

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

146. Návrh výzev k zaplacení smluvních pokut

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál obsahující informace k vyčíslení výše smluvních pokut za neplnění závazků za rok 2021. 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 v souvislosti s pandemickou situací požádala o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč. V případě, že by statutární město Brno vyhovělo žádosti, jednalo by se 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. Obdobná podpora ve výši 356.000 Kč byla poskytnuta v roce 2021 (ZMB Z8/36).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - informaci ve věci plnění smluvních 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, vyplývajících 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, a ve vztahu k podmínkám kupní smlouvy č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 požádala o odpuštění části smluvní pokuty (čl. VI odst. 6.7 smlouvy) ve výši odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2021 a 2019, a to v celkové výši 200.000 Kč (tj. v rozdílu za 50 pracovníků x 4.000 Kč)
- 2. nesouhlasí** s odpuštěním části smluvní pokuty dle žádosti společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o. (IČO 281 31 754, sídlo CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec) o odpuštění části smluvní pokuty odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2021 a 2019, a to ve výši 200.000 Kč, z důvodu snížení počtu pracovníků v rámci nastalé 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 statutárním městem Brnem a těmito společnostmi v celkové výši 4.412.000 Kč, tj. bez zohlednění žádosti o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč, a to:
 - a/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.208.000 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 2.204.000 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

Obě výzvy tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

4. pověřuje

vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu těchto dvou výzev.

Stanoviska

RMB - R8/233 dne 24. 8. 2022 projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty, schválit výzvy k úhradě a pověřit vedoucí MO MMB k jejich podpisu.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

30.8.2022 v 12:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

29.8.2022 v 15:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (CTP žádost o prominutí části smluvní pokuty (1).pdf)	12 - 12
Příloha (Schéma posuzovaných objektů (2).pdf)	13 - 13
Příloha (Vyznačené plochy v části BPZ a vlastnictví.pdf)	14 - 14
Příloha (ORTO 7-2020 (2).pdf)	15 - 15
Příloha k usnesení (Výzva 2021940 VAR. A.pdf)	16 - 18
Příloha k usnesení (Výzva 2021836 VAR. A.pdf)	19 - 21

Důvodová zpráva

Úvod

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál obsahující informace k vyčíslení výše smluvních pokut za neplnění závazků za rok 2021.

Společnost CTPark Brno II, spol. s r. o. /CTP/ zaslala statutárnímu městu Brnu pravidelné zprávy za rok 2021, které obsahují počet pracovníků evidovaných v trvalém pracovním poměru v provozních objektech v jejím vlastnictví v roce 2021. Tyto zprávy byly zaslány za účelem posouzení plnění smluvních závazků k 31. 12. 2021.

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

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/.

V souvislosti s Kupní smlouvou s předkupním právem a smlouvou o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 CTP požádalo o odpuštění části smluvní pokuty, citují žádost:

“Celkově tak oproti roku 2019 je počet zaměstnanců na hlavní pracovní poměr o 50 nižší. 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 2021 a 2019, tj. v celkové částce 200 000 Kč.”

K tomu dodává, že oproti loňskému roku došlo opět k navýšení počtu pracovníků (rozšíření provozu), nicméně nárůst stále nedorovnal původní počty před vypuknutím pandemie.

Na základě výše uvedené skutečnosti byl RMB na její R8/233. schůzi konanou dne 24. 8. 2022 předložen variantní materiál obsahující návrh usnesení, kde ve **VARIANTĚ A** bylo navrhováno, aby RMB doporučila ZMB nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 200.000 Kč a aby byla uhrazena smluvní pokuta v plné výši bez navrhovaného „odpuštění“ části smluvní pokuty, a k tomu schválit dvě výzvy k jejich úhradě k zaplacení smluvních pokut v celkové výši 4.412.000 Kč, tj. bez snížení.

Ve **VARIANTĚ B** pak bylo navrhováno, aby RMB doporučila ZMB souhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 200.000 Kč. Celková výše smluvních pokut by pak byla snížena na částku 4.212.000 Kč a společnost CTP by byla povinna tuto celkovou částku uhradit na základě dvou ZMB schválených výzev.

RMB dne 24. 8. 2022 (R8/233) vzala skutečnosti na vědomí, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty a schválit výzvy k zaplacení smluvních pokut bez zohlednění této žádosti společnosti CTP o odpuštění částky 200.000 Kč. Bylo tedy schváleno usnesení odpovídající VARIANTĚ A.

Pozn. k žádosti:

Toto snížení ve formě odpuštění části smluvní pokuty CTP navrhuje ve výši odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2021 a 2019, které dle žádosti CTP odpovídá počtu 50 pracovníků. Uvedená celková částka ve výši 200.000 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, tj. s počtem 50 pracovníků.

Pokud by statutární město Brno vyhovělo žádosti o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč, jednalo by se 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. tuto formu podpory může čerpat. CTP dodalo i Čestné prohlášení žadatele o podporu de minimis.

SMB v roce 2021 v rámci obdobné žádosti ZMB (Z8/34 konané 7. 12. 2021) souhlasilo s odpuštěním části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč stanovené dle doručené žádosti CTP v souvislosti s posouzením plnění smluvních závazků za rok 2020, kdy se projevil v tomto roce značný dopad pandemických opatření na prosperitu společností.

Požadovaná 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. 1:

Se společností byla uzavřena Nájemní smlouva 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 SSSZ 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.

- Podrobněji o plnění závazků z této smlouvy viz. Pozn. 5 níže.

A/ Vyhodnocení plnění závazků ze smluv se společnostmi CTP za rok 2021 - 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 zrealizovala 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 dostavy 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 vybuďovala. 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 z této komunikace vedoucí do jednotlivých areálů ve vlastnictví CTP. Společnost CTP dne 20. 1. 2021 podala žádost o prodej sedmi pozemků pod zpevněnými povrchy části těchto vjezdů. RMB na její R8/207. schůzi konané dne 16. 3. 2022 byl předložen záměr prodeje pozemků v hodnotě 478.400 Kč za celkovou plochu 235 m² (tj. 2.300 Kč/m²). RMB souhlasila se záměrem prodeje a schválila usnesení, kde upravila celkovou kupní cenu za tyto pozemky ve výši 1.042.000 Kč, tj. cca 4.434 Kč.

Společnost CTP přípisem z 24. 3. 2022 sdělila, že za těchto nových podmínek nemá o pozemky zájem.

Pozn. 2:

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 došlo k 8. 1. 2021 z důvodu změny názvu ulice ke změně názvu 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 též 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.

Závazek k zaměstnání stanoveného počtu pracovníků za rok 2020 byl dodržen.

Závazek k zaměstnání stanoveného **počtu pracovníků za rok 2021 v min. počtu 980 pracovníků je na základě pravidelné zprávy dodržen. Zaměstnáno 1416 pracovníků.**

Uhrazeno celkem**426.000 Kč.**

3/ **Kupní smlouva** s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. **006311705101** 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. **006311705099** 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.

Za rok 2020 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.044.000 Kč.

Doposavad uhrazeno celkem**7.204.000 Kč.**

Pozn. 3:

V souvislosti s touto smlouvou a jejím posouzení v roce 2021 ve vztahu k roku 2020 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 doplnili pravidelnou zprávu o žádost o odpuštění části smluvní pokuty. RMB byl předložen variantní materiál, kde ve VARIANTĚ B byla původní požadovaná výše smluvní pokuty

uvedená ve VARIANTĚ A snížena o 356.000 Kč. Doporučila ZMB variant B, tj. snížení. ZMB na svém Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021 schválilo toto snížení smluvní pokuty o 356.000 Kč.

V termínu do 60 dnů po skončení kalendářního roku 2021 měla společnost CTP doložit skutečný stav zaměstnaných pracovníků za rok 2021. Na základě pravidelné zprávy bylo doloženo, že v roce 2021 bylo zaměstnáno pouze **548** pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 552. pracovníků. V roce 2021 po dobu celého kalendářního roku měl být dodržen počet **1100** pracovníků.

Závazek nebyl splněn.

Na základě uvedených skutečností je předkládán návrh usnesení k této smlouvě takto:

Ve VARIANTĚ A je předkládán návrh výzvy společnosti k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.208.000 Kč za porušení závazku společnosti zajistit, že v objektech F2, F4 a E2 bude zaměstnáno v roce 2021 po dobu celého kalendářního roku celkem 1100 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

Ve VARIANTĚ B je předkládán návrh výzvy společnosti k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.008.000 Kč za porušení závazku společnosti zajistit, že v objektech F2, F4 a E2 bude zaměstnáno v roce 2021 po dobu celého kalendářního roku celkem 1100 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

V této výzvě varianty B ke Kupní smlouvě č. 6317174940 je zohledněna žádost o odpuštění smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč.

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 přílehlé 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 /více ke smlouvě níže Pozn. 4/.

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 (povinnost již zaniklo).

- **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 (povinnost platí, viz výše).

Z uvedeného vyplývá, že bylo 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 zbyvající 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.

Pozn. 4:

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.

Za rok 2019 za porušení závazku zajistit v Průmyslových **objektech F1, F3 a E3 zaměstnat 800 pracovníků** po dobu celého kalendářního roku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.108.000 Kč. (Dle dohody bylo uhrazeno před podpisem této kupní smlouvy č. 6320173836.)
Za rok 2020 za porušení téhož závazku CTP zaplatilo smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč.
Uhrazeno celkem**4.364.000 Kč.**

V termínu do 90 dnů po skončení kalendářního roku 2021 měla společnost CTP doložit skutečný stav zaměstnaných pracovníků za rok 2021. Na základě pravidelné zprávy ze dne 24. 5. 2022 bylo doloženo, že v roce 2021 bylo zaměstnáno pouze **249** pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších **551** pracovníků. V roce 2021 po dobu celého kalendářního roku měl být dodržen počet **800** pracovníků.

Závazek nebyl splněn.

Na základě uvedených skutečností k této smlouvě č. 6320173836 je předkládána výzva společnosti k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.204.000 Kč za porušení závazku zajistit, že v objektech F1, F3 a E3 bude zaměstnáno v roce 2021 po dobu celého kalendářního roku celkem 800 pracovníků, a tento závazek byl porušen.

K této smlouvě nebyl požadavek ze strany CTP o odpuštění části smluvní pokuty, a proto je návrh výzvy k její úhradě v obou variantách totožný, tj. na částku 2.204.000 Kč.

Shrnutí:

Jak je výše uvedeno, s ohledem na plnění smluvních závazků jsou předkládány ke schválení dvě výzvy k zaplacení smluvních pokut týkající se pouze dvou smluv z celkového počtu uzavřených smluv se společnostmi CTP v lokalitě BPZ.

S ohledem na variantní materiál je výzva ke kupní smlouvě č. 6317174940 předkládána ve dvou variantách pro případ, že ZMB dle var. A/ nebude souhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty, a pro případ, že ZMB dle var. B/ bude souhlasit a sníží tak smluvní pokutu o 200.000 Kč.

Pozn. 5 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 společností 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 nájmu).

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 č. 6320173836 v roce 2020.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je RMB navrhováno projednat variantní materiál, vzít na vědomí žádost CTP o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč, nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty a schválit dvě výzvy adresované společnosti CTPark Brno II, spol. s r.o. a společnosti CTP Invest spol. s r.o. k zaplacení smluvních pokut za neplnění smluvních závazků ze dvou uzavřených smluv mezi SMB a společnostmi CTP, a to ve znění odpovídajícímu navrhovanému usnesení, kde se nesouhlasí s odpuštěním části smluvní pokuty. Celková smluvní pokuta je v tomto případě ve výši 4.412.000 Kč.

Součástí návrhu usnesení je zároveň navrhováno pověřit vedoucí MO MMB k podpisu obou příslušných výzev.

Projednávání:

Materiál nebyl z časového hlediska předložen Komisi majetkové RMB.

RMB byl na její R8/233. schůzi konanou dne 24. 8. 2022 byl předložen variantní materiál:

VARIANTA A - navrhováno, aby RMB doporučila ZMB nesouhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 200.000 Kč a aby byla uhrazena smluvní pokuta v plné výši bez navrhovaného „odpuštění“ části smluvní pokuty, a k tomu schválit dvě výzvy k zaplacení smluvních pokut v celkové výši 4.412.000 Kč, tj. bez snížení.

VARIANTA B - navrhováno, aby RMB doporučila ZMB souhlasit s odpuštěním části smluvní pokuty o částku ve výši 200.000 Kč a schválit dvě výzvy k zaplacení smluvních pokut v celkové výši 4.212.000 Kč, tj. se snížením.

RMB schválila variantu A v tomto znění:

1. RMB vzala na vědomí

a doporučila Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí

- informaci ve věci plnění smluvních 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, vyplývajících 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, a ve vztahu k podmínkám kupní smlouvy č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 požádala o odpuštění části smluvní pokuty (čl. VI odst. 6.7 smlouvy) ve výši odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2021 a 2019, a to v celkové výši 200.000 Kč (tj. v rozdílu za 50 pracovníků x 4.000 Kč)

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

1. nesouhlasit

s odpuštěním části smluvní pokuty dle žádosti společnosti CTPark Brno II, spol. s r. o. (IČO 281 31 754, sídlo CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec) o odpuštění části smluvní pokuty odpovídající rozdílu počtu pracovníků mezi roky 2021 a 2019, a to ve výši 200.000 Kč, z důvodu snížení počtu pracovníků v rámci nastalé pandemické situace způsobené onemocněním Covid-19

2. 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 statutárním městem Brnem a těmito společnostmi v celkové výši 4.412.000 Kč, tj. bez zohlednění žádosti o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč, a to:

a/ výzvu k zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.208.000 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 2.204.000 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

3. pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu těchto dvou výzev.

Bylo hlasováno po kratší rozpravě. Nejprve bylo hlasováno o variantě B) – pro hlasovali 3 členové, nikdo nebyl proti, 6 členů se zdrželo hlasování – usnesení nebylo přijato.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kernl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	pro	zdržel se	-----	zdržel se

Poté se hlasovalo o variantě A) – pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kernl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
zdržela se	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se	pro	-----	pro

Statutární město Brno:
Magistrát města Brna
Majetkový odbor

Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

V Praze dne 17. srpna 2022

Žádost o prominutí části smluvní pokuty

Vážená paní vedoucí,

v souvislosti s pravidelnou zprávou ke kupní smlouvě s předkupním právem a smlouvě o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 za rok 2021 tímto žádáme o prominutí části smluvní pokuty v souvislosti s dopady pandemie Covid-19.

Za rok 2021 bylo v předmětných budovách zaměstnáno celkem 548 zaměstnanců na hlavní pracovní poměr. Dle četných prohlášení výše uvedených zaměstnavatelů dále zaměstnávají 11 zaměstnanců brigádně a 10 zaměstnanců agenturně.

Oproti loňskému roku došlo opět k navýšení počtu zaměstnanců, a to především rozšířením provozu společnosti Kompan Czech Republic s.r.o. Nicméně nárůst zaměstnanců stále nedorovnal původní počty zaměstnanců před vypuknutím pandemie způsobené onemocněním Covid-19.

Celkově tak oproti roku 2019 je počet zaměstnanců na hlavní pracovní poměr o 50 nižší. S ohledem na nastalou situaci způsobenou onemocněním Covid-19 proto žádáme o odpuštění části smluvní pokuty dle čl. VI. odst. 6.7 kupní smlouvy s předkupním právem a smlouvy o zřízení zástavního práva č. **6317174940** ze dne 16. 2. 2018, ve výši odpovídající rozdílu počtu zaměstnanců mezi roky 2021 a 2019, tj. **v celkové částce 200 000 Kč.**

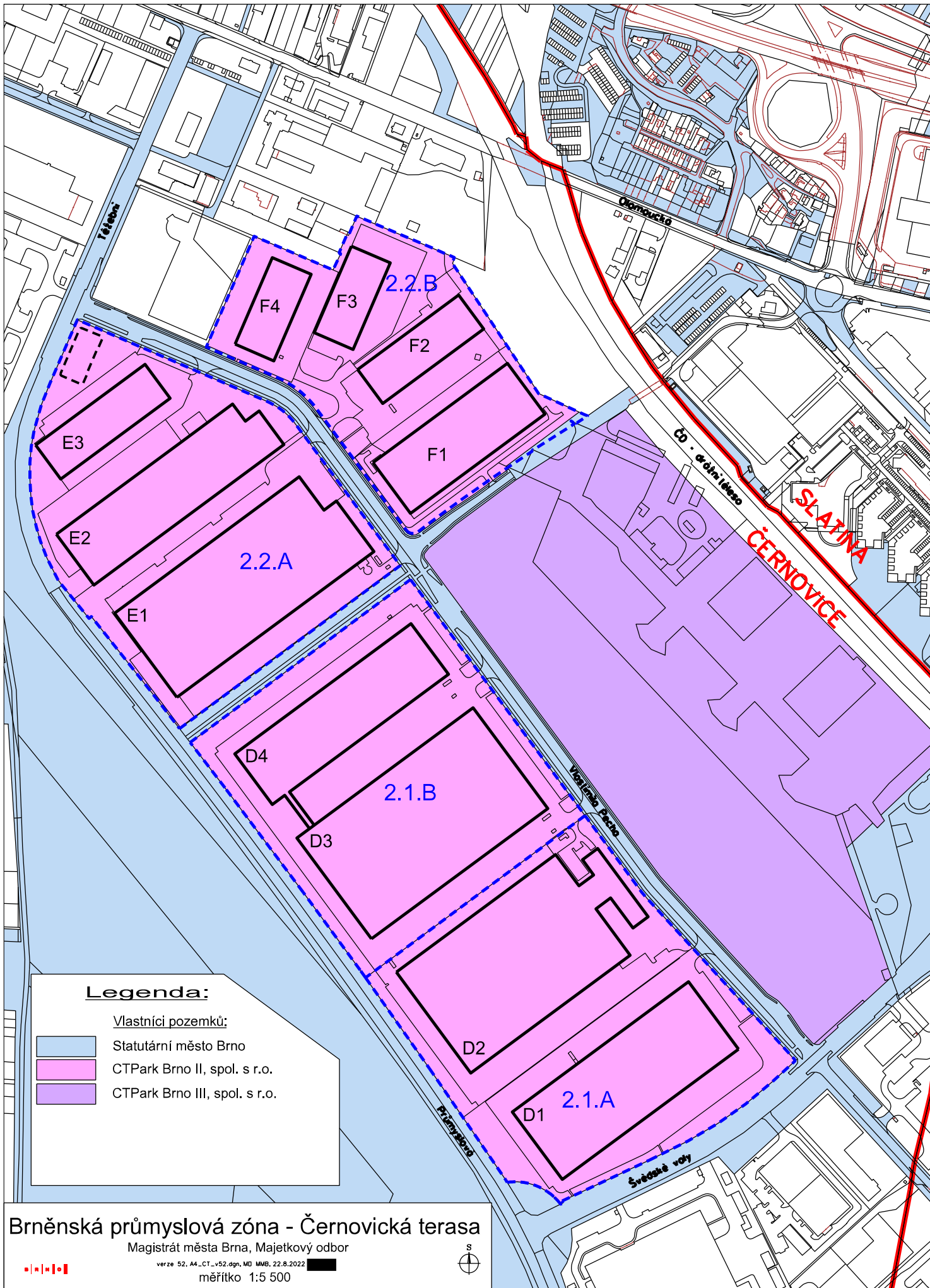
S pozdravem

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

Richard John Wilkinson v.r.
CTP | jednatel

www.ctp.eu | www.ctpark.eu





Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- CTPark Brno II, spol. s r.o.
- CTPark Brno III, spol. s r.o.

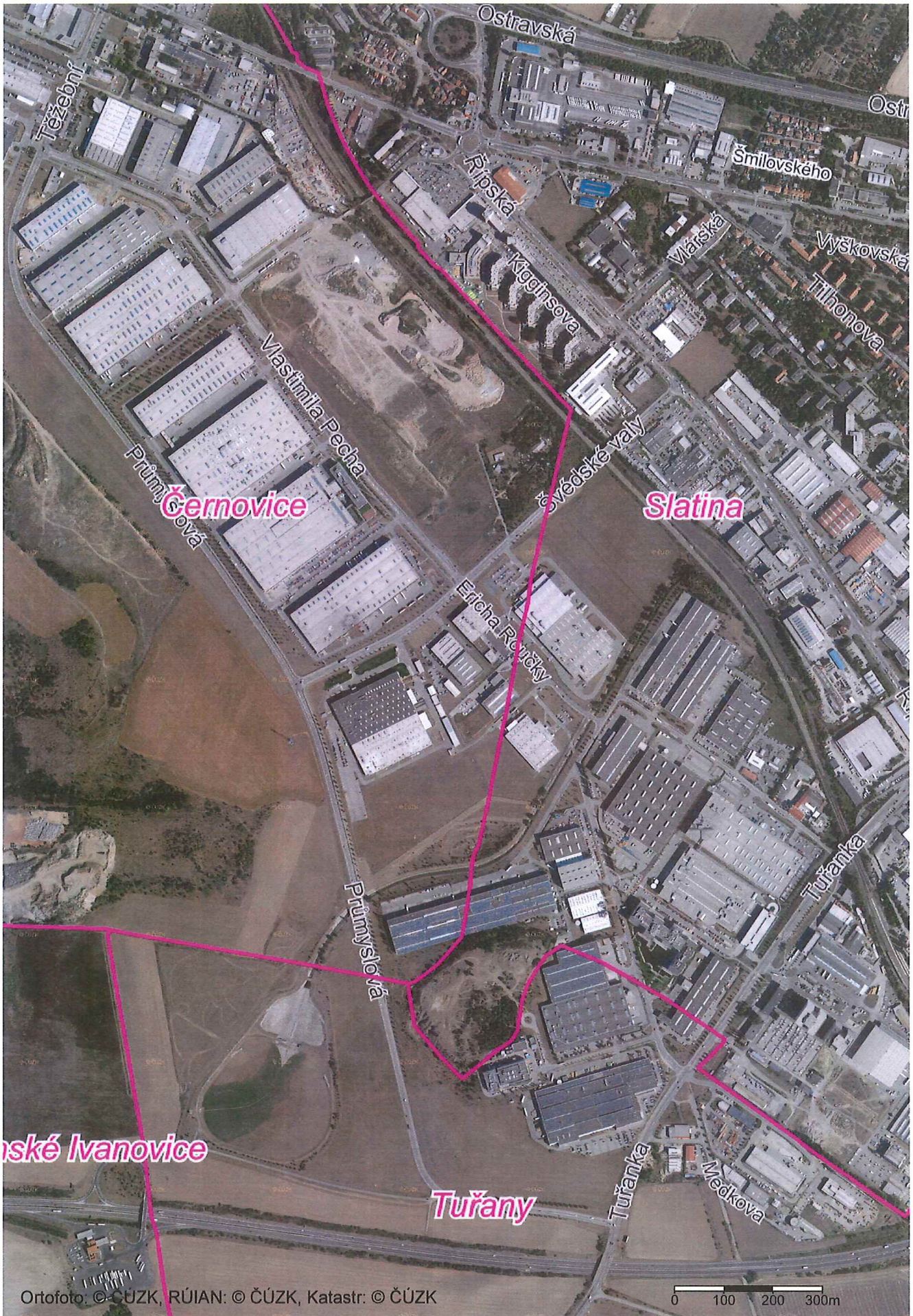
Brněnská průmyslová zóna - Černovická terasa

Magistrát města Brno, Majetkový odbor

verze 52, A4_CT_v52.dgn, MD MMB, 22.8.2022

měřítko 1:5 500





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

V Brně dne2022

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 2021

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 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 dle obchodního rejstříku 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/Cou, 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/Cou, 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/COU k užívání části stavby fáze II, objekt E2, a Kolaudačním souhlasem ze dne 12. 4. 2017, č.j. MCB CER/01114/17/SU/COU k užívání části stavby fáze II, objekt E2, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E2.

Dále jste v pravidelné zprávě za rok 2020 v roce 2021 uvedli, 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. 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.

Byla splněna povinnost dle uvedené Smlouvy a Statutárnímu městu Brnu byla dne 24. 5. 2022 předložena Pravidelná zpráva týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2021. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2021 byli v Průmyslových objektech F2, F4 a E2 zaměstnáni Pracovníci společnosti jako nájemců:

- EC Logistics s.r.o.: 13 osob
- Englmayer CZ s.r.o.: 10 osob
- Kompan Czech Republic s.r.o.: 270 osob
- SiO2 production s.r.o.: 19 osob
- 1CSC a.s.: 168 osob
- DACHSER Czech Republic a.s.: 68 osob

Celkem 548 zaměstnaných Pracovníků na hlavní pracovní poměr.

Ve své pravidelné zprávě uvádíte, že oproti loňskému roku došlo opět k navýšení počtu pracovníků, a to především rozšířením provozu společnosti Kompan Czech Republic s.r.o., a že nárůst pracovníků stále nedorovnal původní počty pracovníků před vypuknutím pandemie způsobené onemocněním Covid-19.

Dle Vašeho sdělení celkově proti roku 2019 je tak počet zaměstnanců na hlavní pracovní poměr o 50 nižší. S ohledem na nastalou situaci způsobenou onemocněním Covid-19 proto žádáte 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 pracovníků mezi roky 2021 a 2019, tj. v celkové částce 200 000 Kč.

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, tj. s počtem 50 pracovníků.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/.....zasedání konaném dnevzalo Vaši žádost o odpuštění části smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč a k tomu uvedené skutečnosti na vědomí a na základě předloženého variantního materiálu (souhlasit/nesouhlasit) zvolilo variantu A/ (nesouhlasit) a zároveň schválilo výzvy bez zohlednění této žádosti. Na základě usnesení Z8/.... Zastupitelstva města Brna bude nutné uhradit smluvní pokutu v plné výši.

Pro úplnost uvádíme, že v roce 2021 v souvislosti s plněním závazků za rok 2020 Zastupitelstvo města Brna na jejím Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021 souhlasilo s odpuštěním části smluvní pokuty ve výši 356.000 Kč stanovené dle Vámi doručené žádosti doplněné k pravidelné zprávě za rok 2020.

Jedná se 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 a tato podpora byla zaevidována Centrálním registru podpor malého rozsahu (de minimis) vedeném Úřadem pro hospodářskou soutěž.

Ve věci porušení smluvních závazků lze konstatovat, že z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F2, F4 a E2** postavených na převedených pozemcích v roce 2021 zaměstnáno **548 Pracovníků** a porušili jste tak v roce 2021 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 2.208.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2020 /tj. 552 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.208.000 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 2021 zaměstnáno 1.100 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 548 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 552 Pracovníků.


Smluvní pokutu ve výši 2.208.000 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, za rok 2019 za porušení téhož závazku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 1.968.000 Kč a za rok 2020 za porušení téhož závazku jste zaplatili smluvní pokutu ve výši 2.044.000 Kč (ZMB na jejím Z8/34. zasedání konaném dne 7. 12. 2021 schválilo výzvu se sníženou smluvní pokutou po odsouhlasení odpuštění části smluvní pokuty ve výši 356.000 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 2022, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením RMB
Z8/... ze dne2022

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

za SMB  MO MMB

- DZ -

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

V Brně dne2022

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 2021

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).

Sdělujete ve své pravidelné zprávě, že Rozvojová společnost č. 2 - CTP Property X, spol. s r.o. (vlastník staveb) se ke dni 27. 11. 2019 přejmenovala na CTPark Brno II, spol. s r.o. a dále sdělujete, že 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 společností 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. MCBCER/03575/18/SU/COU, 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. MCBCER/04017/18/SU/COU 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. MCBCER/04017/18/SU/COU ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018, kterými bylo povoleno užívání Průmyslového objektu E3.

Uvedli jste v roce 2021 v pravidelné zprávě za rok 2020, že bylo vydáno v rámci společného stavebního a územního řízení společné povolení pro stavbu E4, č.j. MCBCER/04035/19/SU/Cou 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. Budova má sloužit jako servisní středisko s administrativní částí.

Tato situace dle aktuální pravidelné zprávy za rok 2021 trvá a výstavbu s ohledem na současnou ekonomickou situaci v ČR jste odložili a výhledově uvažujete ji zahájit dle zájmu případných zájemců.

Dále jste v pravidelné zprávě za rok 2020 v roce 2021 uvedli, 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 smluvních závazků ve vztahu k Nájemní smlouvě č. 0063101704107 ze dne 22. 10. 2010, ve znění dodatků 1-6, a to před podpisem této Smlouvy č. 6320173836 se společností CTP. Ve vztahu k této smlouvě nejsou vedeny žádné oboustranné pohledávky. Pro úplnost uvádíme, že v souvislosti s touto 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, a povinnost k této smlouvě předkládat pravidelnou zprávu již zanikla,

- 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, a povinnost předkládat pravidelné zprávy dosud trvá.

- A předmětná Smlouva č. **6320173836** ze dne 22. 10. 2020, již se týká tato výzva:

- 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.

Byla splněna povinnost dle uvedené smlouvy a statutárnímu městu Brnu byla dne 24. 5. 2022 předložena Pravidelná zpráva týkající se plnění závazků ze Smlouvy za rok 2021. Z této předložené Pravidelné zprávy a potvrzení Správy sociálního zabezpečení vyplývá, že v roce 2021 byli v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnáni Pracovníci společností jako nájemců:

- bika-velkoobchod papírem, spol. s r.o.: 14 osob a podnájemce DENAX spol. s r.o.: 9 osob

- Mentor Media Czech s.r.o.: 64 osob

- S K TOOLS spol. s r.o.: 70 osob

- PHOENIX lékárenský velkoobchod, a.s.: 40 osob

- Kuhne + Nagel, spol. s r.o.: 34 osob a podnájemce MIELE, spol. s r.o.: 6 osob

- MAPO medical s.r.o.: 22 osob

Celkem 249 zaměstnaných Pracovníků na hlavní pracovní poměr.

Z předložených dokladů a Pravidelné zprávy vyplývá, že celkem bylo v Průmyslových **objektech F1, F3 a E3** postavených na převedených pozemcích v roce 2021 zaměstnáno **249 Pracovníků**, a porušili jste tak v roce 2021 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 2.204.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2021 /tj. 551 Pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Vyzýváme Vás tímto ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy k zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 2.204.000 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 2021 zaměstnáno 800 Pracovníků, když zde bylo zaměstnáno pouze 249 Pracovníků a nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 551 Pracovníků.


Smluvní pokutu ve výši 2.204.000 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 2020 za porušený závazek zajistit v Průmyslových objektech F1, F3 a E3 zaměstnání 800 Pracovníků v každém kalendářním roku vždy po dobu celého kalendářního roku jste v souvislosti s touto smlouvou zaplatili za rok 2020 smluvní pokutu ve výši 2.256.000 Kč (nebyla SMB podána žádost o odpuštění části smluvní pokuty v souvislosti s pandemií způsobené onemocněním Covid-19 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 RMB konané dne 2022, bod č.....

S pozdravem


pověřena k podpisu usnesením RMB
Z8/... ze dne2022

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

za SMB  MO MMB