Logistics s.r.o.: 13 osob
 - Englmayer CZ s.r.o.: 11 osob
 - Kompan Czech Republic s.r.o.: 204 osob
 - SiO2 production s.r.o.: 23 osob
 - 1CSC a.s.: 177 osob
 - DACHSER Czech Republic a.s.: 72 osob
- Celkem 500 zaměstnaných Pracovníků.

Následně společnost statutárnímu městu Brnu doručila dne 24. 8. 2021 tzv. **Doplnění pravidelné zprávy ke Kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018**, na základě kterého doplnila společnost pravidelnou zprávu o **žádost o odpuštění části smluvní pokuty** s ohledem na nastalou situaci způsobenou onemocněním Covid-19, a požádala tak o její projednání orgány města Brna. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z8/.....konaném dne.....souhlasilo s odpuštěním části smluvní pokuty ve výši 356. 000 Kč.

Společnost částku ve výši 356.000 Kč navrhuje ve výši odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2020 a 2019, které dle žádosti odpovídá počtu 89 pracovníků. Uvedená celková částka byla vypočtena dle podmínek čl. VI. odst. 6.7. níže uvedené Smlouvy a činí tak součin sjednané výše smluvní pokuty 4.000 Kč za každého chybějícího pracovníka s počtem 89 pracovníků.

Dále uvádíte v pravidelné zprávě, že pokles Pracovníků oproti předchozímu období byl způsoben tím, že společnost 1CSC a.s. byla nucena v důsledku situace způsobené onemocněním Covid-19 propustit 118 zaměstnaných Pracovníků z hlavního pracovního poměru. Ostatní klienti takto dramatický pokles Pracovníků nezaznamenali, případně některé počty svých Pracovníků dokonce rozšířili, což ale nepokrylo ztrátu zaměstnaných Pracovníků společností 1CSC a.s.

Dále jste doložili ke společnosti TAMDA FOODS s.r.o., že tato společnost užívala prostory budovy E2 do 15. 5. 2021 (odstěhovala se mimo BPZ) v počtu 9 Pracovníků. Společnost však ve svém „Čestném prohlášení o počtu zaměstnaných Pracovníků evidovaných ke dni 31. 12. 2020“ uvedla, že 9 Pracovníků je evidovaných na pobočce Olomoucká 1193/61a, 627 00 Brno, tj. prostory mimo objekty E2, F2 a F4. Poněvadž nebyla splněna podmínka v souvislosti s objekty BPZ, nebudou tito Pracovníci v počtu 9 započítány ke splnění povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy.

Statutární město Brno k tomu sděluje, že odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč (slovy: třístapadesátšesttisíc korun českých) je poskytnutím podpory de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (publikováno v Úředním věstníku EU dne 24. 12. 2013, v částce L 352).

Za den poskytnutí podpory de minimis se rozumí den, kdy společnosti na tuto podporu vznikne právní nárok s tím, že vznikem právního nároku se rozumí den, kdy nabylo právních účinků právní jednání, na jehož základě byla podpora příjemci poskytnuta, a to bez ohledu na to, kdy byla podpora příjemci fakticky vyplacena. Právní nárok nastává dnem doručení této výzvy ze strany statutárního města Brna.

Aby vznikl nárok společnosti, společnost CTPark Brno III, spol. s r.o. předložila prohlášení ze dne, ze kterého vyplývá, že nenastaly okolnosti které by vylučovaly poskytnutí podpory de minimis, především, že poskytnutím podpory de minimis nedošlo k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou, která by způsobila překročení povolené míry veřejné podpory, a že v posledních třech letech společnosti nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této výzvy překročila maximální částku povolenou právními předpisy EU upravujícími oblast veřejné podpory (zejména nařízením Komise).

Z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F2, F4 a E2** postavených na převedených pozemcích v roce 2019 zaměstnáno **500 Pracovníků** a porušili jste tak v roce 2020 svůj závazek zajistit v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 zaměstnání **1100 Pracovníků**. Dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy Vám tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.400.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2020 /tj. 600 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.400.000 Kč dle čl. VI. odst. 6.7 Smlouvy za porušení Vašeho závazku zajistit, že v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 postavených na převedených pozemcích v k. ú. Černovice bude v roce 2020 zaměstnáno 1.100 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 500 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 600 Pracovníků.

Smluvní pokutu ve výši 2.044.000 Kč zaplatte na účet města Brna č. 111158222/0800, v.s. nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy.

Pro úplnost uvádíme, že za rok 2018 za porušený závazek zajistit v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 zaměstnání 1100 Pracovníků v každém kalendářním roku vždy po dobu celého kalendářního roku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 3.192.000 Kč dne 31. 7. 2019, a za rok 2019 za porušení téhož závazku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 1.968.000 Kč.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Vyúčtování této pokuty a výzva k jejímu zaplacení byly schváleny na Z8/.... zasedání ZMB konaném dne 2021, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením ZMB
Z8/... ze dne2021

na vědomí
CTP Invest, spol. s r.o.
IČO: 261 66 453
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec