



„Nezávislá právní a ekonomická analýza smluv s provozovatelem letišť“

určeno pro účely Jihomoravského kraje

**KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, Česká republika**

V Praze dne 28. června 2016

**CITY TOWER
KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
Tel.: +420 221 412 611
Fax: +420 222 254 030
ksd.law@ksd.cz
www.ksd.cz**

**Zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 158575
IČ: 257 11 229**



Oficiální dodavatel právních služeb
pro Autoklub České republiky



Oficiální dodavatel právních služeb
pro Český olympijský výbor
a společnost Česká olympijská, a.s.

OBSAH

1.	ÚVOD	4
2.	SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ	6
2.1	Závěry právně ekonomického posouzení smlouvy o nájmu	6
2.2	Shrnutí nejvýznamnějších rizik plynoucích ze smlouvy o nájmu	9
2.3	Doporučení.....	10
2.3.1	Doporučení ve vztahu k jednání v minulosti.....	10
2.3.2	Doporučení ve vztahu k budoucímu řešení stávajících rizik	10
2.4	Základní údaje o Smlouvě o nájmu	15
2.5	Závěry posouzení smluv souvisejících se Smlouvou o nájmu	19
3.	SPOLEČNOST LETIŠTĚ BRNO	21
3.1	Založení a vznik společnosti LETIŠTĚ BRNO (nájemce) a související korporátní záležitosti	21
3.2	Základní údaje o společnosti LETIŠTĚ BRNO	22
3.3	Předmět činnosti, živnostenská a jiná veřejnoprávní povolení	23
4.	SMLOUVY UZAVŘENÉ SE SPOLEČNOSTÍ LETIŠTĚ BRNO	25
4.1	Nájem Letiště	25
4.1.1	Smlouva o nájmu	25
4.1.2	Dodatky ke Smlouvě o nájmu	48
a)	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu	48
b)	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu	49
c)	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu	49
d)	Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu	50
e)	Dodatek č. 5 ke Smlouvě o nájmu	50
f)	Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu	51
g)	Dodatek č. 7 ke Smlouvě o nájmu	51
h)	Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu	52
i)	Dodatek č. 9 ke Smlouvě o nájmu	53
j)	Dodatek č. 10 ke Smlouvě o nájmu	53
k)	Dodatek č. 11 ke Smlouvě o nájmu	54
l)	Dodatek č. 12 ke Smlouvě o nájmu	54
m)	Dodatek č. 13 ke Smlouvě o nájmu	55
n)	Dodatek č. 14 ke Smlouvě o nájmu	56
o)	Dodatek č. 15 ke Smlouvě o nájmu	56

4.2	Ostatní související smlouvy	57
4.2.1	Nabývací tituly Jihomoravského kraje k Letišti a souvisejícím pozemkům	57
a)	Darovací smlouva č. 418361421	57
b)	Nabytí vlastnického práva k organizační složce Letiště	59
4.2.2	Smlouva o zřízení věcných břemen a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen.....	60
5.	KONCEPCE ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU LETIŠTĚ	67
5.1	Úvod do problematiky regionálních letišť.....	67
5.1.1	Obecný úvod.....	67
5.1.2	Strategický, regionální význam	67
5.1.3	Rozvoj přepravního trhu	69
5.2	Analýza LETIŠTĚ BRNO	71
5.2.1	Ekonomická analýza.....	71
5.2.2	Rizika a omezení s provozem regionálního letiště.....	74
5.2.3	Přínos pro Jihomoravský region z provozu LETIŠTĚ BRNO	75
5.3	Srovnání s regionálním Letištěm Leoše Janáčka v Ostravě – Mošnově	77
5.3.1	Rozvahové srovnání.....	77
5.3.2	Výsledkově provozní srovnání	79
5.3.3	Porovnání nákladových kategorií.....	80
5.4	Ekonomické posouzení zvolené koncepce zajištění provozu Letiště	81
5.4.1	Přehled nájemného a investic LETIŠTĚ BRNO.....	82
5.4.2	Porovnání nájemného s dalšími regionálními letišti.....	83
5.4.3	Dílčí závěr.....	85
5.5	Právní posouzení zvolené koncepce zajištění provozu Letiště	86



1. ÚVOD

Tato zpráva o závěrech analýzy (dále jen „**Zpráva**“) se sestává z právní analýzy smluvních vztahů uzavřených s provozovatelem letiště a ekonomické analýzy zohledňující některé účetní, daňové a finanční aspekty na základě podkladů, které nám byly poskytnuty pro účely jejího vypracování. Zpráva se omezuje na záležitosti v ní výslovně uvedené a neměla by být chápána jako implicitní rozšíření na jakoukoli jinou záležitost.

Věcně je předmětem této Zprávy posouzení smluv uzavřených mezi Jihomoravským krajem, se sídlem Brno, Žerotínovo nám. 449/3, PSČ 601 82, IČO: 70888337 (dále jen „**Jihomoravský kraj**“ nebo „**pronajímatel**“), a společností LETIŠTĚ BRNO a.s., se sídlem v Brně, Letiště Brno – Tuřany 904/1, PSČ 627 00, IČO: 26237920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 3546 (dále jen „**LETIŠTĚ BRNO**“ nebo „**nájemce**“), v souvislosti s provozováním mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany (dále jen „**Letiště**“), jakož i vybrané další smluvní vztahy související s provozem Letiště, resp. majetkem, který tvoří součást Letiště jakožto obchodního závodu.

Zpráva byla vypracována výhradně na základě poskytnutých informací a dokumentů, které jsme měli k dispozici v době její přípravy; seznam poskytnutých podkladů tvoří přílohu č. 1 této Zprávy. V souvislosti s vypracováním této Zprávy jsme neprováděli nezávislé ověřování nám poskytnutých informací, ledaže by bylo ve Zprávě výslovně uvedeno jinak.

V rámci našeho zkoumání dokumentů poskytnutých pro účely právní analýzy, aniž bychom provedli šetření či ověřování jejich pravdivosti, jsme předpokládali:

- autentičnost všech podpisů a pravost a úplnost všech dokumentů poskytnutých pro účely právní analýzy, které nám byly dány k dispozici;
- znění veškerých dokumentů, které jsme obdrželi, je plně aktuální (včetně všech příslušných dodatků);
- shodu dokumentů poskytnutých pro účely právní analýzy, které jsme obdrželi jako fotokopie či obdobně reprodukováné kopie originálů dokumentů s jejich originálními verzemi.

Tato Zpráva představuje názor zpracovatele a nelze vyloučit, že nájemce, soudy, správní orgány či jakékoliv třetí osoby nebudou zastávat jiné právní názory.



V Praze dne 28. června 2016

KŠD LEGAL
advokátní kancelář s.r.o.
CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČ: CZ25711229

JUDr. Marek Bílej
advokát a jednatel
KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.



2. SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

2.1 Závěry právně ekonomického posouzení smlouvy o nájmu

Předmětem našeho posouzení byla Smlouva o nájmu a provozování mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany uzavřená mezi Jihomoravským krajem, jako pronajímatelem, a společností LETIŠTĚ BRNO, jako nájemcem, ze dne 1. 7. 2004 včetně patnácti pozdějších dodatků („**Smlouva o nájmu**“), zejména s důrazem na vyzdvihnutí ustanovení Smlouvy o nájmu, která bychom doporučovali stranám uvedené Smlouvy o nájmu precizovat či doplnit. Stejně tak uvádíme na řadě míst konkrétní návrhy možností případné reorganizace podmínek předmětného nájemního vztahu. Předmětem našeho posouzení byly i další smluvní vztahy související s provozem mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany, resp. majetkem, který tvoří součást letiště jakožto obchodního závodu, které jsou popsány v bodě 4.2 této Zprávy.

K obsahu vlastní Smlouvy o nájmu lze v obecné rovině říci, že tato obsahuje některá ustanovení, která by mohla být formulována vhodnějším způsobem tak, aby poskytovala Jihomoravskému kraji jako pronajímateli dostatečnou jistotu v rámci vzájemných práv a povinností se společností LETIŠTĚ BRNO jako nájemcem. Pokud pak jde o ekonomickou vyváženou posuzovaného smluvního vztahu, tak předmětem této analýzy nebylo posouzení sjednané výše nájemného, neboť takováto otázka by měla být posouzena znalcem z příslušného oboru, kdy v rámci naší analýzy se vyjadřujeme toliko ke sjednanému způsobu stanovení výše nájemného.

Ke sjednanému způsobu stanovení výše nájemného pak lze v obecné rovině konstatovat, že nájemné odpovídající výši účetních odpisů a daňové poplatkové povinnosti smluvně sjednané mezi nezávislými subjekty s ohledem na specifika a omezení v oblasti provozování letiště a letecké dopravy podle našeho názoru neodporuje obecně závazným právním předpisům, ani nijak výrazně nevybočuje z běžných ekonomických zvyklostí.

Z pohledu vlastníka letiště totiž nemusí být dosahování zisku v podobě inkasa nájemného primárním a jediným cílem, kdy v daném ohledu může být rozhodující naopak nejen zajištění údržby a rozvoje letiště v podobě reinvestic vygenerovaných prostředků do údržby, oprav, technického zhodnocení, investic do rozvoje, ale zároveň také přínos regionu z takto rozvíjejícího se letiště, jakožto nezbytného předpokladu a součásti dopravní obslužnosti regionu.

Zvolený model způsobu stanovení výše nájemného pak odpovídá statutu Letiště a ekonomice malých regionálních letišť s počtem odbavených cestujících do 1 mil. ročně, která se považují dle stanovisek Evropské komise za samostatně dlouhodobě neufinancovatelná, a to především v investiční oblasti. K tomuto je zároveň třeba doplnit, že příjem z provozování podniku jako celku, tj. všech jeho složek včetně příjmů z podnámů, vytváří pro provozovatele Letiště kapitál nezbytně potřebný pro zajištění vysokého objemu nákladů na zajištění provozuschopnosti Letiště jako podniku, údržby, opravy, jako i další rozvoj Letiště.

Z obratu dosaženého z provozování Letiště jako celku je pak vypočítáván objem prostředků, které je provozovatel Letiště povinen vynaložit na opravy, údržbu, technické zhodnocení a investice do rozvoje Letiště. Takto provedené zhodnocování Letiště jako podniku v majetku Jihomoravského kraje pak zvyšuje celkovou hodnotu pronajatého majetku a zároveň také přímo úměrně výši nájemného vypočítávanou pomocnou metodou založenou na účetních odpisech majetku tvořících součást pronajatého podniku.

V této souvislosti je pouze třeba poukázat na skutečnost, že s ohledem na zvolenou koncepci nelze zcela vyloučit možnost nájemce uplatnit vůči nájemnému, resp. do výše vyfakturovaného a uhrazeného nájemného, faktury na úhradu nákladů vynaložených za daný kalendářní rok mj. na technické zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem Letiště atd. dle článku III. odst. 7 písm. a) a b) Smlouvy o nájmu. Pokud částka nákladů takto vynaložených nájemcem na základě souhlasu pronajímatele překročí v daném kalendářním roce výši sjednaného nájemného (složky nájemného I), nájemce by mohl využít svého oprávnění rozdílu této částky uplatnit vůči pronajímateli v daném roce pouze do výše složky nájemného I a zbývající částku v dalším kalendářním roce, resp. letech.

Pokud jde o ostatní aspekty posuzovaného smluvního vztahu, tak z předaných podkladů nemůžeme s jistotou konstatovat, zda LETIŠTĚ BRNO řádně plní své povinnosti ze Smlouvy o nájmu a jejích dodatků, ať již jde o řádné placení nájemného nebo jiné povinnosti ve Smlouvě o nájmu stanovené jako například řádná inventarizace majetku tvořícího součást pronajatého podniku, či plnění pravidelných investičních plánů, nicméně z nám předaných podkladů zároveň ani nevyplývá, že by tyto povinnosti plněny nebyly.

Dále považujeme za vhodné upozornit na oprávnění nájemce, obsažená v článku VIII. odst. 26 Smlouvy o nájmu, kdy je nájemce oprávněn poskytovat i „další služby a činnosti na letišti nebo související s provozováním letiště“, a také zde není blíže upraven druh těchto služeb a činností, případně pravidla jejich poskytování. I ve vztahu k tomuto bodu je možné v případě provádění změn textu Smlouvy o nájmu blíže vymezit, jaké konkrétní služby a činnosti a případně za jakých podmínek je nájemce oprávněn provozovat a poskytovat na Letišti tak, aby bylo zamezeno zejména případům porušení podmínek, za kterých bylo Letiště převedeno na Jihomoravský kraj.

Pro případ ukončení Smlouvy o nájmu nabádáme Jihomoravský kraj ke zvážení řady zákonných i smluvních ustanovení upravujících majetkové vypořádání smluvních stran. Zde je ke zvážení zejména podrobnější úprava vypořádání se zohledněním existujících věcných břemen a realizované výstavby, a to jak ve vztahu k výstavbě objektů fotovoltaických elektráren, tak ve vztahu k výstavbě objektů v rámci budování logistické zóny.

Pokud pak jde o návaznost Smlouvy o nájmu na předchozí smlouvu uzavřenou mezi nájemcem a ČSL, s.p., dovolujeme si upozornit na následující rozdíly mezi obsahem předcházející a stávající Smlouvy o nájmu. Tím prvním je doba trvání nájmu, kdy původní smlouva uzavřená mezi nájemcem a ČSL, s.p. byla sjednána v délce 35 let, zatímco doba trvání nájmu dle Smlouvy o nájmu je sjednána v délce 50 let.

Další významný rozdíl pak spočívá ve skutečnosti, že smlouva uzavřená s ČSL vyžadovala v souvislosti s přenecháním části podniku do podnájmu až na výjimky předchozí souhlas pronajímatele. Bez předchozího souhlasu pronajímatele bylo možné uzavírat pouze krátkodobé podnájemní smlouvy, či podnájemní smlouvy s odkladem účinnosti, resp. možností odstoupení, pokud pronajímatel dodatečný souhlas neudělil, resp. vznesl proti uzavření podnájemní smlouvy dodatečné námitky.

Z nám poskytnutých podkladů pak nevyplývá, z jakého důvodu byly tyto změny do Smlouvy o nájmu začleněny, kdy zejména otázku vlivu Jihomoravského kraje na uzavírané podnájemní smlouvy považujeme za jeden z problematických okruhů, jemuž by měla být věnována pozornost v rámci případné renegociace Smlouvy o nájmu společně s dalšími body popsány dále.

2.2 Shrnutí nejvýznamnějších rizik plynoucích ze smlouvy o nájmu

Na tomto místě si dovoluujeme popsat dle našeho názoru hlavní potencionálně možná rizika hospodářského charakteru plynoucí ze Smlouvy o nájmu, která by mohla být podnětem pro vyvolání jednání o změně obsahu Smlouvy o nájmu se společností LETIŠTĚ BRNO. Pokud jsme na některá smluvní ujednání Smlouvy upozornili, pak z toho důvodu, že se jedná nebo potenciálně (ve spojení s ekonomickými otázkami předmětného nájemního vztahu) může jednat o ustanovení riziková, anebo jsme poukázali dokonce na ustanovení, která absentují. Na tato ustanovení pak bylo poukazováno nejenom z důvodu čistě hospodářského (kdy Jihomoravský kraj samozřejmě musí neustále prověřovat, jakým způsobem je nakládáno s jeho majetkem a zda dochází k jeho efektivnímu využití a zhodnocování¹), ale samozřejmě i s ohledem na zajištění řádného fungování Letiště. Pro úplnost pak uvádíme, že ze strany Jihomoravského kraje jako pronajímatele je nejenom zcela legitimní, ale zákon mu tuto povinnost i ukládá, neustále v čase monitorovat a prověřovat, zda ve vztahu k provozu a správě Letiště (a obecně ve vztahu k majetku kraje) či ve vztahu k předmětnému závazkovému vztahu nedošlo k podstatné změně okolností, která je navíc předvídána i v samotné Smlouvě o nájmu (viz čl. XV. Smlouvy o nájmu; za takovou podstatnou změnu okolností je v odkazovaném článku smlouvy výslovně uvedena např. i změna právní úpravy, dotčení právního postavení, práv a povinností pronajímatele v důsledku podstatné změny okolností apod.).

- a) Ačkoliv tuto otázku nevnímáme, jak uvedeno výše, jako aktuální riziko, pak **do budoucna by bylo na zvážení, zda by Jihomoravský kraj** s ohledem na svou povinnost zajistit hospodárné, účelné a efektivní nakládání se svým majetkem **neměl v návaznosti na vyhodnocení aktuální hospodářské situace provozovatele Letiště** a zejména postupné splácení realizovaných investic **vstoupit s LETIŠTĚM BRNO do jednání o případném navýšení sjednané výše nájemného, či změně sjednaného způsobu stanovení výše nájemného, a to například v návaznosti na dosažení určitých hospodářských výsledků provozovatele Letiště.**
- b) **Pronajímatel nemá reálnou možnost ovlivnit uzavírání jednotlivých podnájemních smluv nájemcem,** když jejich uzavření je pronajímateli ze strany nájemce prakticky toliko notifikováno – zde lze proto doporučit zejména upravit postup v případě uplatnění námitky ze strany Jihomoravského kraje a spojit jej s pravomocí aktivně ovlivnit i tuto oblast.

¹ Viz zejména zákonná povinnost zakotvená v § 17 a násl. zákona o krajích, kdy dle § 17 odst. 1 platí: „Majetek kraje musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Kraj je povinen pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Kraj vede účetnictví podle zákona o účetnictví.“

- c) V důsledku skutečnosti popsané v předcházejícím bodu tak **pronajímatel nemusí disponovat zcela vyčerpávajícími informacemi o hospodářském užitku plynoucím z podnájmu samotnému nájemci**, kdy není možné vyloučit, že nájemce na základě podnájemních smluv získává vyšší nájemné než pronajímatel od nájemce na základě zkoumané Smlouvy o nájmu. V takovém případě by předmět nájmu nemusel být ze strany pronajímatele považován za efektivně zhodnocený. Zde je proto opět vhodné doporučit, v souvislosti s dříve uvedeným, blíže upravit a doplnit oprávnění Jihomoravského kraje explicitně do Smlouvy o nájmu.
- d) Na tomto místě je pak nasnadě pro úplnost zmínit i možný budoucí závazek Jihomoravského kraje, pro případ předčasného ukončení Smlouvy o nájmu, uzavřít **se společností Brno Solar Park a.s., případně jejími dceřinými společnostmi, nájemní smlouvu k částem pozemků** v k.ú. Tuřany a k.ú. Dvorská.
- e) V souvislosti se Smlouvou o zřízení věcných břemen a Smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen ze dne 11.5.2007 bychom **doporučili ke dni 11.5.2017 prověřit, zda jsou na předmětných zatížených pozemcích postaveny a zkolaudovány stavby dle příslušného projektu**; v opačném případě věcná břemena zřízená touto smlouvou zanikají.

Problematika naznačená ve výše uvedených bodech je dále rozebrána v příslušných částech této Zprávy.

2.3 Doporučení

V zájmu maximální srozumitelnosti této Zprávy v jedné z jejích klíčových částí, a sice v oblasti identifikovaných rizik a doporučení pro jejich řešení, níže uvádíme přehledný výčet identifikovaných rizik. Zároveň je u každého z rizik uvedeno doporučení, jak jej co nejvíce snížit, anebo zcela eliminovat.

2.3.1 Doporučení ve vztahu k jednání v minulosti

Z podkladů předložených za účelem zpracování právní analýzy a přípravy této Zprávy přímo nevyplývá a ani nelze bez dalšího jednoznačně uzavřít, že by Jihomoravskému kraji z daného smluvního vztahu vznikla škoda, a případně v jaké výši, ani nelze bez dalšího usuzovat na to, že by jednání zúčastněných osob a subjektů naplňovalo skutkovou podstatu některého z katalogu trestných činů. Samozřejmě však nelze vyloučit existenci okolností a skutečností, které však z předložených podkladů nebylo možné seznat či dovodit, vedoucí k závěru, že by se v budoucnosti neukázala potřeba takového kroku za účelem ochrany zájmů Jihomoravského kraje.

2.3.2 Doporučení ve vztahu k budoucímu řešení stávajících rizik

Níže uvádíme shrnutí výše uvedených rizik a zároveň ke každému riziku doporučení postupu směřujícího k minimalizaci či eliminaci daného rizika:

a) Riziko:

Za potenciální riziko lze na základě předložených dokumentů do budoucna považovat sjednanou výši nájemného, resp. sjednaný způsob jeho stanovení, a to s ohledem na skutečnost, aby Jihomoravský kraj jako pronajímatel nemohl být v budoucnu s ohledem na hospodářské výsledky provozovatele Letiště nařčen z poskytování veřejné podpory neslučitelné s vnitřním trhem Evropské unie.

Pokud jde o problematiku veřejné podpory neslučitelné s vnitřním trhem Evropské unie, je potřeba poukázat na skutečnost, že ačkoliv z obecného zákazu veřejné podpory existují výjimky vztahující se na podporu letišť a leteckých společností, tyto výjimky mají svá specifická pravidla související zejména s faktickým a ekonomickým postavením příjemců takovéto podpory a její maximální intenzitou. Pokud pak tato pravidla naplněna nejsou, nemohou být tyto výjimky aplikovány a poskytnutá podpora je co do její neslučitelnosti s vnitřním trhem Evropské unie posuzována jako podpora poskytnutá v jakékoliv jiné oblasti.

Pravidla podpory letišť a leteckých společností jsou upravena ve sdělení komise č. 2014/C 99/03 ze dne 4. 4. 2014, Pokyny ke státní podpoře letišť a leteckých společností (dále jen „**Pokyny**“), kde je rozlišována podpora investiční a podpora neinvestiční. Schéma podpory letišť je pak pro oba druhy podpory přehledně popsáno v příloze č. 1 Pokynů. Mezi klíčové podmínky, které dle našeho názoru nemusí být v rámci předmětné Smlouvy o nájmu s ohledem na postupné umořování realizovaných investic provozovatelem Letiště do budoucna splněny, pak patří již výše uvedená podmínka přiměřenosti poskytnuté veřejné podpory, kdy v případě provozní podpory se může jednat pouze o podporu určenou na schodek financování provozních nákladů letiště, jejíž maximální výše odpovídá 50 %, resp. u letišť s ročním objemem přepravy do 700 000 cestujících 80 %, původního průměrného schodku financování provozních nákladů vypočteného jako průměr pěti let předcházejících přechodnému období, tj. za roky 2009-2013, a může být poskytována výhradně po dobu přechodného období, tj. do roku 2014. Již v důsledku hospodářských výsledků nájemce by tedy jakákoliv provozní podpora, která by mu byla poskytována, kdy nájemné sjednané ve výši neodpovídající podmínkám na relevantním trhu může představovat právě provozní podporu jakožto formu veřejné podpory neslučitelné s vnitřním trhem Evropské unie, neboť nejsou splněny podmínky pro poskytnutí takové podpory obsažené v Pokynech.

Doporučený postup:

Ve věci nájemného lze pak v první řadě doporučit prostřednictvím zvýšené kontroly nad zajištěním provozu Letiště, jak to navrhujeme dále, monitorovat hospodářské výsledky nájemce a v návaznosti na tyto ve spojení s případným vypracováním znaleckého posudku iniciovat změnu Smlouvy o nájmu, co do sjednané výše nájemného, resp. sjednaného způsobu jejího stanovení.



Mělo by tak dojít k zahájení jednání s nájemcem, jehož cílem bude zakotvení výše popsaných opatření do Smlouvy o nájmu, popř. uzavření nového smluvního vztahu s cílem reagovat na možné budoucí hospodářské výsledky nájemce a jejich promítnutí do sjednané výše nájemného.

b) Riziko:

Za rizikovou dále považujeme skutečnost, že pronajímatel nemá reálnou možnost ovlivnit předem uzavírání jednotlivých podnájemních smluv nájemcem, když jejich uzavření je pronajímateli ze strany nájemce prakticky toliko notifikováno, až po jejich uzavření.

Doporučený postup:

Zde lze proto doporučit zejména jasnou úpravu postupu v případě uplatnění námitky ze strany Jihomoravského kraje v takové situaci a tuto skutečnost spojit s pravomocí Jihomoravského kraje aktivně ovlivnit i tento krok ze strany nájemce a být tak účastníkem uzavírání jednotlivých podnájemních smluv nájemcem s třetími stranami. I tato otázka by tak měla být mezi smluvními stranami nastolena v rámci renegociačních jednání o úpravě Smlouvy o nájmu, popř. uzavření smlouvy o nájmu v novém, revidovaném znění.

c) Riziko:

V důsledku skutečnosti popsané v předcházejícím bodu tak pronajímatel nemusí disponovat zcela vyčerpávajícími informacemi o hospodářském užtku plynoucím z podnájmů samotnému nájemci.

Doporučený postup:

I v tomto případě je opět vhodné doporučit, v souvislosti s dříve uvedeným v písm. b) tohoto odstavce, konkrétnější úpravu postupu v této situaci a do smluvního vztahu s nájemcem doplnit konkrétní oprávnění Jihomoravského kraje eliminující výše uvedený ne zcela vhodný stav explicitně do Smlouvy o nájmu.

d) Riziko:

Na tomto místě je pak nasnadě pro úplnost zmínit i možný budoucí závazek Jihomoravského kraje, pro případ předčasného ukončení Smlouvy o nájmu, uzavřít se společností Brno Solar Park a.s., případně jejími dceřinými společnostmi, nájemní smlouvu k částem pozemků v k.ú. Tuřany a k.ú. Dvorská.

Doporučený postup:

V této věci, s ohledem na čestné prohlášení Jihomoravského kraje uzavřené dne 23.12.2009, v němž se Jihomoravský kraj nad rámec Smlouvy o nájmu zavázal, že v případě předčasného ukončení Smlouvy o nájmu v následujících 15 letech uzavře se společností Brno Solar Park a.s., případně jí založenými dceřinými společnostmi BS Park I. s.r.o., BS Park II. s.r.o. či BS Park III. s.r.o. nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem geometricky oddělené části pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Dvorská, případně smluvně zaváže nového nájemce těchto pozemků k uzavření smlouvy o podnájmu těchto pozemků, resp. jejich částí, lze doporučit diskuzi se stávajícím nájemcem nad úpravou tohoto výše uvedeného čestného prohlášení a nastavení práv a povinností v této věci tak, aby Jihomoravský kraj mohl aktivněji ovlivnit vývoj situace, popř. byla snížena lhůta 15 let na kratší časový úsek, který by zajistil totožné posílení role Jihomoravského kraje. Dále lze doporučit u převzetí takového závazku jednoznačně, a zcela konkrétně definovat, z jakého důvodu byl takový závazek Jihomoravským krajem převzat, zda je za převzetí daného závazku poskytnuto protiplnění a případně v jaké výši.

e) Riziko:

V souvislosti se Smlouvou o zřízení věcných břemen a Smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen ze dne 11.5.2007 zde existuje riziko, respektive spíše t.č. ne zcela jasný stav, ve vztahu ke stavbám postaveným na zatížených pozemcích.

Doporučený postup:

Zde bychom doporučili ke dni 11.5.2017 prověřit, zda jsou na předmětných zatížených pozemcích postaveny a zkolaudovány stavby dle příslušného projektu. V opačném případě totiž věcná břemena zřízená touto Smlouvou o zřízení věcných břemen a Smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen ze dne 11.5.2007 zanikají, což lze z hlediska Jihomoravského kraje vnímat spíše pozitivně.

f) Riziko:

V předcházejících kapitolách tohoto oddílu 2. s názvem Shrnutí a doporučení jsme dále poukázali na skutečnost, že i některá další ustanovení Smlouvy o nájmu nejsou formulována dostatečně určitým způsobem a mohou tak vnášet do nájemního vztahu co do postavení smluvních stran určitou míru nejistoty.

Doporučený postup:

I v tomto případě lze doporučit zahájení renegociačních jednání s nájemcem o úpravě smluvního vztahu (tj. úprava Smlouvy o nájmu, popř. vyjednání nové nájemní smlouvy) s cílem napravit (řádně a jednoznačně specifikovat) a doplnit jednotlivá smluvní ujednání. Tato renegociační jednání by pak dále měla vést k úpravě textu Smlouvy o nájmu (popř. přípravy nového textu nájemní smlouvy), který by současně i v širším kontextu výslovně reflektoval na rekodifikaci občanského práva.

Východiskem pro zahájení renegociačního jednání je zejména zákonná povinnost Jihomoravského kraje zakotvená v § 17 a násl. zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o krajích**“), kdy dle § 17 odst. 1 platí, že majetek kraje musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Sama Smlouva o nájmu pak předvídá možnost renegociace, pokud dojde k podstatné změně okolností, viz čl. XV. Smlouvy o nájmu, přičemž za takovou podstatnou změnu okolností je v odkazovaném ustanovení výslovně uvedena např. i změna právní úpravy, dotčení právního postavení, práv a povinností pronajímatele v důsledku podstatné změny okolností.

Předmětem renegociace a zároveň také dodatku ke Smlouvě, jehož uzavření by mělo být jejím výsledkem, by dle našeho názoru mělo být zejména vyřešení následujících otázek:

- a) reakce na rekodifikaci soukromého práva v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), kdy by mělo být zváženo, zda Smlouvu o nájmu nepodřídí nové právní úpravě s využitím některých nových institutů, a to zejména transformaci Smlouvy o nájmu do smlouvy o pachtu obchodního závodu;
- b) stanovení podmínek, za kterých dojde k navýšení sjednaného nájemného, resp. sjednaného způsobu jeho stanovení, a to například v návaznosti na dosažení určitých hospodářských výsledků ze strany nájemce;
- c) posílení pozice Jihomoravského kraje ve vztahu ke kontrole provozování Letiště, a to například ve formě zřízení pracovní skupiny složené ze zástupců Jihomoravského kraje, a to zejména v podobě pracovníků příslušných odborů, které jsou provozem Letiště dotčeny, a nájemce, prostřednictvím které by byl Jihomoravský kraj podrobně informován a seznamován se všemi skutečnostmi vážícími se k plnění Smlouvy o nájmu a provozem Letiště;

d) v souvislosti s předchozím bodem je zároveň na zvážení zavedení podrobnější úpravy provádění kontroly Jihomoravského kraje jako pronajímatele nad plněním investičních plánů s ohledem na započítávání realizovaných investic na jednu ze složek nájemného tak, aby byly započítávány skutečně účelně vynaložené investice zhodnocující předmět nájmu a aby tak byl případně smluvně zakotven stávající způsob provádění kontroly;

e) posílení pozice Jihomoravského kraje při uzavírání podnájemních smluv;

V daném ohledu by bylo ke zvážení, zda by se Jihomoravský kraj nemohl vrátit zpět k původní koncepci obsažené ve Smlouvě o nájmu s ČSL, kdy by veškeré schvalování podnájemních smluv probíhalo buď před jejich uzavřením, či by tyto musely povinně obsahovat rozvazovací, či odkládací podmínku vázanou na schválení jejich uzavření, resp. vznesení dodatečných námitek, ze strany Jihomoravského kraje.

f) podrobnější úprava vypořádání po ukončení trvání Smlouvy o nájmu zejména se zohledněním existujících věcných břemen a realizované výstavby, a to jak ve vztahu k výstavbě objektů fotovoltaických elektráren, tak ve vztahu k případné výstavbě objektů v rámci budování logistické zóny.

2.4 Základní údaje o Smlouvě o nájmu

V této podkapitole přinášíme stručné a přehledné shrnutí základních údajů o Smlouvě o nájmu:

Datum uzavření:	1. července 2004; uzavření Smlouvy o nájmu bylo schváleno Radou Jihomoravského kraje 1. července 2004 usnesením č. 5499/04/R153
Pronajímatel:	Jihomoravský kraj
Nájemce:	LETIŠTĚ BRNO
Předmět nájmu:	Nájem mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany a jeho provozování nájemcem v souladu s ustanovením § 488b a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ obchodní zákoník “), tj. nájem části podniku.
Doba nájmu:	Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu určitou, a to na 50 let, s účinností od 1. července 2002, neboť fakticky představuje nové úplné znění Smlouvy o nájmu s ČSL; Z textu samotné Smlouvy o nájmu se podává, že uvedeného dne (1. července 2004) došlo k uzavření Smlouvy o nájmu mezi Jihomoravským krajem a společností LETIŠTĚ BRNO, kdy se jednalo o přijetí

	nového úplného znění „Nájemní smlouvy na pronájem části podniku - vnitřní organizační složky ČSL, s.p. – letiště Brno-Tuřany a o provozování civilního mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany“, uzavřené dne 19. května 2002 mezi společností LETIŠTĚ BRNO jako nájemcem a Českou správou letišť, s.p. jako pronajímatelem („Smlouva o nájmu s ČSL“). Jihomoravský kraj nabyt Letiště (tj. část podniku) do svého vlastnictví na základě zákona č. 166/2004 Sb., o převodu některého majetku, se kterým je příslušný hospodařit Česká správa letišť, státní podnik, z vlastnictví České republiky do vlastnictví některých krajů, ve znění pozdějších předpisů („ZPNMK“). Na základě téhož zákona přešla na Jihomoravský kraj účinností uvedeného zákona (k 1. 7. 2004) veškerá práva a povinnosti dosavadního pronajímatele České správy letišť, s.p., k Letišti založená Smlouvou o nájmu letiště s ČSL, a Jihomoravský kraj tak vstoupil s účinností k 1. 7. 2004 v uvedeného Smlouvě o nájmu s ČSL do právního nástupnictví pronajímatele Letiště (podniku letiště Brno – Tuřany). Dle preambule Smlouvy o nájmu (tj. smlouvy uzavřené k 1. 7. 2004) pak Smlouva o nájmu měla být přijata jako nové úplné znění původní Smlouvy o nájmu s ČSL, neboť (jak deklarováno) bylo nezbytné upravit práva a povinnosti smluvních stran s ohledem na právní nástupnictví na straně pronajímatele Letiště. <i>Pokud jde o znění Smlouvy o nájmu, pak toto znění – jako nové úplné znění – mělo nicméně toliko zachovat kontinuitu sjednaného nájmu podniku Letiště, samozřejmě včetně koncepčních právních a ekonomických podmínek. Zde je nicméně potřeba upozornit na skutečnost, že zřejmě nedošlo toliko k deklarovanému přijetí úplného znění, když např. doba nájmu byla ve Smlouvě o nájmu prodloužena z původních 35 let na 50 let trvání nájmu (dle nám poskytnutých podkladů se nejednalo pouze o zohlednění dřívějšího dodatku ke Smlouvě o nájmu s ČSL). Přičemž délka trvání nájmu pak dle našeho názoru představuje jistě jeden ze základních ekonomických aspektů Smlouvy o nájmu (nájemní smlouvy obecně).</i> <i>Další změna oproti Smlouvě o nájmu s ČSL spočívá ve skutečnosti, že na základě čl. VIII. odst. 6. Smlouvy o nájmu je přípustné, aby v souvislosti s podáváním žádostí o přidělení a čerpání účelových dotací docházelo na základě předchozí dohody ke vzniku závazků na straně pronajímatele.</i> <i>Mnohem významnější změna pak spočívá ve skutečnosti, že Smlouva o</i>
--	--

	<i>nájmu s ČSL vyžadovala v souvislosti s přenecháním části podniku do podnájmu až na výjimky pouze na základě předchozího souhlasu pronajímatele. Bez souhlasu bylo možné uzavírat pouze krátkodobé podnájemní smlouvy, či podnájemní smlouvy s odkladem účinnosti, resp. možností odstoupení, pokud pronajímatel dodatečný souhlas neudělil, resp. vznesl proti uzavření podnájemní smlouvy dodatečné námitky.</i> Prodloužení Smlouvy o nájmu je možné; smluvní strany jsou povinny jednání o prodloužení zahájit 12 měsíců před sjednaným datem ukončení Smlouvy o nájmu.
Podnájem:	Společnost LETIŠTĚ BRNO je oprávněna uzavírat podnájemní smlouvy, popř. obdobné smlouvy o užívacím právu třetí osoby k jednotlivým částem pronajatého podniku, nejdéle však na dobu trvání této Smlouvy o nájmu a za podmínek stanovených v čl. XI. odst. 1 Smlouvy o nájmu. LETIŠTĚ BRNO má vůči Jihomoravskému kraji oznamovací povinnost o uzavření takové podnájemní smlouvy; Jihomoravský kraj může do 15 dnů od podání informace uplatnit námitku. V této souvislosti upozorňujeme, že v případě podání uvedené námitky nejsou ve Smlouvě o nájmu výslovně upraveny důsledky s tím spojené, zejména postup vedoucí k případné úpravě či zamezení uzavření předmětné smlouvy o podnájmu (námitky lze uplatňovat až po uzavření podnájemní smlouvy).
Nájemné:	Nájemné se skládá ze dvou složek (složka Nájemného I představuje roční účetní odpisy pronajatého odepisovaného majetku v daném roce navýšené o DPH, nejméně však 7 mil. Kč plus DPH ročně; složka Nájemného II představuje daňovou a poplatkovou povinnost Jihomoravského kraje v přímé souvislosti s pronajímaným podnikem navýšenou o DPH). Následně došlo ke zvýšení Nájemného I na částku nejméně 11 mil. Kč plus DPH ročně. Ustanovení o nájemném neobsahuje žádné ujednání smluvních stran o indexaci nájemného. S ohledem na fakt, že Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu 50 let, lze považovat absenci ujednání o indexaci výše nájmu za do jisté míry ne zcela standardní. Problematice sjednaného nájemného se však věnujeme dále v této Zprávě. Dále je nasnadě zmínit možnost nájemce uplatnit vůči nájemnému resp. do

	výše vyfakturovaného a uhrazeného nájemného faktury na úhradu nákladů vynaložených za daný kalendářní rok mj. na technické zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem letiště atd. dle článku III. odst. 7 písm. a) a b) Smlouvy o nájmu. Pokud částka nákladů takto vynaložených nájemcem na základě souhlasu pronajímatele překročí v daném kalendářním roce výši sjednaného nájemného (složky Nájemného I), je nájemce oprávněn rozdíl této částky uplatnit vůči pronajímateli v daném roce pouze do výše složky Nájemného I a zbývající částku v dalším kalendářním roce, resp. letech.
Účel nájmu:	Zajištění provozu mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti; údržba a provoz vlastního letiště včetně objektového zázemí a navazujících logistických zón.
Zvláštní oprávnění nájemce	V tomto bodě lze poukázat na do jisté míry vágním způsobem formulovaný nárok nájemce obsažený v článku III. odst. 15 Smlouvy o nájmu, kdy je nájemce oprávněn v případě přerušení provozu letiště bez jeho zavinění vyvolat jednání s pronajímatelem za účelem přijetí „<i>případných jiných opatření</i>“, aniž jsou tato opatření blíže konkretizována, příp. stanoven způsob jejich určení. Na uvedené ustanovení poukazujeme pouze z opatrnosti, neboť na straně nájemce fakticky zakládá nárok toliko na odklad a nikoliv na prominutí poměrné části nájemného, přičemž případná jiná opatření by měla v případě aplikace tohoto ustanovení vycházet z dohody smluvních stran. Z totožných důvodů a pro případné zpřísnění v tomto bodě stranami smlouvy neodkazujeme na oprávnění nájemce, obsažená v článku VIII. odst. 25, kdy je nájemce oprávněn poskytovat i „<i>další služby a činnosti na letišti nebo související s provozováním letiště</i>“. Vzhledem k tomu, že zde není blíže upraven druh těchto služeb a činností a případně rovněž pravidla jejich poskytování (např. bližší úprava vztahů s příjemci těchto služeb či činností, včetně nakládání s užitky za tyto služby a činnosti), bylo by vhodné takovouto úpravu pro odstranění možných pochybností doplnit.
Smluvní pokuty a sankce:	Při prodlení s úhradou nájemného, resp. složky Nájemné I, je společnost LETIŠTĚ BRNO povinna uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

	Při prodlení s úhradou částky vynaloženou LETIŠTĚM BRNO na provedení technického zhodnocení, investice související s provozem a rozvojem letiště, pořízení nového majetku nebo opravy a údržby pronajatého majetku za podmínek dle čl. III. odst. 8 Smlouvy o nájmu je Jihomoravský kraj povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
--	---

2.5 Závěry posouzení smluv souvisejících se Smlouvou o nájmu

S vlastní Smlouvou o nájmu nám dále byly předloženy související smlouvy a listiny, a to konkrétně (i) Darovací smlouva č. 418361421 ze dne 4. 11. 2004 a Rozhodnutí Ministerstva dopravy České republiky, č.j. 393/2004-410-PRIV, ze dne 31. 5. 2004, jakožto nabývací tituly Jihomoravského kraje k Letišti a souvisejícím pozemkům; a (ii) Smlouva o zřízení věcných břemen a Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen ze dne 11. 5. 2007. Ve vztahu k těmto dokumentům bychom zejména rádi upozornili na následující nálezy.

Ve věci nabytí vlastnického práva k organizační složce Letiště na základě rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR poukazujeme na § 4 odst. 1 ZPNMK, podle něhož ***Letiště musí zůstat po dobu deseti let ode dne jeho nabytí do vlastnictví kraje a musí být po uvedení do užívání pouze k účelu, ke kterému bylo v souladu se zvláštním právním předpisem užíváno ke dni přechodu vlastnictví***, ledaže by ministerstvo v odůvodněném případě udělilo na základě žádosti kraje souhlas s jiným způsobem jeho naložení. Toto ustanovení ZPNMK by mohlo být v kolizi s případným využitím jednotlivých složek pronajatého podniku k jiným účelům (pokud jsou pro tento účel využívány též pozemky, jež na Jihomoravský kraj přešly na základě ZPNMK a příslušného rozhodnutí Ministerstva dopravy). Pokud by ze strany Jihomoravského kraje došlo k porušení této povinnosti, mohl by být převod vlastnictví k Letišti dle ustanovení § 4 odst. 3 ZPNMK považován za neplatný. S ohledem na dobu, jež uplynula od okamžiku převodu Letiště na Jihomoravský kraj, by se však uvedené riziko vázalo pouze na dřívější využívání jednotlivých složek Letiště jakožto podniku k případným jiným účelům.

Pro účely vypracování této Zprávy nám byl předložen mj. souhlas Úřadu pro civilní letectví, jakož i dalších orgánů veřejné moci na úseku územního plánování týkající se zejména fotovoltaických elektráren vybudovaných na pozemcích tvořících součást Letiště, proto předpokládáme, že k porušení podmínky zmíněné v předchozím odstavci ze strany Jihomoravského kraje nedošlo, nicméně považujeme za důležité zmínit, že v daném ohledu je potřeba vždy v čase prověřovat, zda jsou neustále naplňovány podmínky, za kterých byly veškeré potřebné souhlasy vydány, a to zejména, zda realizace a provoz fotovoltaické solární soustavy nemá negativní vliv na plánovaný rozvoj Letiště.



Ve vztahu ke Smlouvě o zřízení věcných břemen a Smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen ze dne 11. 5. 2007 považujeme za vhodné poukázat na skutečnost, že věcná břemena byla zřízena na dobu určitou (60 let) s tím, že pokud nebudou stavby/budovy na dotčených pozemcích zkolaudovány do deseti let od podpisu této smlouvy (tj. do 11. 5. 2017), Věcná břemena zřízená touto smlouvou zaniknou. Z analýzy výpisů z katastru nemovitostí pro jednotlivé dotčené pozemky nicméně vyplývá, že na těchto pozemcích doposud nebyly zřízeny žádné stavby, jež by byly v katastru nemovitostí evidovány jako součásti dotčených pozemků či jako samostatné nemovitosti na těchto pozemcích stojící. Pokud by pak povinný (společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o.) nerealizoval předmětné stavby v rámci Projektu a nezkolaudoval je ani do 11. 5. 2017, Věcná břemena zřízená touto smlouvou by zanikla.



3. SPOLEČNOST LETIŠTĚ BRNO

3.1 Založení a vznik společnosti LETIŠTĚ BRNO (nájemce) a související korporátní záležitosti

Společnost LETIŠTĚ BRNO byla založena zakladatelskou listinou ve formě notářského zápisu NZ 773/2000, N 783/2000 ze dne 22. 12. 2000 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně ke dni 10.1.2001. Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Předmětem podnikání Společnosti zapsaným v obchodním rejstříku je v současnosti:

- provozování veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany;
- poskytování služeb při odbavovacím procesu na veřejném mezinárodním letišti Brno-Tuřany;
- provozování dráhy - vlečky Letiště Brno – Tuřany;
- poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ŽZ**“);
- ostraha majetku a osob;
- technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany;
- Silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - vnitrostátní příležitostná osobní, - mezinárodní příležitostná osobní;
- správa vlastního majetku (označen jako předmět činnosti);
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (označen jako předmět činnosti).

Základní kapitál společnosti LETIŠTĚ BRNO činí 2.000.000,- Kč, byl plně splacen a je rozdělen na 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč, jež jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva. Společnost LETIŠTĚ BRNO má jediného akcionáře, a to společnost B.A.W.D.F. s.r.o., IČO: 47914602, se sídlem Letiště Brno-Tuřany 904/1, Tuřany, 627 00 Brno.

Společnost LETIŠTĚ BRNO má v současné době trojčlenné představenstvo, přičemž za společnost jedná samostatně předseda představenstva, a trojčlennou dozorčí radu. Společnost LETIŠTĚ BRNO má dále jednoho prokuristu.



Společnost LETIŠTĚ BRNO během svého trvání pravidelně uskutečňuje jednou ročně řádné valné hromady za účelem schválení účetní závěrky a vypořádání hospodářského výsledku. Účetní závěrky a zprávy auditora (jako součásti příslušných výročních zpráv) za období existence společnosti LETIŠTĚ BRNO jsou zveřejněny ve sbírce listin obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně.

Společnost LETIŠTĚ BRNO se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“) jako celku postupem podle § 777 odst. 5 ZOK a současně na valné hromadě konané dne 27.6.2014 přijala nové znění stanov společnosti.

3.2 Základní údaje o společnosti LETIŠTĚ BRNO

Ke dni vyhotovení této Zprávy vyplývají z údajů zapsaných v obchodním rejstříku ve vztahu ke společnosti LETIŠTĚ BRNO následující údaje:

<i>Datum vzniku:</i>	10. ledna 2001
<i>Spisová značka:</i>	B 3546 vedená u Krajského soudu v Brně
<i>Firma:</i>	LETIŠTĚ BRNO a.s.
<i>Sídlo:</i>	Letiště Brno-Tuřany 904/1, Tuřany, 627 00 Brno
<i>Identifikační číslo:</i>	26237920
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Předmět podnikání:</i>	viz bod III. 1 Zprávy
<i>Statutární orgán:</i>	Jiří Filip, předseda představenstva, Rudolf Šnajder, místopředseda představenstva, a Mgr. Hana Gazdová, členka představenstva
<i>Dozorčí rada:</i>	Mgr. Jakub Šnajder, Ludmila Filipová a Ing. Karel Večeřa, členové dozorčí rady
<i>Prokura:</i>	Ing. Radomír Janík
<i>Základní kapitál:</i>	2.000.000,- Kč
<i>Akcie:</i>	20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě



3.3 Předmět činnosti, živnostenská a jiná veřejnoprávní povolení

Společnost LETIŠTĚ BRNO má v obchodním rejstříku zapsán předmět podnikání uvedený v bodě 3.1 této Zprávy.

Z údajů získaných z veřejně přístupného Živnostenského rejstříku vyplývá, že má následující živnostenská oprávnění:

Živnostenské oprávnění č. 1

- Poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (živnost ohlašovací vázaná);

Živnostenské oprávnění č. 2

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ (živnost ohlašovací vázaná) s níže uvedenými obory činnosti:
 - Provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody;
 - Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných);
 - Zprostředkování obchodu a služeb;
 - Velkoobchod a maloobchod;
 - Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství;
 - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě;
 - Ubytovací služby;
 - Činnost informačních a zpravodajských kanceláří;
 - Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí;
 - Pronájem a půjčování věcí movitých;
 - Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
 - Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu;
 - Poskytování technických služeb;



Živnostenské oprávnění č. 3

- Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče (živnost koncesovaná);

Živnostenské oprávnění č. 4

- Ostraha majetku a osob (živnost koncesovaná);

Živnostenské oprávnění č. 5

- Technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany (živnost ohlašovací vázaná);

V souvislosti s provozováním Letiště byly společnosti LETIŠTĚ BRNO uděleny další licence, resp. vydána následující rozhodnutí příslušných úřadů:

- Oprávnění provozování veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany vydané Úřadem pro civilní letectví (právní moc od 1.7.2002, na dobu neurčitou);
- Souhlas s poskytováním služeb při odbavovacím procesu na veřejném mezinárodním letišti Brno-Tuřany vydané Ministerstvem dopravy a spojů ČR, odborem civilního letectví (dle nám poskytnutých dokumentů byl souhlas vydán na dobu určitou, a to do 31.12.2006, nicméně lze předpokládat, že tento souhlas byl opakovaně prodloužen);
- Povolení k provozování dráhy - vlečky Letiště Brno – Tuřany vydané Drážním úřadem (na dobu neurčitou);
- Licence k distribuci elektřiny a plynu udělené Energetickým regulačním úřadem (platnost licencí je do 16.7.2027, resp. do 18.7.2027);
- Rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví o určení letiště Brno – Tuřany jako veřejného mezinárodního letiště s kódovým označením 4 D;
- Souhlas k upuštění od třídění nebo odděleného shromažďování nebo soustřeďování určených odpadů vydaný Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství;
- Souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem vydaný Magistrátem města Brna.

4. SMLOUVY UZAVŘENÉ SE SPOLEČNOSTÍ LETIŠTĚ BRNO

4.1 Nájem Letiště

4.1.1 Smlouva o nájmu

Datum uzavření: 1. července 2004; Smlouva o pronájmu a provozování mezinárodního veřejného letiště Brno – Tuřany (dále také jen „**Smlouva o nájmu**“) byla schválena usnesením Rady Jihomoravského kraje č. 5499/04/R 153 ze dne 1.7.2004. Z textu samotné Smlouvy o nájmu se podává, že uvedeného dne (1. července 2004) došlo k uzavření Smlouvy o nájmu mezi Jihomoravským krajem a společností LETIŠTĚ BRNO, kdy se jednalo o přijetí nového úplného znění „Nájemní smlouvy na pronájem části podniku - vnitřní organizační složky ČSL, s.p. – letiště Brno-Tuřany a o provozování civilního mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany“, uzavřené dne 19. května 2002 mezi společností LETIŠTĚ BRNO jako nájemcem a Českou správou letišť, s.p. jako pronajímatelem („**Smlouva o nájmu s ČSL**“).

Jihomoravský kraj nabyt Letiště (tj. část podniku) do svého vlastnictví na základě ZPNMK. Na základě téhož zákona přešla na Jihomoravský kraj účinností uvedeného zákona (k 1. 7. 2004) veškerá práva a povinnosti dosavadního pronajímatele České správy letišť, s.p., k Letišti založená Smlouvou o nájmu letiště s ČSL, a Jihomoravský kraj tak vstoupil s účinností k 1. 7. 2004 v uvedeného Smlouvě o nájmu s ČSL do právního nástupnictví pronajímatele Letiště (podniku letiště Brno – Tuřany).

Dle preambule Smlouvy o nájmu (tj. smlouvy uzavřené k 1. 7. 2004) pak Smlouva o nájmu měla být přijata jako nové úplné znění původní Smlouvy o nájmu s ČSL, neboť (jak deklarováno) bylo nezbytné upravit práva a povinnosti smluvních stran s ohledem na právní nástupnictví na straně pronajímatele Letiště.

Pokud jde o znění Smlouvy o nájmu, pak toto znění – jako nové úplné znění – mělo nicméně toliko zachovat kontinuitu sjednaného nájmu podniku Letiště, samozřejmě včetně koncepčních právních a ekonomických podmínek. Zde je nicméně potřeba upozornit na skutečnost, že zřejmě nedošlo toliko k deklarovanému přijetí nového úplného znění, když doba nájmu byla ve Smlouvě o nájmu prodloužena z původních 35 let na 50 let trvání nájmu (dle nám poskytnutých podkladů se nejednalo pouze o zohlednění dřívějšího dodatku ke Smlouvě o nájmu s ČSL). Přičemž délka trvání nájmu pak dle našeho názoru představuje jistě jeden ze základních ekonomických aspektů Smlouvy o nájmu (nájemní smlouvy obecně).

Další změna oproti Smlouvě o nájmu s ČSL spočívá ve skutečnosti, že na základě čl. VIII. odst. 6. Smlouvy o nájmu je přípustné, aby v souvislosti s podáváním žádostí o přidělení a čerpání účelových dotací docházelo na základě předchozí dohody ke vzniku závazků na straně pronajímatele.

Mnohem významnější změna pak, jak již bylo uvedeno výše, spočívá ve skutečnosti, že Smlouva o nájmu s ČSL vyžadovala v souvislosti s přenecháním části podniku do podnájmu až na výjimky pouze na základě předchozího souhlasu pronajímatele. Bez souhlasu bylo možné uzavírat pouze krátkodobé podnájemní smlouvy, či podnájemní smlouvy s odkladem účinnosti, resp. možností odstoupení, pokud pronajímatel dodatečný souhlas neudělil, resp. vznesl proti uzavření podnájemní smlouvy dodatečné námitky.

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět Smlouvy o nájmu:

Nájem a provozování mezinárodního veřejného letiště Brno – Tuřany v souladu s ustanovením § 488b a násl. obchodního zákoníku.

Právní režim Smlouvy o nájmu:

S ohledem na přijetí NOZ, účinného k 1.1.2014, je nutné posoudit vliv tohoto zákona na Smlouvu o nájmu. Dle ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ ve spojení s ustanovením § 3028 odst. 3 N se nájemní vztah založený Smlouvou o nájmu, jakož i práva a povinnosti z něj vzniklé, včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, řídí dosavadními právními předpisy, především tedy obchodním zákoníkem.

Jihomoravský kraj je při hospodaření s majetkem kraje zároveň samozřejmě povinen sledovat i vývoj právní úpravy. V daném případě konkrétně opět prověřit a případně zohlednit přijetí a nabytí platnosti a účinnosti NOZ. Dle ustanovení § 3074 NOZ sice platí, že na nájem movité věci či nájmu, který by se nově posuzoval jako pacht, tj. nájem podniku, se nová právní úprava, tj. NOZ², nepoužije, nicméně důvodem pro toto rozhodnutí zákonodárce³ bylo, že úprava pachtu závodu, resp. nájmu podniku upravená dříve v § 488 a násl. obchodního zákoníku, vykazovala takové nedostatky, že její praktické využití bylo marginální, a tudíž dle názoru zákonodárce nebylo nezbytné podřídit tuto úpravu „novému právu“, tj. právní úpravě obsažené v NOZ⁴.

Vzhledem k tomu, že sám zákonodárce připouští, že předchozí právní úprava smlouvy o nájmu podniku v obchodním zákoníku, kterému je podřízena i předmětná Smlouva o nájmu, vykazuje určité nedostatky, je jistě legitimní, pokud se Jihomoravský kraj zamýšlí a vyhodnocuje úpravu smluvního vztahu založeného Smlouvou o nájmu.

² Vznik, obsah i zánik těchto vztahů se tak nadále řídí předchozí právní úpravou, tzn. zejména občanským zákoníkem a obchodním zákoníkem

³ tj. výslovné vyloučení nepravé retroaktivity u nájmu movitých věcí a u pachtu, kdy důvodem byly v obou případech důvody především praktické. Podle důvodové zprávy k občanskému zákoníku nájem movitých věcí je zpravidla krátkodobý, a proto není důvod měnit v jeho průběhu právní režim závazku. Naproti tomu u pachtu je třeba zohlednit, že dříve platné právo pachtovní smlouvu neupravovalo a nejčastější případy, které věcně odpovídaly pachtu, upravoval zákon o půdě; do nich „nové“ právo nemínilo zasahovat.

⁴ Ostatní případy nájemních smluv uzavřených za účinnosti občanského zákoníku, které věcně odpovídají nově upravené pachtovní smlouvě, nejsou takového významu, aby bylo nutné měnit právní režim nájmu přechodným ustanovením, které má ve své podstatě výjimečnou povahu.

Pokud jde o rozdíly mezi úpravou nájmu podniku nájmu dle § 488 a násl. obchodního zákoníku a pachtem obchodního závodu dle právní úpravy obsažené v NOZ, je klíčové zejména to, že nová právní úprava v rámci vymezení jednotlivých smluvních typů rozeznává mj. přenechání věci do užívání a přenechání věci do užívání a požívání. Požíváním se v daném případě rozumí oprávnění třetí osoby, které byla věc přenechána do užívání a požívání, brát z takovéto věci užitky.

Předmětem pachtovní smlouvy je tedy přenechání věci třetí osobě do užívání a požívání, kdy pojmovým znakem pachtu je právě požívání přenechané věci pachtýřem, jenž svou aktivní činností dosahuje určitého výnosu, který mu následně celý připadá.

Zásadním rozdílem mezi dosavadní a novou právní úpravou pak je ochrana věřitelů, kdy dle § 488e odst. 3 obchodního zákoníku stanovovalo, že věřitelé se mohou domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Ustanovení § 488e odst. 4 obchodního zákoníku, pak stanovovalo, že ostatní závazky související s pronajatým podnikem se stávají ke dni skončení nájmu splatnými.

Oproti tomu stávající právní úprava v § 2354 NOZ stanovuje, že zhorší-li se pachtem dobytnost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Ustanovení § 2355 NOZ, pak stanovuje, že dnem zániku pachtu přechází na propachtovatele pohledávky a dluhy, které k závodu náležejí; z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat, přičemž neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho splnění.

Koncepce ochrany věřitelů je tedy odlišnou, a to zejména v souvislosti s ukončením pachtu obchodního závodu, kdy nedochází ke splatnosti závazků, jako tomu bylo doposud a jak to předpokládá čl. XIV. odst. 3 Smlouvy o nájmu, ale k jejich přechodu na propachtovatele.

Doba nájmu:

Smlouva o nájmu byla, v návaznosti na Smlouvu o nájmu z roku 2002, uzavřena na dobu určitou, a to 50 let, s účinností od 1. července 2002, tj. do 1. července 2052.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že prodloužení doby nájmu je v případě zájmu účastníků Smlouvy o nájmu možné. Smluvní strany v takovém případě zahájí jednání o případném prodloužení Smlouvy o nájmu nebo o opakovaném uzavření obdobné smlouvy před ukončením sjednané doby nájmu, nejméně však 12 měsíců před sjednaným datem ukončení doby nájmu.

Podnájem:

Dle čl. VIII. odst. 13 Smlouvy o nájmu je nájemce povinen a oprávněn poskytnout příslušnému celnímu úřadu, resp. orgánům státní správy provádějícím celní a pasové odbavení cestujících, zavazadel a nákladu a orgánům Cizinecké policie ČR nebytové prostory přiměřené k výkonu jejich činnosti v prostorách Letiště. Nájemce je povinen vyrozumět písemně Jihomoravský kraj o uzavření takové smlouvy.

Nájemce je dále oprávněn přenechat jednotlivé části předmětu nájmu do podnájmu, případně zřídit obdobné užívací právo třetí osoby k jednotlivým částem předmětu nájmu, není však oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jako celek. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní či jinou obdobnou smlouvu pouze za podmínek stanovených v čl. XI. odst. 1 Smlouvy o nájmu, tj. zejména v případě, že to nebude v rozporu s účelem Smlouvy o nájmu, podmínkami a povinnostmi provozovatele letiště nebo technickými, provozními a bezpečnostními podmínkami Letiště. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo třetí osoby k části předmětu nájmu nejdéle na dobu trvání Smlouvy o nájmu.

Společnost LETIŠTĚ BRNO má povinnost oznámit Jihomoravskému kraji uzavření takové smlouvy a sdělit informace:

- o splnění podmínek uvedených v čl. XI. odst. 1 Smlouvy o nájmu,
- osobě podnájemce,
- předmětu podnájmu,
- účelu podnájmu,
- době podnájmu,

a to neprodleně po jejím uzavření. Jihomoravský kraj má právo do 15 dnů od podání informace uplatnit námitku proti uzavření oznámené smlouvy. *Zde je nutno upozornit, že Smlouva o nájmu neupravuje jakékoliv důsledky podání námítky. Jihomoravský kraj tak nemá smluvně upravenou možnost zamezit uzavření podnájemní či jiné obdobné smlouvy, je-li v rozporu se Smlouvou o nájmu.*

Lze si představit, že by postavení Jihomoravského kraje mělo být posíleno a Jihomoravský kraj by měl mít širší pravomoci (s ohledem na povahu pronajatého podniku) ve vztahu k uzavírání podnájemních smluv, resp. při zřizování užívacích práv k majetku tvořícímu pronajatý podnik ve prospěch třetích osob. Při úvaze vedoucí k posílení pozice pronajímatele v uvedeném smyslu by pak nicméně zřejmě mělo být zohledněno:

- a) zřizování užívacích práv ve vztahu k částem podniku, které bezprostředně souvisejí s provozem Letiště (typicky o zřizování užívacích práv např. k hangárům pro provozovatele leteckých škol, k prodejním plochám v letištní hale, související kancelářské prostory a zázemí apod.). V těchto případech je samozřejmě dán zájem nájemce na flexibilitě jednání o uzavření příslušného smluvního vztahu (zástupci zájemce potřebují o uzavření např. podnájemní smlouvy jednat v řádech týdnů či dní); zde zřejmě nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby byl povinen vyžádat si předchozí souhlas Jihomoravského kraje, pokud by předchozí souhlas měla udělovat např. Rada Jihomoravského kraje. Za tímto účelem by pak bylo možné určit konkrétní osobu Jihomoravského kraje, která by na základě předchozího zmocnění příslušného orgánu kraje předchozí souhlas udělila, nebo – při zřízení pracovní skupiny (jak navrhuje dále v oddílu 5. odst. 5.5 této Zprávy) by tento souhlas mohl být vyžádán od pracovní skupiny.
- b) Zřizování užívacích práv k pozemkům – v případě zřizování užívacích práv k pozemkům tvořících součást podniku Letiště by však vždy mělo dle našeho názoru docházet k předchozímu souhlasu s uzavřením smlouvy o podnájmu (či o zřízení jiného užívacího práva).

- c) V obou případech by však mělo být rovněž ve Smlouvě o nájmu smluvně zakotveno, že odměna za zřízení užívacího práva ve prospěch třetí osoby musí být ve výši obvyklé, přičemž v případě zřizování užívacích práv ve vztahu k pozemkům by pak Jihomoravský kraj měl mít vždy předem informaci a schvalovat záměr využití takového pozemku (tam, kde se na pozemcích náležejících k podniku Letiště zamýšlela výstavba, k předchozí informovanosti skutečně docházelo, neboť Jihomoravský kraj jako vlastní musel udělovat veškeré nezbytné souhlasy v rámci řízení stavebních a územně-plánovacích) a měl mít při schvalování k dispozici i informaci o výši úplaty.

V této souvislosti je nasnadě zmínit čestné prohlášení Jihomoravského kraje ze dne 23.12.2009, týkající se pozemku parc. č. 2276/1 v k.ú. Tuřany a pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Dvorská, ve kterém se Jihomoravský kraj nad rámec Smlouvy o nájmu zavázal, že v případě předčasného ukončení Smlouvy o nájmu v následujících 15 letech uzavře se společností Brno Solar Park a.s., případně jí založenými dceřinými společnostmi BS Park I. s.r.o., BS Park II. s.r.o. či BS Park III. s.r.o. nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem geometricky oddělené části pozemku parc. č. 2276/1 v k.ú. Tuřany a oddělené části pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Dvorská, případně smluvně zaváže nového nájemce těchto pozemků k uzavření smlouvy o podnájmu těchto pozemků, resp. jejich částí.

Z výše uvedených konkrétních důvodů (a níže v části pojednávající o účelu nájmu) bylo v této Zprávě poukázáno, že dle našeho názoru za aktuálního znění Smlouvy o nájmu Jihomoravský kraj nedisponuje takovým postavením (takovými právy), aby mohl uplatňovat reálný vliv při nakládání s majetkem tvořícím předmět nájmu (včetně části majetku, který je aktuálně nájemcem podnajímán) a zabezpečit tak, že s majetkem ve vlastnictví Jihomoravského kraje bude nakládáno souladně s účelem Smlouvy o nájmu a s § 17 krajského zřízení. Z tohoto důvodu bylo Jihomoravskému kraji ve Zprávě doporučeno, aby *pro futuro* uvážil posílení svého postavení. Takové doporučení zcela jistě nelze chápat jako nepochopení základních atributů nájmu podniku (pachtu závodu), vynucování si kontroly nad povolováním vstupu do neveřejné části Letiště, či zasahování do obchodního tajemství nájemce. Nadto považujeme za důležité v daném ohledu zdůraznit, že by fakticky došlo k návratu k původní koncepci, jak byla zakotvena ve Smlouvě o nájmu s ČSL.

Nájemné:

Nájemné se skládá ze dvou složek, a to „Složky Nájemného I“ a „Složky Nájemného II“.

Složka Nájemného I představuje částku rovnající se ročním účetním odpisům pronajatého odpisovaného majetku v daném roce + DPH, nejméně však částku ve výši 7.000.000,- Kč + DPH ročně. Po uzavření Smlouvy o nájmu došlo na základě Dodatku č. 3 ke Smlouvě o nájmu ke zvýšení minimální hranice složky Nájemného I na částku 11.000.000,- Kč + DPH.

Složka Nájemného II představuje částku rovnající se výši daňové a poplatkové povinnosti, která vzniká pronajímateli v přímé souvislosti s předmětem nájmu + DPH.

Pokud jde o kontrolu výše odpisů pronajatého podniku, k tomu nájemce uvádí:

Jsou-li vůči nájemnému uplatněny výdaje na technické zhodnocení pronajatého majetku či na pořízení majetku (z kategorie majetku znovu převzatého), předkládá provozovatel letiště pronajímateli současně majetkovou evidenci dotčeného majetku vedenou do daného okamžiku provozovatelem letiště. Tato majetková evidence je představována Kartou dotčeného majetku, která mimo jiné zahrnuje stanovenou dobu odepisování dle zákona o účetnictví, odpisovou skupinu a způsob odepisování dle zákona o daních z příjmů. V případě, že pronajímatel nemá výhrady ke stanovené době účetního odepisování, pokračuje provozovatel letiště v nastaveném systému. Ke konci každého kalendářního roku předkládá provozovatel letiště pronajímateli přehled účetních odpisů pronajatého majetku pro stanovení výše nájemného.

Že pronajímatel souhlasné stanovisko k zařazení majetku a stanovené době účetního odepisování vyjádří potvrzením na Kartě daného majetku. V případě nesouhlasu se strany zavazují bezodkladně, nejpozději do 15-ti dnů projednat a dohodnout jinou dobu účetního odepisování daného majetku. Souhlas se stavem účetních odpisů, účetních opravek a zůstatkových cen pronajatého majetku se vyznačí datem a podpisem obou stran na přehledu Odpisů majetku po obdobích za daný kalendářní rok.

Dále je vhodné poukázat na ujednání, dle kterého je nájemce oprávněn uplatnit vůči nájemnému, resp. do výše vyfakturované a uhrazené Složky Nájemného I, fakturu na úhradu nákladů vynaložených za daný rok dle čl. III odst. 7 písm. a) a b) Smlouvy o nájmu. Překročí-li částka nákladů uvedených v čl. III. odst. 7 písm. a) Smlouvy o nájmu vynaložených nájemcem výši Složky nájemného I za příslušný rok, je nájemce oprávněn rozdíl této částky uplatnit vůči pronajímateli v daném roce do výše Složky Nájemného I a zbývající částku v kalendářním roce. Citovaná ustanovení lze interpretovat tak, že za určitých okolností by mohla být výše nákladů vynaložených nájemcem započtena na celou Složku Nájemného I. Jihomoravský kraj by na nájemném utřil pouze částku odpovídající výši Složky Nájemného II, kterou by ale byl povinen následně sám vynaložit; reálný zisk vyplývající ze Smlouvy o nájmu by tak mohl být za daný rok nulový.

Účel nájmu:

Zajištění provozu Letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na Letišti; údržba a provoz Letiště včetně objektového zázemí a navazujících logistických zón.

V této souvislosti upozorňujeme, a to zejména ve vztahu zřizování užívacích práv k některým složkám pronajatého podniku Letiště (typicky uzavírání podnájemních smluv nebo zřizování věcných břemen), aby vždy bylo důsledně prověřováno, že majetek bude sloužit k účelu nájmu.

V rámci této diskuse poukazujeme na skutečnost, že Jihomoravský kraj musí v případě uzavírání podnájemních smluv ve vztahu k pozemkům neustále prověřovat, aby nedošlo právě k porušení ZPNMK. Podnájímaný majetek (pozemky) ve vlastnictví Jihomoravského kraje by totiž neměl, resp. nesmí sloužit ke zcela jinému účelu než správa a provoz Letiště. V této souvislosti uvádíme, že jsme v oddílu 2. odst. 2.5 Zprávy poukázali na **§ 4 odst. 1 ZPNMK, podle něhož Letiště musí zůstat po dobu deseti let ode dne jeho nabytí do vlastnictví kraje a musí být po uvedené lhůtu užíváno pouze k účelu, ke kterému bylo v souladu se zvláštním právním předpisem užíváno ke dni přechodu vlastnictví, ledaže by Ministerstvo dopravy v odůvodněném případě udělilo na základě žádosti kraje souhlas s jiným způsobem jeho naložení.**

Z uvedeného důvodu jsme proto prověřili, zda toto ustanovení ZPNMK není v přímé kolizi s případným využitím pozemků pro umístění a provozování fotovoltaických elektráren (pokud jsou pro tento účel využívány též pozemky, jež na Jihomoravský kraj přešly na základě ZPNMK a příslušného rozhodnutí Ministerstva dopravy; majetek, který je předmětem podnájemních smluv, dle veřejně přístupných informací slouží k výstavbě a provozu fotovoltaické elektrárny.). Důsledkem porušení této zákonné povinnosti by mohla být neplatnost převodu vlastnictví k Letišti na Jihomoravský kraj dle ustanovení § 4 odst. 3 ZPNMK. Nadto, samotná Smlouva o nájmu v čl. XI. odst. 1 stanoví, že jednotlivé věci (části předmětu nájmu) mohou být dány do podnájmu třetí osobě pouze tehdy, nebude-li to v rozporu s účelem Smlouvy o nájmu. Přitom užívání pronajatého podniku (a tudíž zřejmě i jeho části) v rozporu s účelem stanoveným ve Smlouvě o nájmu je sjednaným důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele (viz čl. XIII. odst. 6).

Nájemce k tomuto uvádí, že při provozování letišť, zvláště malých regionálních, která jsou samostatně provozně neufinancovatelná, je v celé Evropě obvyklé, že příjem z neletecké činnosti tvoří převládající část z příjmu provozovatele letiště, přičemž příjmy z hospodářského využívání majetku příslušejícího k letišti slouží k financování provozování letiště, kdy v rámci koncepce Smlouvy jsou tyto příjmy zahrnuty do obrátu, ze kterého se stanovuje povinný objem nákladů provozovatele letiště na opravy, údržby, technického zhodnocení a rozvoj letiště.

Dle názoru nájemce by byly dotčené pozemky jinak dočasně nevyužité, resp. by se k nim vázaly další náklady na jejich údržbu v souladu s požadavky biologické ochrany letiště a dle názoru nájemce se tak s ohledem na přísné omezující limity využití těchto pozemků nejedná o lukrativní pozemky s vysokou tržní hodnotou.

K tomuto nám bylo pro účely vypracování této Zprávy předloženo mj. stanovisko (souhlas) Úřadu pro civilní letectví ze dne 2008/07/08, č.j. 8428/08-720 a další podklady, z nichž vyplývá, že k výstavbě fotovoltaiky byla zajištěna veškerá potřebná stanoviska a souhlasy, zejména samotného pronajímatele⁵. V daném ohledu lze tedy uzavřít, že v daném případě je zřejmě výstavba fotovoltaiky v souladu s účelem podniku Letiště, nicméně je potřeba vždy v čase prověřovat, zda jsou neustále naplňovány podmínky, za kterých veškeré potřebné souhlasy byly vydány, tj. zejména že realizací a provozem fotovoltaické solární soustavy nedojde k ovlivnění plánovaného rozvoje Letiště.

Pokud odhlédneme od výše uvedené zákonné podmínky využívání majetku tvořícího předmět nájmu, pak je jistě zcela legitimní, aby Jihomoravský kraj jako vlastník podnajímaného majetku (zejména pozemků) provedl analýzu ve vztahu k lukrativnosti těchto pozemků a přehodnotil, zda jsou tyto, resp. celý předmět nájmu, pronajímány v souladu s jejich tržní hodnotou. Z informací dostupných z veřejných zdrojů pak vyplývá, že podnajímané pozemky jsou využívány soukromými subjekty, navíc majetkově propojenými se společností LETIŠTĚ BRNO⁶, aniž by z nich Jihomoravský kraj, jako vlastník pozemků, obdržel nějaké dodatečné či přiměřené finanční plnění.

⁵ K nahlédnutí bylo dále zpracovateli předloženo vyjádření odboru ÚP a rozvoje Magistrátu města Brno k vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 25. 11. 2008, č.j. 2080470; souhlas majetkového odboru Krajského úřadu Jihomoravského kraje s realizací předmětné akce ze dne 22. 4. 2008; souhlas Jihomoravského kraje jako vlastníka s realizací akce ze dne 4. 8. 2008; souhlasné vyjádření s vydáním kolaudačního souhlasu k instalaci fotovoltaické solární soustavy Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 18. 10. 2010 a ze dne 24. 11. 2010.

⁶ Letiště Brno dle Výroční zprávy za období od 1. 5. 2013 – 30. 4. 2014 (tj. výroční zpráva naposledy založená do Sbírký listin obchodního rejstříku) vlastní 100 % podíl ve společnosti Brno Airport Logistic Park, s.r.o., IČO: 27690474, se sídlem Letiště Brno-Tuřany 904/1, Tuřany, 627 00 Brno. Společnost LETIŠTĚ BRNO dále vlastní 40% podíl ve společnosti Brno Solar Park a.s., IČO: 27872378, se sídlem Brno, Heršpická 813/5, PSČ 63900. Společnost Brno Solar Park a.s. je dále vlastníkem 100% obchodního podílu ve společnosti BS Park I. s.r.o., IČO: 28986369, se sídlem Praha - Nové Město, Ostrovní 30/126, PSČ 11000, společnosti BS Park II. s.r.o., IČO: 29008379, se sídlem Praha - Nové Město, Ostrovní 30/126, PSČ 11000, a společnosti BS Park III. s.r.o., IČO: 29008433, se sídlem Praha - Nové Město, Ostrovní 30/126, PSČ 11000. Právě tyto společnosti pak dle informací z veřejně dostupných zdrojů mají provozovat fotovoltaický park na pozemcích tvořících předmět nájmu dle Nájemní smlouvy (tudíž ve vlastnictví Jihomoravského kraje).

Zvláštní oprávnění nájemce:

- a) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nebude mít možnost užívat po přechodnou dobu předmět nájmu za účelem provozování letiště z důvodu vyšší moci, která je specifikována v čl. I Úvodní ustanovení, odst. 11 Smlouvy o nájmu, dohodnou si snížení povinného finančního objemu výdajů na investice, případně i opravy a údržbu. Smlouva o nájmu obsahuje obdobné ustanovení také pro případ nemožnosti provozovat Letiště po přechodnou dobu z důvodu zásahu státního orgánu, kdy ztráty nebudou osobou, která je zapříčiní, případně jinou osobou, nájemci nahrazeny.

Ve vztahu k výše uvedeným ustanovením bychom upozornili na formulaci, dle které má při splnění spíše obecně formulovaných podmínek (např. nemožnost užívat předmět nájmu za účelem provozování letiště po přechodnou dobu), dojít k dohodě o snížení povinného finančního objemu výdajů na investice, případně na opravy a údržbu, a to bez dalšího. Možné riziko by se dalo spatřovat v tom, že k dohodě by mělo v podstatě docházet bez dalšího, tj. nejedná se pouze o možnost, ke které by došlo až na základě konsenzu obou smluvních stran. Zároveň absence stanovení o minimální době, po jejímž překročení by vzniklo nájemci právo uplatnit nároky dle tohoto ustanovení, není zcela standardní. Lze tedy mít za to, že citované ustanovení by mohlo být užito také v poměrně bagatelních případech, kdy by výhoda nájemce z tohoto ustanovení vyplývající byla nepřiměřená v porovnání s rozsahem povinností pronajímatele.

- b) Nájemce má v případě výjimečných nepříznivých okolností vyvolaných vyšší mocí, při nichž je oprávněn k vynaložení nižších nákladů na investice, opravy a údržbu, nebo v případě krizového vývoje (nájemcem nezaviněný pokles výkonů letecké dopravy zabezpečovaných z letiště o více než 30 % ve srovnání se stavem k datu podpisu Smlouvy o nájmu), právo uplatnit vůči pronajímateli nárok na odklad platby poměrné části nájemného a vyvolat jednání s pronajímatelem o přijetí případných jiných opatření.

Ustanovení je poměrně neurčitě formulováno, a to s ohledem na jeho vazbu na ustanovení čl. VIII. odst. 11. a 12. Smlouvy o nájmu (viz výše). Lze proto doporučit doplnění kvantifikace minimálního dopadu „výjimečně nepříznivých okolností“, kterého musí být dosaženo k aplikaci tohoto ustanovení.

- c) Nájemce je oprávněn v případě dočasného přerušení provozu letiště bez jeho zavinění uplatnit vůči pronajímateli nárok na odklad platby poměrné části nájemného a vyvolat jednání o přijetí případných jiných opatření.

Citované ustanovení je formulováno do jisté míry neurčitě, dala by se vytknout absence ustanovení o minimální délce přerušení provozu, neboť je zřejmé, že přerušení provozu v řádu např. několika minut nelze považovat za relevantní důvod pro uplatnění odkladu platby poměrné části nájemného.

- d) Nájemce je dle čl. VII odst. 25 Smlouvy o nájmu oprávněn zajišťovat i další služby a činnosti na letišti nebo související s provozováním letiště.

S ohledem na skutečnost, že citované ustanovení postrádá bližší specifikaci druhu těchto služeb a činností a dále pravidla pro jejich poskytování, lze mít za to, že Jihomoravský kraj by nemusel disponovat dostatečnou kontrolou nad činnostmi prováděnými v/na předmětu nájmu.

Na zvláštní oprávnění nájemce, zakotvená ve Smlouvě o nájmu, bylo upozorněno z toho důvodu, aby pronajímatel mohl pro futuro uvážit bližší specifikaci dotčených ujednání (i přes širokou škálu možných situací; zpřesnit lze např. zejména procedurální stránku uplatňování oprávnění nájemce), a to s cílem eliminovat riziko uplatňování výjimečných postupů ze strany nájemce (zvláštních oprávnění nájemce) v bagatelních případech.

Další ujednání:

- a) Jihomoravský kraj udělil společnosti LETIŠTĚ BRNO souhlas s odepisováním odepisovaného majetku, který je součástí pronajatého podniku, a to v rozsahu, v jakém byl tento souhlas udělen dosavadním pronajímatelem, Českou správou letišť, s.p.

- b) Nájemce je dle Smlouvy o nájmu povinen zpracovávat pětileté programy předvídající strategický, finanční a rozpočtový vývoj provozování letiště, které obsahují informace vyžadované Smlouvou o nájmu. Pětileté programy jsou zpracovávány vždy na příslušné účetní období (toto období bylo dodatkem č. 3 ke Smlouvě o nájmu ze dne 21.12.2006 změněno na účetní období nájemce, které počíná vždy 1.5. daného roku a končí 30.4. následujícího roku) a v téže lhůtě předkládány k odsouhlasení pronajímateli. Má-li pronajímatel proti předloženému programu zásadní námitky, sdělí je nájemci do 30-ti dnů od předložení pětiletého programu. Pronajímatel a nájemce se v takovém případě zavázali zahájit jednání o jednotlivých námitkách za účelem dosažení konsenzu, a to do dvou měsíců od předložení pětiletého programu pronajímateli. Pro případ, že se strany v této lhůtě nedohodnou, předloží svůj spor k rozhodnutí Radě JMK.

Pro vyloučení všech pochybností doporučujeme výslovně stanovit povinnost smluvních stran podřídit se rozhodnutí Rady JMK. Zároveň bychom pak považovali za vhodné podrobněji smluvně upravit kontrolu plnění těchto programů.

- c) Pronajímatel je oprávněn k předmětu nájmu zřizovat věcná břemena pouze se souhlasem nájemce nebo na jeho žádost, a to pro realizaci záměrů dle pětiletých programů schválených pronajímatelem. Příjmy plynoucí z takto zřízeného věcného břemene jsou dle čl. XI. odst. 11 Smlouvy o nájmu po dobu jejího trvání příjmem nájemce.

Sohledem na skutečnost, že nájemce je oprávněn výši nákladů na realizaci záměrů dle pětiletých programů uplatnit vůči pronajímateli do výše Složky Nájemného I, máme za to, že příjem z věcného břemene/věcných břemen připadající po dobu trvání Smlouvy o nájmu nájemci, lze vnímat jako jistou výhodu nájemce.

- d) Smluvní strany se pro případ, že se jakýkoliv spor vyplývající ze Smlouvy o nájmu nepodaří vyřešit smírnou cestou, zavázaly předložit tento spor k rozhodnutí Radě Jihomoravského kraje, případně Zastupitelstvu Jihomoravského kraje.

Smluvní pokuty a sankce:

V případě prodlení s úhradou Složky Nájemného I vzniká pronajímateli nárok na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V případě prodlení s úhradou částky vynaložené nájemcem na provedení technického zhodnocení, investice související s provozem a rozvojem letiště, pořízení nového majetku nebo opravy a údržby pronajatého majetku za podmínek dle čl. III odst. 8 Smlouvy o nájmu vzniká nájemci nárok na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Zde bychom poukázali na skutečnost, že pronajímateli by mohl vzniknout nárok na úhradu úroku z prodlení ve stanovené výši jen ve vztahu ke Složce Nájemného I, nikoliv ve vztahu ke Složce Nájemného II; ve vztahu k této složce Nájemného však pronajímateli stále vzniká nárok na úhradu úroku z prodlení v zákonné výši. V zájmu zjednodušení práv a povinností vyplývajících z případného prodlení s úhradou výše uvedených plnění doporučujeme sjednotit výši úroku z prodlení u obou složek nájemného.

Ukončení nájmu podle zákona:

Smlouva o Nájmu se s ohledem na § 3028 odst. 2 NOZ ve spojení s § 3074 odst. 1 NOZ řídí dosavadními předpisy, tj. obchodním zákoníkem a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).

a) Výpověď

Obchodní zákoník upravuje možnost ukončení smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části výpovědí pouze pro případy, kdy byla tato smlouva uzavřena na dobu neurčitou; výpověď smlouvy uzavřené na dobu určitou tedy není v tomto zákoně upravena, tj. smluvní strany nemají v tomto případě obecně koncipované právo ukončit nájemní vztah výpovědí (ke smluvně modifikované možnosti ukončení Smlouvy o nájmu výpovědí viz dále).

Na tomto místě považujeme za vhodné uvést, že případné doplnění možnosti ukončení trvání Smlouvy o nájmu v podobě výpovědi bez udání důvodu by s ohledem na právní jistotu a postavení nájemce připadalo v úvahu jen například s dostatečně dlouhou výpovědní dobou. Doplnění takovéto možnosti by totiž mělo zohledňovat nejen právní vztahy, do nichž vstupuje nájemce v souvislosti s provozováním Letiště, ale zároveň povinnosti vyplývající pro nájemce ze Smlouvy o nájmu, a to zejména ve vztahu k plnění pětiletých plánů zajišťování investic, včetně investic realizovaných financovaných na základě bankovních úvěrů.

Možnost ukončení Smlouvy o nájmu výpovědí bez udání důvodu s velmi krátkou výpovědní dobou by totiž mohla zasáhnout do schopnosti nájemce realizovat investice potřebné pro další rozvoj Letiště, neboť by pravděpodobně nemohl zajistit potřebné úvěrové financování.

b) Odstoupení

Odstoupení od Smlouvy o nájmu je možné jen v případě, že druhá smluvní strana (zde tedy společnost LETIŠTĚ BRNO) poruší své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o nájmu podstatným způsobem. Za podstatné porušení se považuje takové porušení smluvních povinností, o kterém smluvní strana v době uzavření smlouvy věděla nebo jej mohla předvídat, s přihlédnutím k účelu Smlouvy o nájmu, který vyplynul z okolností, za nichž byla uzavřena, že druhá smluvní strana nebude mít zájem na dalším plnění smluvních povinností.

c) Dohoda

Smluvní strany mohou uzavřít dohodu o ukončení Smlouvy o nájmu. Za předpokladu, že taková dohoda bude kdy uzavírána, by bylo vhodné v této dohodě upravit především vypořádání majetkových vztahů mezi společností LETIŠTĚ BRNO a Jihomoravským krajem, a to s ohledem na zásady stanovené ve Smlouvě o nájmu.

Ukončení nájmu podle Smlouvy o nájmu:

Smlouva o nájmu ve svém čl. XIII. upravuje a předvídá následující způsoby ukončení:

- uplynutím doby nájmu, na kterou byla Smlouva o nájmu uzavřena;

- výpovědí (nájemce i pronajímatele);
- odstoupením od smlouvy (nájemce i pronajímatele).

S ohledem na skutečnost, že k ukončení nájemního vztahu uplynutím doby dojde bez nutnosti jakéhokoli dalšího přičinění smluvních stran, budeme se dále zabývat pouze ukončením Smlouvy o nájmu výpovědí a odstoupením ze strany Jihomoravského kraje.

a) Výpověď

Jihomoravský kraj má právo ukončit Smlouvu o nájmu výpovědí v případě, že nájemce v rozporu se Smlouvou o nájmu:

- nezajistil a nezrealizoval v daném kalendářním roce, resp. účetním období, investice, opravy a údržbu v objemu dle Smlouvy o nájmu, případně nezahájil realizaci akcí a úkolů dle schválené jednorocní aktualizace pětiletého programu;
- nezajistil a nezrealizoval v daném kalendářním roce, resp. účetním období, běžnou údržbu a opravy pronajatého majetku v souladu s pětiletým programem, případně nezahájil realizaci akcí a úkolů dle schválené jednorocní aktualizace pětiletého programu, v důsledku čehož došlo k přerušení provozu Letiště;
- nesplnil povinnost zpracovat pětiletý program nebo jeho aktualizaci a předložit jej k odsouhlasení Jihomoravskému kraji;
- se dostane do prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 3 měsíců;

a neodstranil tento závadný stav ani po předchozí výzvě k jeho odstranění a poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty v délce alespoň 6 měsíců (vyjma porušení Smlouvy o nájmu spočívajícího v prodlení s úhradou nájemného, kde postačí poskytnutí přiměřené lhůty v délce 1 měsíce od doručení výzvy Jihomoravského kraje).

Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

Nájemce nesmí po dobu výpovědní lhůty a dodatečné přiměřené lhůty stanovené ve výzvě k odstranění závadného stavu disponovat s pronajatým majetkem nad rámec nezbytného užívání k zajištění provozu Letiště. Nájemce je po tuto dobu rovněž povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Jihomoravského kraje ke zřízení každého nového pracovního místa a k uzavření nebo prodloužení pracovněprávního vztahu na dobu neurčitou nebo na dobu určitou, která přesahuje délku výpovědní doby nájemce.

b) Odstoupení

Jihomoravský kraj je oprávněn od Smlouvy o nájmu odstoupit v případě, že:

- nájemci bude z důvodu porušení povinností provozovatele dle zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o civilním letectví**“) zrušeno příslušným orgánem státní správy oprávnění k provozování Letiště; v tomto případě je Jihomoravský kraj oprávněn odstoupit od Smlouvy o nájmu nejdříve k datu právní moci takového rozhodnutí;
- se změní okolnosti dané při uzavření Smlouvy o nájmu podstatným způsobem tak, že po Jihomoravském kraji nelze spravedlivě požadovat plnění závazků z této smlouvy a smluvní strany se nedohodnou jinak;
- nájemce užívá pronajatý podnik v rozporu s účelem Smlouvy o nájmu nebo jej užívá nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká značná škoda nebo mu značná škoda hrozí, a to i přes předchozí písemné upomenutí a poskytnutí přiměřené dodatečné lhůty v délce alespoň dvou měsíců k odstranění závadného stavu.

Účinky odstoupení nastávají ke dni doručení odstoupení společnosti LETIŠTĚ BRNO.

Zde si lze v krajním případě představit situaci, kdy pokud by došlo ke zrušení povolení k provozování Letiště, připadala by zřejmě v úvahu možnost odstoupení od Smlouvy o nájmu ze strany Jihomoravského kraje toliko v případě, kdy by toto povolení bylo zrušeno z důvodu porušení povinností provozovatele dle zákona o civilním letectví, nikoliv tedy nejspíše v případě, kdy by došlo ke zrušení povolení z jiných důvodů, např. na základě návrhu provozovatele Letiště nebo v důsledku pozbytí předpokladů pro vydání povolení. Z důvodu opatrnosti tak lze doporučit úpravu předmětného ustanovení tak, aby měl Jihomoravský kraj jednoznačnou možnost odstoupit od Smlouvy o nájmu i v případě, kdy by nájemci bylo zrušeno povolení k provozování Letiště bez ohledu na důvod, pro který ke zrušení došlo.

Vzájemné majetkové vypořádání při ukončení nájmu:

Smluvní strany se pro případ ukončení v čl. XIV. Smlouvy o nájmu dohodly na pravidlech majetkového vypořádání a jednotlivých právech a povinnostech souvisejících s ukončením nájmu, a to bez ohledu na způsob jeho ukončení.

Povinnosti společnosti LETIŠTĚ BRNO:

- vrátit Jihomoravskému kraji ke dni ukončení nájemního vztahu předmět nájmu, resp. majetek pronajatého podniku, a to ve stavu, v jakém jej převzal a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, investicím a opravám provedeným v souladu se Smlouvou o nájmu, přičemž vnitřní složení předmětu nájmu musí splňovat kritéria k provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti a související služby pro uživatele letiště;
- přestat užívat know-how a předměty průmyslového vlastnictví vztahující se k Letišti;
- převést na Jihomoravský kraj bezplatně tzv. majetek znovu převzatý, který je ke dni ukončení nájemního vztahu zcela odepsán a nevztahuje se k němu žádný nesplacený úvěr čerpaný na jeho pořízení;
- sestavit ke dni ukončení nájmu přehled nesplacených úvěrů s rozlišením na úvěry a půjčky na „mimořádné opravy“ čerpané v souladu se schválenými pětiletými programy či obdobnou dokumentací a na úvěry a půjčky čerpané mimo rámec schválených pětiletých programů;

- zpracovávat pětileté programy, připravovat a realizovat opravy, údržby a investice tak, aby závazky Jihomoravského kraje vůči společnosti LETIŠTĚ BRNO z titulu finančního vyrovnání neodepsaného technického zhodnocení pronajatého majetku a dalších investic dle Smlouvy o nájmu, nepřesáhly k datu ukončení této smlouvy ve svém souhrnu částku 30.000.000,- Kč, nebude-li stranami dohodnuto jinak;
- v případě provedení změn na předmětu nájmu, které nelze dle Smlouvy o nájmu provést bez souhlasu Jihomoravského kraje, uvést předmět nájmu v rozsahu těchto změn do původního stavu.

Povinnosti Jihomoravského kraje:

- uhradit společnosti LETIŠTĚ BRNO sjednanou cenu za zboží na skladě, materiál určený ke zpracování, náhradní díly a jiné druhově určené věci, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem Letiště, a dalšímu majetku vedenému v operativní evidenci a dalším věcem, které ke dni skončení nájmu přechází na pronajímatele, a to do 60-ti dnů ode dne skončení nájmu;
- odkoupit od společnosti LETIŠTĚ BRNO tzv. majetek znovu převzatý, není-li ke dni skončení nájmu zcela odepsán nebo nevztahuje-li se k němu žádný nesplacený úvěr čerpaný na jeho pořízení;
- poskytnout společnosti LETIŠTĚ BRNO finanční kompenzaci ve výši odpovídající tzv. zůstatkové hodnotě technického zhodnocení vztahujícího se k předmětu nájmu + DPH, případně ve výši nesplacené části půjčky nebo úvěru, je-li z nich splácena investice do technického zhodnocení, případně za zůstatkovou cenu technického zhodnocení + DPH, pokud bylo toto zhodnocení prokazatelně pořízeno na náklady společnosti LETIŠTĚ BRNO, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu;
- poskytnout společnosti LETIŠTĚ BRNO finanční kompenzaci za mimořádné úvěry a půjčky čerpané v souladu se schválenými pětiletými programy.

Společnost LETIŠTĚ BRNO je dle čl. VI. Smlouvy o nájmu povinna zajistit pojištění předmětu nájmu po celou dobu trvání Smlouvy o nájmu. V této souvislosti lze upozornit na možnost zohlednění pojistného ze strany společnosti LETIŠTĚ BRNO při majetkovém vypořádání při ukončení Smlouvy o nájmu.

Dále lze z důvodu opatrnosti pronajímateli doporučit, aby prověřil případné poskytnutí účelově poskytnutých dotací, jež by bylo nutné případně vrátit v důsledku ukončení Smlouvy o nájmu, jakož i existenci podnájemních vztahů, případně jiných užívacích vztahů zřízených ve prospěch třetích osob.

Pro případ ukončení nájemního vztahu lze pronajímateli rovněž doporučit zajištění povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 3 Smlouvy o nájmu pokračovat v soudních řízeních o pohledávkách, které byly zahájeny na základě žalob podaných původním pronajímatelem, Českou správou letišť, s.p., před účinností Smlouvy o nájmu, i po jejím ukončení.

Dále pro úplnost upozorňujeme, že v důsledku skončení nájemního vztahu dojde k následujícím skutečnostem:

- *veškeré závazky související s předmětem nájmu se dle čl. XIV. odst. 3 Smlouvy o nájmu, vyjma závazků z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a dále závazků souvisejících s podnájmem nebytových prostor, které ze zákona přechází na pronajímatele, se stávají splatnými ke dni skončení nájmu;*
- *na Jihomoravský kraj přechází vlastnické právo ke zboží na skladě, materiálu ke zpracování, náhradním dílům a jiným druhově určeným věcem, které se při provozu podniku zpracovávají s tím, že cena těchto věcí bude předmětem dohody nájemce a pronajímatele.*

V případě předčasného ukončení Smlouvy o nájmu si dovoluujeme upozornit, že ve vztahu k podnájemním smlouvám uzavřeným mezi společností LETIŠTĚ BRNO a jejími smluvními partnery může s ohledem na účel těchto podnájemních smluv (z veřejně dostupných zdrojů plyne, že na pozemcích náležejících k předmětu nájmu dle Smlouvy o nájmu došlo k vybudování rozlehlého fotovoltaického parku) či jiných smluv o zřízení užívacího práva třetí osoby (viz např. záměr vybudovat Brno Airport Logistics Park na pozemcích tvořících součást podniku Letiště s využitím oprávnění dle Smlouvy o zřízení věcných břemen ze dne 11. 5. 2007) dojít ke vzniku nepřehledných vlastnických a závazkových vztahů, jejichž vypořádání by i po ukončení Smlouvy o nájmu mohlo nežádoucím způsobem zatížit majetek Jihomoravského kraje. Dle našeho názoru je tak žádoucí, aby ve Smlouvě o nájmu bylo jednoznačně specifikováno vypořádání smluvních stran při ukončení Smlouvy o nájmu (předčasném či na základě uplynutí doby nájmu) o vypořádání vztahu smluvních stran i z uvedeného pohledu.

S ohledem na tuto skutečnost pak opakovaně upozorňujeme, že Jihomoravský kraj vydal své čestné prohlášení ze dne 23. 12. 2009, týkající se pozemku parc. č. 2276/1 v k.ú. Tuřany a pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Dvorka, ve kterém se Jihomoravský kraj nad rámec Smlouvy o nájmu zavázal, že v případě předčasného ukončení Smlouvy o nájmu v následujících 15 letech uzavře se společností Brno Solar Park a.s., případně jí založenými dceřinými společnostmi BS Park I. s.r.o., BS Park II. s.r.o. či BS Park III. s.r.o. nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude nájem geometricky oddělené části pozemku parc. č. 2276/1 v k.ú. Tuřany a oddělené části pozemku parc. č. 374/1 v k.ú. Dvorka, případně smluvně zaváže nového nájemce těchto pozemků k uzavření smlouvy o podnájmu těchto pozemků, resp. jejich částí. V této souvislosti je proto třeba dále prověřit, zda mezi nájemcem a pronajímatelem byly rovněž diskutovány podmínky takového kroku (žádné podklady v tomto smyslu nám nebyly při zpracování Zprávy předloženy) a pro případ takovéto situace do budoucna zajistit, aby sjednané podmínky odpovídaly zásadám hospodaření s majetkem kraje dle krajského zřízení.

Poznámky:

a) Ke Smlouvě o nájmu byly sjednány tyto námi revidované dodatky:

- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu ze dne 3.12.2004 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 26.10.2004);
- Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu ze dne 28.2.2006 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 1.2.2006);
- Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu ze dne 21.12.2006 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 21.12.2006);
- Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu ze dne 21.6.2007 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 12.4.2007);
- Dodatek č. 5 ke Smlouvě o nájmu ze dne 13.12.2007 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 6.12.2007);
- Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30.7.2008 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 19.6.2008);
- Dodatek č. 7 ke Smlouvě o nájmu ze dne 19.9.2008 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 18.9.2008);

- Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu ze dne 2.2.2009 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 22.12.2008);
- Dodatek č. 9 ke Smlouvě o nájmu ze dne 26.6.2009 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 30.4.2009);
- Dodatek č. 10 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30.8.2010 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 24.8.2010);
- Dodatek č. 11 ke Smlouvě o nájmu ze dne 11.1.2011 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 9.12.2010);
- Dodatek č. 12 ke Smlouvě o nájmu ze dne 2.2.2011 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 6.1.2011);
- Dodatek č. 13 ke Smlouvě o nájmu ze dne 31.8.2011 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 10.3.2011);
- Dodatek č. 14 ke Smlouvě o nájmu ze dne 18.3.2013 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 7.2.2013);
- Dodatek č. 15 ke Smlouvě o nájmu z ledna 2016 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 28.1.2016).

b) Oprávnění k podpisu Smlouvy o nájmu

Smlouva o nájmu a dodatky č. 1 – 7 ke Smlouvě o nájmu byly za Jihomoravský kraj podepsány Ing. Stanislavem Juránkem. Z veřejně dostupných zdrojů (sítí Internet) vyplývá, že Ing. Juránek byl v období od roku 2000 do roku 2008, tedy i v době podpisu Smlouvy o nájmu a dodatků č. 1 – 7 Smlouvy o nájmu, hejtmanem Jihomoravského kraje, přičemž hejtman je dle § 61 odst. 1 zákona o krajích oprávněn zastupovat kraj navenek.

Dodatky č. 8 – 14 ke Smlouvě o nájmu byly za Jihomoravský kraj podepsány JUDr. Michalem Haškem (vyjma Dodatku č. 13 ke Smlouvě o nájmu, který byl zřejmě podepsán Ing. Stanislavem Juránkem v zastoupení JUDr. Michala Haška), který byl v době podepsání těchto dodatků hejtmanem Jihomoravského kraje, tedy byl osobou oprávněnou k podpisu těchto dodatků.

Smlouva o nájmu, jakož i dodatky č. 1 – 14 ke Smlouvě o nájmu, byly za společnost LETIŠTĚ BRNO podepsány Jiřím Filipem, předsedou představenstva. Z úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti LETIŠTĚ BRNO získaného ze serveru www.justice.cz vyplývá, že Jiří Filip byl v době podpisu těchto dokumentů předsedou představenstva této společnosti a dále, že předseda představenstva je oprávněn jednat za společnost (zastupovat ji) samostatně. Pan Jiří Filip tedy byl osobou oprávněnou podepsat za společnost LETIŠTĚ BRNO Smlouvu o nájmu včetně všech výše uvedených dodatků ke Smlouvě o nájmu.

4.1.2 Dodatky ke Smlouvě o nájmu

a) Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 3.12.2004

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: Rozšíření předmětu nájmu o další nemovitosti; některé z těchto nemovitostí se nacházejí na pozemcích jiných vlastníků, nájemce se proto zavázal Jihomoravskému kraji kompenzovat náklady, které mu v souvislosti se zřízením užívacího práva k těmto pozemkům vzniknou.

Poznámky: *Zde lze z důvodu opatrnosti Jihomoravskému kraji doporučit, aby uvážil bližší prověření, zda byly nájemcem uzavřeny nájemní smlouvy, jejichž předmětem by bylo užívání movitých či nemovitých věcí jiných vlastníků, či podnájemní smlouvy, a to zejména z důvodu nutnosti reflexe této skutečnosti při skončení nájemního vztahu.*

Pokud jde o nepromítnutí rozšíření předmětu nájmu do sjednané výše nájemného, resp. nejnižší výše Složky Nájemného I, pak z nám poskytnutých podkladů vyplývá, že byl předmět nájmu rozšířen o nemovitosti, které se bezprostředně vázaly k Letišti a které zejména s ohledem na regulaci civilního letectví nemohly být užívány jiným způsobem než pro účely zajištění provozu Letiště.

b) Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 28.2.2006

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - změna týkající se pojištění předmětu nájmu;

- nově zavedena povinnost nájemce oznámit pojistnou událost pronajímateli;
- souhlas pronajímatele s vyplacením pojistného přímo nájemci;
- nově zavedena povinnost nájemce použít prostředky z vyplaceného pojistného plnění na pořízení tzv. znovu převzatého majetku.

Poznámka: *V souvislosti se změnami provedenými tímto dodatkem lze upozornit na povinnost nájemce pojistit předmět nájmu po celou dobu nájmu stanovenou v článku VI. Smlouvy o nájmu.*

c) Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 21.12.2006

Účinnost: 22.12.2006

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o odbavovací terminál specifikovaný v čl. I odst. 1. a 2. Dodatku č. 3 ke Smlouvě o nájmu;

- změna čl. III odst. 2 Smlouvy o nájmu tak, že Složka Nájemného I se z dosavadních 7.000.000,- Kč ročně + DPH zvyšuje na částku 11.000.000,- Kč ročně + DPH;



- změna v určení hospodářského roku nájemce, který nově počíná vždy 1.5. daného roku a končí 30.4. následujícího roku, a to v návaznosti na rozhodnutí příslušného finančního úřadu č.j. 114790/02/289912/4629;

- změna termínu pro předkládání pětiletých programů a jejich aktualizací, který se nově stanovuje do 31. prosince kalendářního roku bezprostředně předcházejícího příslušný kalendářní rok, na který jsou jeho aktualizace zpracovávány.

d) Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 21.6.2007

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o „budovu bez č.p./č.e., stavbu pro dopravu, na parcele p.č. 2252/2, k.ú. Tuřany“, která sloužila jako celní sklad na Letišti.

Poznámka: *V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu opětovně nedošlo k současnému zvýšení nájemného., kdy opětovně platí skutečnosti uvedené v případě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu.*

e) Dodatek č. 5 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 13.12.2007

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - článek III. Nájemné je nahrazen novým zněním; touto změnou jsou aktualizována především pravidla pro platbu nájemného, účtování majetku ve vztahu k výši nájemného a pravidla uplatnění nákladů nájemce na výši nájemného za daný rok;

- úprava znění článku VII. Zvláštní ochrana kategorií majetku letiště tak, že došlo k rozšíření kategorie tzv. návratného majetku o majetek pořízený v průběhu účinnosti Smlouvy o nájmu jako majetek znovu převzatý. Nově je stanovena povinnost nájemce vystavit vždy k 25.11. daného roku soupis nově pořízeného majetku;

- došlo ke stanovení některých dalších dílčích povinností nájemce, zejména je mu nově stanovena povinnost předkládat pronajímateli roční účetní závěrku vždy nejpozději do 31. prosince kalendářního roku, v němž byl ukončen hospodářský rok nájemce.

Poznámka: *Pro případ ukončení nájemního vztahu poukazujeme na nutnost jednoznačnějšího zjištění, jaké jsou složky jednotlivých kategorií majetku. Toto zjištění bude nutné i v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu v době, kdy ještě nebude vyhotoven seznam nově pořízeného majetku pro příslušný rok, neboť hodnota tohoto nově pořízeného majetku se promítá i do vypořádání pronajímatele a nájemce v případě ukončení nájemního vztahu.*

f) Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 30. 7. 2008

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o další nemovitosti – pozemky v k.ú. Tuřany a k.ú. Šlapanice u Brna o součtu výměr cca 15.800 m²

Poznámka: *V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu opětovně nedošlo k současnému zvýšení nájemného., kdy opětovně platí skutečnosti uvedené v případě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu.*

g) Dodatek č. 7 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 19. 9. 2008

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami



Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - změna účtování a odepisování majetku náležejícího do pronajatého podniku, a to změna účtování o majetku, na jehož pořízení budou čerpány dotační prostředky ze strukturálních fondů Evropské unie nebo jiných dotačních programů, a vymezení majetku, ke kterému pronajímatel neudělil nájemci souhlas s odepisováním. Tyto změny byly provedeny v souvislosti se schválením projektu „Doplnění infrastruktury letiště Brno –Tuřany“ a přípravou projektu v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Jihovýchod;

- ve vztahu ke kategorii majetku uvedené v čl. II odst. 2 a 3 Dodatku č. 7 ke Smlouvě o nájmu bylo stanoveno, že se na něj vztahují ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu, zejména povinnost nájemce zajišťovat jeho opravy, údržbu a technické zhodnocování a právo nájemce uplatňovat vůči pronajímateli nárok na vyrovnání nákladů vynaložených na splnění těchto povinností.

Poznámka: *Pro případ ukončení nájmu doporučujeme prověřit, zda prostředky čerpané ze strukturálních fondů Evropské unie na majetek pořízený z této kategorie byly použity v souladu s pravidly těchto fondů, neboť v případě porušení pravidel by se nabyvatel tohoto majetku mohl vystavit nebezpečí udělení sankce za porušení pravidel.*

h) Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 2. 2. 2009

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o 2 ks letištních nízkopodlažních autobusů zn. NEOPLAN N9122L, včetně všech součástí a příslušenství, které jsou včleněny do kategorie majetku návratného;

- společnost LETIŠTĚ BRNO je oprávněna a zároveň povinna uplatňovat jménem Jihomoravského kraje práva z odpovědnosti za vady k majetku, o který byl předmět nájmu tímto dodatkem rozšířen, a to u zhotovitele, společnosti IHR-TECHNIKA s.r.o., IČO: 498 27 847, se sídlem Kosmonosy, Boleslavská 902, okres Mladá Boleslav.

Poznámka: *Při ukončení nájmu doporučujeme prověřit, zda společnost LETIŠTĚ BRNO plnila povinnosti vyplývající z tohoto dodatku řádně, zejména zda majetek, který je předmětem tohoto dodatku nevykazuje vady, které měly být uplatněny u společnosti IHR-TECHNIKA s.r.o.*

Pro vyloučení pochybností doporučujeme stanovit, zda je nájemce oprávněn a zároveň povinen uplatňovat práva a plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy o poskytování služeb záručního servisu a dalších servisních služeb na účet nájemce či pronajímatele.

V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu nedošlo k současnému zvýšení nájemného. Dopady rozšíření předmětu nájmu však teoreticky mohou být s ohledem na poměr hodnoty rozšíření předmětu nájmu k hodnotě zbývajících částí pronajatého podniku minimální.

i) Dodatek č. 9 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 26. 6. 2009

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o 10 ks vlajkových stožárů se sklopnou patkou k provedení vlajkoslavy a dvě kompletní sady státních vlajek států Evropské unie; nájemce se v souvislosti s tímto rozšířením předmětu nájmu zavázal zajistit instalaci stožárů a provedení vlajkoslavy v souladu s mezinárodními protokoly a zvyklostmi po dobu předsednictví ČR v Radě Evropské unie.

j) Dodatek č. 10 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 30. 8. 2010



Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o další nemovitosti – pozemky nacházející se v k.ú. Šlapanice u Brna, k.ú. Tuřany a k.ú. Dvorská;

- včlenění pozemků, o něž se rozšiřuje předmět nájmu, do kategorie majetku návratného;

- nahrazení vypuštěných pozemků původně evidovaných v k.ú. Dvorská za pozemky uvedené v Dodatku č. 10 ke Smlouvě o nájmu.

Poznámka: *V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu opětovně nedošlo k současnému zvýšení nájemného., kdy opětovně platí skutečnosti uvedené v případě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu.*

k) Dodatek č. 11 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 11. 1. 2011

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - zúžení předmětu nájmu o drobný dlouhodobý hmotný majetek, specifikovaný v inventárním soupisu v příloze kupní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 8. 12. 2010. Účinností tohoto dodatku byla rovněž změněna příloha č. 9 Smlouvy o nájmu.

l) Dodatek č. 12 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 2. 2. 2011

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o 1 ks letištní cisternové automobilové stříkačky, který je začleněn v kategorii majetku návratného;

- společnost LETIŠTĚ BRNO je oprávněna a zároveň povinna uplatňovat jménem Jihomoravského kraje práva z odpovědnosti za vady k majetku, o němž byl předmět nájmu tímto dodatkem rozšířen, a to u zhotovitele, společnosti Ziegler Hasičská Technika s.r.o., IČO: 277 22 309, se sídlem Brno, Tuřanka 1222/115, PSČ 627 00.

Poznámka: *Při ukončení nájmu doporučujeme prověřit, zda společnost LETIŠTĚ BRNO plnila povinnosti vyplývající z tohoto dodatku řádně, zejména zda majetek, který je předmětem tohoto dodatku nevykazuje vady, které měly být uplatněny u zhotovitele.*

Pro vyloučení pochybností dále doporučujeme stanovit, zda je nájemce oprávněn a zároveň povinen uplatňovat práva a plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy o poskytování služeb záručního servisu a dalších servisních služeb na účet nájemce či pronajímatele.

V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu nedošlo k současnému zvýšení nájemného. Dopady rozšíření předmětu nájmu však teoreticky mohou být s ohledem na poměr hodnoty rozšíření předmětu nájmu k hodnotě zbývajících částí pronajatého podniku minimální.

m) Dodatek č. 13 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 31. 8. 2011

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět dodatku: - rozšíření předmětu nájmu o další nemovitosti – pozemky nacházející se v k.ú. Šlapanice u Brna a k.ú. Tuřany, které byly zařazeny do kategorie majetku návratného;



- nahrazení části předmětu nájmu – pozemku parc. č. 2236, ostatní plocha, k.ú. Tuřany, pozemky parc. č. 2236/1, ostatní plocha, a 2236/2, ostatní plocha, oba v k.ú. Tuřany.

Poznámka: *V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu opětovně nedošlo k současnému zvýšení nájemného., kdy opětovně platí skutečnosti uvedené v případě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu.*

n) Dodatek č. 14 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 18. 3. 2013

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět nájmu: - rozšíření předmětu nájmu o další nemovitosti – pozemky v k.ú. Šlapanice u Brna, které byly zařazeny do kategorie majetku návratného;

- nahrazení části předmětu nájmu – pozemku parc. č. PK 2295/1 pozemky 2901/4, ostatní plocha, a 2903/5, ostatní plocha, oba v k.ú. Šlapanice u Brna.

Poznámka: *V souvislosti s rozšířením předmětu nájmu opětovně nedošlo k současnému zvýšení nájemného., kdy opětovně platí skutečnosti uvedené v případě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu.*

o) Dodatek č. 15 ke Smlouvě o nájmu

Datum uzavření: 11. 2. 2016

Účinnost: dnem podpisu oběma stranami

Pronajímatel: Jihomoravský kraj

Nájemce: LETIŠTĚ BRNO

Předmět nájmu: - umožnění provedení zápočtu plateb úhrady nájemného a nákladů, které je nájemce oprávněn uplatnit vůči nájemnému.

4.2 Ostatní související smlouvy

4.2.1 Nabývací tituly Jihomoravského kraje k Letišti a souvisejícím pozemkům

a) Darovací smlouva č. 418361421

Datum uzavření: 4. 11. 2004; smlouva byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 23. 9. 2004 usnesením č. 1161/04/Z27.

Dárce: Česká republika – Ministerstvo obrany

Obdarovaný: Jihomoravský kraj

Předmět smlouvy: Darování ve smlouvě uvedených nemovitostí (budov a pozemků), které jsou přilehlé k Letišti. Nemovitosti byly na obdarovaného bezúplatně převedeny na základě zákona č. 174/2003 Sb., o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra, ve znění pozdějších předpisů, z vlastnictví České republiky na územní samosprávné celky, a dle z něj vycházejícího usnesení vlády ČR č. 429+P ze dne 5. 5. 2004, v němž vláda ČR rozhodla o souhlasu s bezúplatným převodem příslušného nemovitého majetku do vlastnictví Jihomoravského kraje.

Hodnota převáděných nemovitostí:

Hodnota převáděných nemovitostí včetně součástí a příslušenství činila dle evidence dárce 155.389.243,- Kč. Nicméně tyto nemovitosti byly na Jihomoravský kraj, jak vyplývá ze samotné podstaty institutu darování, převedeny bezúplatně.

Ostatní skutečnosti:

Dárce v darovací smlouvě dále Jihomoravský kraj, jako obdarovaného, upozornil, že stát (dárce) nabytí předmětné převáděné pozemky v rámci scelovacího řízení prováděného na základě vládního nařízení č. 171/40 Sb. a podle zákona č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách pozemků (zcelovací zákon), ve znění pozdějších předpisů, a že nebylo možné nabytí vlastnictví státu doložit jinou listinou než tímto tvrzením.

Ve výše uvedené souvislosti tedy nelze s naprostou jistotou vyloučit případné budoucí uplatnění nároků třetích osob k předmětným pozemkům. Nicméně, dle našeho názoru, je riziko v tomto ohledu zcela minimální, a to i vzhledem k uplynutí příslušných „restitučních“ lhůt stanovených příslušnými restitučními právními předpisy.

Formální náležitosti:

Darovací smlouva byla řádně schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 23. 9. 2004 usnesením č. 1161/04/Z27, a to v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 písm. a) zákona o krajích.

Předmětná darovací smlouva a její ustanovení jsou dle našeho názoru v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku týkajícími se věcných břemen (§ 628 a násl.).

Darovací smlouva je za Jihomoravský kraj podepsána Ing. Stanislavem Juránkem, tehdejší hejtmanem Jihomoravského kraje. Z veřejně dostupných zdrojů jsme ověřili, že Ing. Juránek byl v období od roku 2000 nepřetržitě do roku 2008, tj. včetně období podpisu darovací smlouvy, hejtmanem Jihomoravského kraje, tj. osobou oprávněnou podepsat za Jihomoravský kraj předmětnou darovací smlouvu.

Za dárce, Českou republiku - Ministerstvo obrany, byla smlouva podepsána Ing. Milanem Karáskem, ředitelem Odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem, pověřeným dle ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětné písemné pověření ministra obrany udělené panu Ing. Milanu Karáskovi nemáme k dispozici, a nemůžeme tak posoudit, zdali byla darovací smlouva za stranu dárce řádně podepsána.

b) Nabytí vlastnického práva k organizační složce Letiště

Z nám poskytnutých dokumentů vyplývá, že vlastnické právo k samostatné organizační složce Letiště, resp. k části podniku Letiště, nabyt Jihomoravský kraj ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 ZPNMK dnem nabytí účinnosti rozhodnutí Ministerstva dopravy, přičemž k tomuto dni na Jihomoravský kraj přešla též veškerá práva a závazky, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, náležející k podniku.

Předmětné **rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR, č.j. 393/2004-410-PRIV, ze dne 31. 5. 2004** (dále jen „**Rozhodnutí MD**“) bylo vydáno v souladu s ustanovením § 2 odst. 4 ZPNMK, do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Jihomoravský kraj účinností Rozhodnutí MD (tj. dne 1. 7. 2004) vstoupil do práv a povinností pronajímatele z Nájemní smlouvy na pronájem části podniku uzavřené mezi Českou správou letišť, s.p., jakožto pronajímatelem, a společností LETIŠTĚ BRNO, jakožto nájemcem. Znění této smlouvy bylo následně nahrazeno novým zněním, a to Smlouvou o nájmu.

*Dle našeho názoru je v souvislosti s nabytím Letiště potřeba odkázat na ustanovení § 4 odst. 1 ZPNMK, podle něhož Letiště musí zůstat **po dobu deseti let** ode dne nabytí Letiště do vlastnictví kraje a musí být po uvedení lhůtu **užíváno pouze k účelu, ke kterému bylo v souladu se zvláštním právním předpisem užíváno ke dni přechodu vlastnictví**, ledaže by ministerstvo v odůvodněném případě udělilo na základě žádosti kraje souhlas s jiným způsobem jeho naložení. Toto ustanovení ZPNMK by mohlo být v kolizi s případným využitím pozemků pro umístění a provozování fotovoltaických elektráren (pokud jsou pro tento účel využívány též pozemky, jež na Jihomoravský kraj přešly na základě ZPNMK a příslušného rozhodnutí Ministerstva dopravy). Nájemce však k tomuto, jak uvedeno výše, předložil kladné stanovisko Úřadu pro civilní letectví, proto nepředpokládáme, že k porušení této podmínky došlo a na převod vlastnictví k Letišti by tak nemělo být nahlíženo jako na neplatný dle ustanovení § 4 odst. 3 ZPNMK.*

Dále z důvodu úplnosti uvádíme, že převodu vlastnictví k Letišti předcházelo uzavření **smlouvy o převodu práva hospodařit s majetkem státu, ev. č. ČSL: 436 01 398, uzavřené mezi Českou správou letišť, s.p., a Českou republikou – Ministerstvem vnitra dne 27. května 2004**. Na základě této smlouvy byly geometrickým plánem č. 764-26/2004 ze dne 4. dubna 2004 odděleny vybrané pozemky, které nebyly převedeny na Jihomoravský kraj a u nichž bylo převedeno právo s nimi hospodařit na Ministerstvo vnitra ČR.



4.2.2 Smlouva o zřízení věcných břemen a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen

Datum uzavření: 11. 5. 2007; smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 10. 5. 2007 usnesením č. 7010/07/R 116, a to na základě písemné žádosti společnosti LETIŠTĚ BRNO o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni pro výstavbu logistické zóny Brno Airport Logistic Park (žádost není datována).

Povinný: Jihomoravský kraj

Oprávněný: Společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o.

Provozovatel: Společnost LETIŠTĚ BRNO

Předmět smlouvy:

Zřízení následujících věcných břemen:

- a) právo odpovídající věcnému břemeni zřízení staveb (zřízení a provádění výstavby a umístění veškerých staveb na dotčených pozemcích včetně staveb nadzemních a podzemních, staveb budov, inženýrských staveb a sítí, komunikací, parkovišť, obslužných a manipulačních ploch, staveb sloužících k rozvodu energií a médií, a realizace podnikatelské činnosti na dotčených pozemcích a ve stavbách zřízených v rámci projektu výstavby a provozování logistické a průmyslové zóny „Brno Airport Logistic Park“ (dále jen „**Projekt**“) oprávněným);
- b) právo odpovídající věcnému břemeni oprav a údržby (stavba a vedení zařízení sloužících k dodávce médií na dotčených pozemcích včetně jejich užívání, udržování, zhodnocování, kontrolování, měnění, opravování, nahrazování a odstraňování);
- c) právo odpovídající věcnému břemeni cesty, věcnému břemeni chůze a jízdy (vstupování, procházení, vjíždění, ježdění, parkování a jiný způsob pohybování na dotčených pozemcích);



d) právo odpovídající věcnému břemeni vedení a věcnému břemeni zřizování a provozování vedení (vedení v/na dotčených pozemcích a zařízení sloužících k dodávce médií, zejména energií, vody, telefonního nebo jiného spojení včetně jejich užívání, udržování, zhodnocování, kontrolování, měnění, opravování, nahrazování a odstraňování) (dále společně jako „**Věcná břemena**“),

to vše ve vztahu k pozemkům parc. č. 1939/3, 2256/2, 2261/6, 2265/3, 2268/2, 2269/1, 2269/2, 2269/4, 2269/13, 2269/14, 2270/1, 2276/12, 2276/31 v katastrálním území Tuřany zapsáno na LV č. 9, a pozemku parc. č. 2840/10 v katastrálním území Šlapanice u Brna na LV č. 1779 (dále společně jen jako „**dotčené pozemky**“), a se souhlasem provozovatele Letiště.

Předmětem smlouvy byl též závazek všech stran smlouvy uzavřít příslušné smlouvy o zřízení práv odpovídajících věcným břemenům v rozsahu shodným s Věcnými břemeny, a to jako věcných břemen *in rem*, kdy oprávněnými nemovitostmi mají být budovy a stavby postavené v rámci realizace Projektu na dotčených pozemcích (článek 4 smlouvy – Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen). Smlouva má být uzavřena do 50-ti dnů od doručení výzvy oprávněného povinnému a provozovateli, přičemž tato výzva může být učiněna až poté, co předmětné stavby a budovy budou zapsány do katastru nemovitostí. Věcná břemena *in rem* pak mají být zřízena na zbývající sjednanou dobu trvání Věcných břemen, tj. do 11. 5. 2067.

Doba trvání Věcných břemen:

Věcná břemena byla zřízena na dobu určitou v délce 60-ti let s tím, že pokud nebudou stavby/budovy zřízené na dotčených pozemcích zkolaudovány do 10 let od podpisu této smlouvy (tj. do 11. 5. 2017), Věcná břemena zřízená touto smlouvou zaniknou.

Smlouva dále obsahuje závazek smluvních stran, že nejpozději 7 let před sjednaným datem ukončení oprávnění z Věcných břemen (tj. nejpozději 11. 5. 2060) zahájí jednání o možnosti a podmínkách prodloužení oprávnění z Věcných břemen nebo případně o možnosti sjednání jiného užívacího titulu k dotčeným pozemkům. Nedohodnou-li se smluvní strany na prodloužení oprávnění z Věcných břemen ani ve lhůtě 18 měsíců před sjednaným ukončením (tj. do 11. 11. 2065), je oprávněný povinen předat k datu ukončení Věcných břemen povinnému zpět vyklizené dotčené pozemky.

Z analýzy výpisů z katastru nemovitostí pro jednotlivé dotčené pozemky lze vyčíst, že na těchto pozemcích doposud nebyly zřízeny žádné stavby, jež by byly v katastru nemovitosti evidovány jako součásti dotčených pozemků či jako samostatné nemovitosti na těchto pozemcích stojící. Pokud by tedy oprávněný z věcného břemene (společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o.) nerealizoval předmětné stavby v rámci Projektu a nezkolaudoval je ani do 11. 5. 2017, Věcná břemena zřízená touto smlouvou by zanikla.

Úplata:

Věcná břemena byla zřízena úplatně, a to za úplatu stanovenou na základě znaleckého posudku č. 318/48/2007 zhotoveného dne 22. 8. 2007 Ing. Jiřím Barošem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady se specializací na nemovitosti, ve výši 9.952.870,- Kč bez DPH splatnou do 60-ti dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o zápisu Věcných břemen do katastru nemovitostí. Úplata za zřízení Věcných břemen byla povinným uhrazena dne 18. 10. 2007, což bylo potvrzeno mimo jiné e-mailem od Jihomoravského kraje (pracovníkem ekonomického odboru), který nám byl pro účely zpracování Zprávy poskytnut.

Ve výše uvedené souvislosti je třeba zmínit, že předmětný znalecký posudek je vázán na ocenění Věcných břemen výhradně pro účely realizace Projektu, když základním podkladem pro stanovení konečné výše ocenění Věcných břemen byla též projektová dokumentace na realizaci Projektu. Po analýze předmětného znaleckého posudku se domníváme, že tento byl zhotoven v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhláškou 540/2002 Sb., zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a prováděcí vyhláškou č. 37/1967 Sb.

Účel smlouvy:

Založení titulu pro oprávněného (společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o.) k realizaci Projektu na dotčených pozemcích tak, aby tento titul zejména umožňoval oprávněnému financování realizace Projektu bankovními úvěry a aby současně umožňoval oprávněnému samostatnou realizaci Projektu.

Ukončení smlouvy:

Vzhledem ke skutečnosti, že realizace Projektu má být financována (případně spolufinancována) z bankovního úvěru zajištěného zřízením zástavního práva ke stavbám a budovám postaveným v rámci realizace Projektu, si smluvní strany ve smlouvě sjednaly, že smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran pouze s předchozím souhlasem banky, jež poskytla příslušný úvěr.

Jihomoravský kraj se dále ve smlouvě zavázal nepodat bez předchozího písemného souhlasu financující banky návrh na zrušení nebo omezení věcného břemene soudem v souladu s ustanovením § 151p odst. 3 občanského zákoníku (tj. pro případ vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného).

Formální náležitosti:

Smlouva byla řádně schválena Radou Jihomoravského kraje dne 10. 5. 2007 usnesením č. 7010/07/R 116, a to v souladu s ustanovením § 59 odst. 3 zákona o krajích. V době schvalování smlouvy nevyplývala ze zákona o krajích povinnost, aby předmětná smlouva o zřízení věcných břemen byla schválena zastupitelstvem kraje, a postačoval tak souhlas Rady kraje.

Předmětná smlouva a její ustanovení jsou dle našeho názoru v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku týkajících se věcných břemen (§ 151n a násl.).

Pokud jde o nutnost zveřejnění záměru ve vztahu ke zřízení Věcných břemen, zde je třeba zmínit ustanovení § 18 odst. 1 zákona o krajích, které taxativně upravuje případy majetkoprávních dispozic s krajským nemovitým majetkem, s nimiž je spojena povinnost zveřejnit příslušný záměr (prodej, směna, darování, pronájem a výpůjčka nemovitého majetku kraje). Jelikož zřízení věcného břemene mezi těmito dispozicemi není uvedeno a jelikož se jedná o specifickou majetkovou dispozici odlišnou od zmíněných právních jednání, platí, že tato povinnost se na zřizování věcných břemen nevztahuje, resp. dle právní úpravy platné ke dni uzavření smlouvy se na věcná břemena nevztahovala.

Smlouva je za Jihomoravský kraj podepsána JUDr. Lenkou Skutkovou, vedoucí majetkového odboru KrÚ JMK, na základě pověření ze dne 29. 6. 2004.

Za společnost LETIŠTĚ BRNO, jakožto provozovatele, byla smlouva podepsána panem Jiřím Filipem, předsedou představenstva společnosti LETIŠTĚ BRNO. Z úplného výpisu společnosti LETIŠTĚ BRNO z obchodního rejstříku získaného ze serveru www.justice.cz bylo ověřeno, že (i) pan Jiří Filip byl nepřetržitě od roku 2001 do současnosti předsedou představenstva společnosti LETIŠTĚ BRNO, a dále, že (ii) předseda představenstva je oprávněn jednat za společnost LETIŠTĚ BRNO samostatně, tj. že byl osobou oprávněnou podepsat za společnost LETIŠTĚ BRNO předmětnou smlouvu.

Za společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o., jakožto oprávněného, byla smlouva podepsána panem Charlesem De Giraud d'Agayem, jednatelem společnosti Brno Airport Logistic Park, s.r.o. Z úplného výpisu společnosti Brno Airport Logistic Park, s.r.o., z obchodního rejstříku získaného ze serveru www.justice.cz bylo ověřeno, že (i) pan Charles De Giraud d'Agay byl nepřetržitě od roku 2006 do současnosti jednatelem společnosti Brno Airport Logistic Park, s.r.o., a dále, že (ii) jednatel je oprávněn jednat za společnost Brno Airport Logistic Park, s.r.o., samostatně, tj. byl osobou oprávněnou podepsat za Brno Airport Logistic Park, s.r.o., předmětnou smlouvu.

Poznámky:

V kontextu tohoto smluvního vztahu si dovoluujeme na tomto místě uvést jeden z nových institutů obsažený v NOZ, kterým je právo stavby upravené v ustanovení § 1240 a násl. NOZ.

Nepříčí-li se to jinému právu váznoucímu na pozemku, je totiž možné každý pozemek zatížit věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem dotčeného pozemku stavbu. Právo stavby lze zřídit jak k nově budované stavbě, tak k již existující stavbě, kdy takto zřízené právo stavby představuje na základě ustanovení § 1242 NOZ samostatnou nemovitou věc, která může být předmětem vlastnického práva. Stavba, které zřízené právo stavby odpovídá je pak namísto pozemku, na kterém stojí, součástí zřízeného práva stavby.

Právo stavby představuje časově omezený institut, kdy není možné takové právo zřídit na dobu neurčitou, ale pouze na omezenou dobu, která dle ustanovení § 1244 NOZ nesmí přesáhnout dobu 99 let. Právo stavby včetně doby jeho trvání se stejně jako ostatní nemovitosti zapisuje do katastru nemovitostí.

V případě zřízení práva stavby by se tedy osoba oprávněná z práva stavby stala vlastníkem práva stavby, jehož součástí by byla budova odpovídající zřízenému právu stavby, s níž by mohl jako vlastník také nakládat, tj. převádět ji na třetí osoby, přenechat třetím osobám do užívání, nebo zatížit právem třetí osoby. V souvislosti se zřízením práva stavby je však možné, aby byl ze strany vlastníka pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno, udělován souhlas se zatížením práva stavby, jakož i s dalšími případnými faktickými nebo právními jednáními vlastníka práva stavby.

V takovém případě platí, že nutnost souhlasu se zatížením práva stavby musí být zapsána v katastru nemovitostí, přičemž vždy platí, že vlastník pozemku nesmí odepřít souhlas k faktickému a/nebo právnímu jednání vlastníka práva stavby, které není k jeho újmě. I pokud by tedy bylo např. uzavření nájemní, nebo pachtovní smlouvy na užívání, nebo požívání stavby, která bude součástí práva stavby, podmíněno souhlasem vlastníka pozemku, tento nesmí v souvislosti s udělením takového souhlasu jednat svévolně a bránit právnímu jednání, které jej nepoškozuje.

Pokud by tedy např. vlastník práva stavby chtěl uzavřít krátkodobou nájemní smlouvu, nebo v obecnější rovině nájemní smlouvu, jejíž doba trvání nepřekračuje dobu trvání práva stavby a kde užívání stavby neodporuje jejímu sjednanému účelu, pak by vlastník pozemku udělení souhlasu s uzavřením takové smlouvy odepřít nemohl.

Stejně jako může být právo stavby předmětem převodu vlastnického práva, kdy však má vlastník stavby ze zákona předkupní právo, může být rovněž předmětem přechodu v rámci dědictví, či v rámci přechodu na jiného všeobecného právního nástupce, např. v souvislosti s přeměnou obchodní společnosti, která je vlastníkem práva stavby.

Jak již bylo uvedeno výše, pak právo stavby představuje dočasný institut, kdy po uplynutí sjednané doby trvání, nedojde-li k zániku práva stavby z jiného důvodu dříve, právo stavby zaniká a stavba tvořící součást práva stavby se stane součástí pozemku, na němž stojí.

V souvislosti se zánikem práva stavby dojde zároveň k zániku všech věcných břemen, zástavních a jiných práv váznoucích na právu stavby. Jsou-li však ke stavbě, která je součástí práva stavby, uzavřeny nájemní, či pachtovní smlouvy, pak tyto zůstávají zánikem práva stavby nedotčeny, kdy pouze vlastník pozemku vstoupí do postavení pronajímatele, resp. propachtovatele, obdobně jako při změně vlastnictví k předmětu nájmu po dobu jeho trvání, viz ustanovení § 2221 a násl. NOZ.

Ustanovení § 1255 NOZ předpokládá, že v souvislosti se zánikem práva stavby a přechodem vlastnického práva ke stavbě na vlastníka pozemku v okamžiku, kdy se stavba po zániku stavby stane součástí pozemku, na kterém se nachází, dojde mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem k peněžitému vyrovnání. Není-li pak mezi smluvními stranami sjednáno jinak, činí takovéto peněžité vyrovnání polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

V souvislosti se zánikem práva stavby by tedy mělo dojít k ocenění stavby, která je součástí práva stavby a která se nově stane součástí pozemku, aby byla stanovena výše peněžitého vyrovnání, které bude vlastník pozemku povinen stavebníkovi zaplatit. Citované ustanovení je stejně jako většina ustanovení NOZ dispozitivní, proto může být výše vyrovnání stanovena smluvními stranami odlišně, či dokonce zcela vyloučena.

Je tedy na zvážení, zda by institutu práva stavby nemohlo být využito i v souvislosti s budováním logistické zóny, jakož i dalších staveb na pozemcích tvořících součást předmětu nájmu dle Smlouvy o nájmu.



5. KONCEPCE ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU LETIŠTĚ

5.1 Úvod do problematiky regionálních letišť

5.1.1 Obecný úvod

Regulátorem letecké dopravy v České republice je stát, prostřednictvím Úřadu pro civilní letectví. Zákon o civilním letectví definuje letiště jako územně vymezenou a vhodným způsobem upravenou plochu včetně souboru staveb a zařízení letiště, trvale určených ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím.

Letiště plní funkce počátečního a koncového bodu leteckého přepravního procesu, transferu mezi pozemní a leteckou dopravou, bodu pro mezipřistání linek (tranzit) a přestupu/překlady mezi leteckými linkami (transfer).

Pro plnění těchto funkcí jsou letiště vybavena systémem vzletových a přistávacích drah, pojezdovými drahami, manévrovacím prostorem pro letadla, odbavovacími budovami pro cestující a zboží, administrativními budovami, zařízeními pro údržbu a opravy letadel, zařízeními pro pozemní obsluhu, požárními a záchrannými službami. Řada letišť má ve svém areálu ještě různorodě vybavenou komerční zónu.

Letiště je součástí dopravního systému propojující ostatní druhy dopravy. Lze ho chápat jako provozní celek, který zahrnuje jednak výše uvedené dopravní hledisko a dále různé komerční budovy a zařízení, zázemí pro cestující, nákladní dopravce a další subjekty přepravy, obchodní či logistická centra. Charakteristickým trendem v této oblasti je neustálé rozvíjení služeb, které jsou na letištích poskytovány, a rozšiřování území, které letiště pokrývá.

Letiště z pohledu ekonomického lze vnímat jako organizaci provozovatele letiště, který zpravidla zabezpečuje všechny jeho provozní funkce a přímo nebo nepřímo těží z provozování komerčních aktivit na letišti.

Letiště má obecně dva základní druhy příjmů: 1) poplatky za využívání letiště hrazené leteckými přepravci a 2) komerční příjmy plynoucí z pronájmů komerčních budov, pozemků, parkovišť či jiných prostor. Z těchto příjmů musí být schopno financovat veškeré provozní aktivity, rozvoj potřebný k zvýšení efektivity, kapacity, bezpečnosti či k implementaci nových technologií.

5.1.2 Strategický, regionální význam

Letecká doprava se svým dynamickým rozvojem stává jednou ze základních podpůrných a nedílných součástí českého hospodářského systému.

V oblasti letecké dopravy a vůbec celého civilního letectví jsou zaměstnány desítky tisíc kvalifikovaných lidí, jejichž přínos pro sociálně ekonomickou oblast je mimořádný. S růstem letecké dopravy přibývá i nepřímo zapojených subdodavatelů a celé řady dalších subjektů.

Shora uvedené má za následek zvýšený tlak na potřebu budování dostatečných kapacit v oblasti letecké infrastruktury (letištní infrastruktura a letecká pozemní zařízení).

Nezbytnou podmínkou pro rozvoj letecké dopravy je i zvyšování výkonnosti regionálních letišť a jejich významu. S vytvářením vhodných podmínek pro fungování a rozvoj mezinárodních letišť včetně podpory podnikatelských aktivit ve velkých regionálních aglomeracích může narůstat i podíl přepravy leteckého nákladu na celkových výkonech odvětví civilního letectví. Nezbytná je důsledná územní ochrana (zejména formou ochranných pásem) již existující infrastruktury tak, aby se zabránilo nárůstu zástavby v území, jež by mohlo být případnými negativními vlivy z provozu letadel zatíženo i ve výhledovém stavu rozvoje letiště nebo samostatnou existencí ovlivňovaly bezpečnost leteckého provozu.

Na našem území je odvětví cestovního ruchu zatím vnímáno jako méně důležité v porovnání s jinými odvětvími, přestože přímé výkony cestovního ruchu dosahují necelých 3 % HDP (přes 104 mld. Kč ročně), ale podstatný je zprostředkovaný vliv cestovního ruchu na výkonnost dalších odvětví. Podle odhadů World Travel and Tourism Council (WTTC) lze přímé a nepřímé efekty cestovního ruchu celkově vyčíslit na 307,3 mld. Kč ročně. Návštěvnost jednotlivých regionů ČR je velmi výrazně ovlivněna návštěvností Prahy, která jednoznačně dominuje, a až s významným odstupem jsou navštěvována další území

K drtivé většině provozu tradičně dochází na pěti největších mezinárodních letištích (Letiště Václava Havla Praha, Letiště Brno, Letiště Leoše Janáčka Ostrava, Letiště Karlovy Vary, Letiště Pardubice), která tvoří páteřní síť letišť pro obchodní leteckou dopravu.

Důležitou roli v leteckém systému ČR hraje také nákladní letecká doprava, jež vyžaduje vhodnou infrastrukturu pro svoji řádnou realizaci a rozvoj. Nejvýznamnějším letišťem v ČR pro přepravu nákladu je Letiště Václava Havla Praha, kterým v roce 2013 prošlo téměř 52 000 tun nákladu, což představuje přibližně 90 % celkového objemu odbaveného leteckého nákladu v ČR. Dalšími důležitými letišti v ČR pro přepravu nákladu jsou letiště Brno s více jak 4 000 tunami nákladu a letiště Ostrava s více než 3 000 tunami nákladu v roce 2013. Obě letiště disponují potřebnou infrastrukturou pro odbavování leteckého nákladu s dostatečnou kapacitou pro další rozvoj v této oblasti.

Cílem regionálního rozvoje je konkurenceschopný region, přitažlivý pro investory, obyvatele, který si zároveň dokáže uchovat vysokou kvalitu životního prostředí. Jedním z rozhodujících faktorů je dopravní dostupnost, která ovlivňuje rozhodování investorů při umísťování svých investic a je důležitým faktorem pro rozvoj cestovního ruchu. Stupeň vyspělosti v oblasti letecké dopravy daného státu velmi významně rozhoduje o jeho mezinárodní konkurenceschopnosti. Do té významně promlouvá pouze jediné letiště v republice Letiště Václava Havla Praha, které je s cca 11–12 mil. ročně odbavenými cestujícími srovnatelné s konkurenčními letišti ve středoevropském prostoru. Další veřejná mezinárodní letiště v ČR (Brno, Ostrava, Karlovy Vary, Pardubice) stále nemají takový význam, i přestože se jim v posledních letech podařilo přilákat několik nízkonákladových dopravců.

5.1.3 Rozvoj přepravního trhu

Globální trh letecké dopravy by měl podle dostupných predikcí i nadále růst. Zatímco v roce 2012 byly v celém světě přepraveny téměř 3 miliardy cestujících, v roce 2032 to má být až 6,32 miliard.

Je zřejmé, že letecká doprava bude i nadále představovat zásadní nástroj pro zajištění spojení ČR se zbytkem světa a bude mít důležitý význam pro hospodářství ČR a jeho další růst včetně tvorby nových pracovních míst a podpory cestovního ruchu.

Očekávaný hospodářský růst ČR může stupňovat požadavek na zajištění dostatečného přepravního potenciálu prostřednictvím ekonomické, rychlé a bezpečné letecké dopravy. Proto bude ČR klást v oblasti obchodní letecké dopravy i nadále důraz na zajištění konektivity a kvalitní dopravní obslužnosti založené především na přímých spojeních a vytváření vhodných podmínek pro letecké dopravce a další subjekty působící v leteckém odvětví, zejména pak letiště. Zvýšená pozornost musí být věnována i regionální letecké dopravě a souvisejícímu napojení regionů na leteckou dopravní síť v rámci Evropské unie i některých třetích zemí. Důvodem je fakt, že obslužnost některých regionů v ČR zajišťovaná prostřednictvím pozemní dopravy se stále potýká s problémy a překážkami, které limitují či omezují jejich propojení s ostatními regiony v rámci Evropské unie a případně i ve třetích zemích. Regionální letiště představují důležitý a efektivní nástroj pro zajištění takového spojení.

Je vhodné také posílit vliv regionálních letišť ve vztahu ke konkurenci v regionu, a to zejména vytvořením odpovídajícího prostředí pro jejich rozvoj s ohledem na možnosti daného přepravního trhu (např. příliv nových cestujících z regionu bez ohledu na státní hranice, podpora cestování do regionů prostřednictvím k tomu určených organizací, např. CzechTourism). Reálně se jeví zejména specializace na určitý druh letecké dopravy (např. nízkonákladové, nepravidelné, nákladní apod.). Regionální letiště a letečtí dopravci mohou v zájmu zvýšení dopravní obslužnosti v Evropské unie využívat do určité míry také veřejných prostředků. V takových případech je ovšem nezbytné zajistit slučitelnost těchto podpor s vnitřním trhem Evropské unie. Pravidla jsou stanovena ve sdělení Komise „Pokyny ke státní podpoře letišť a leteckých společností“, které bylo zveřejněno v Úředním věstníku Evropské unie dne 4. dubna 2014. Obecně by se vhodné podmínky měly vytvářet nejen s ohledem na letecké dopravce, letiště a další letecké subjekty, ale v širším pojetí také s ohledem na cestující a další ekonomické přínosy pro ČR (turistický ruch, zaměstnanost, růst HDP apod.).

Zavádění moderních technologií do procesu bezpečnostních kontrol má zásadní vliv na usnadňování letecké dopravy při odbavovacím procesu. Toto však platí pouze za předpokladu, že zavedením moderních technologií, jež jsou zpravidla značně nákladné, nedojde ke škrtům v jiných segmentech odbavovacího procesu, resp. bezpečnostní kontrole. Z tohoto důvodu je na místě finanční podpora ze strany státu při zvyšování úrovně ochrany civilního letectví před protiprávními činy. V případech, kdy se takovéto podpory nedostává, je nutné legislativně zajistit odpovědným subjektům možnost zachování stávajícího stavu. Současně je na mezinárodní úrovni nutné usilovat o zamezení nadměrné regulaci v dané oblasti, která v konečném důsledku může vést k dočasnému, ale z bezpečnostního hlediska významnému, snížení úrovně ochrany civilního letectví před protiprávními činy.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zanedbání rozvoje letecké infrastruktury by bylo příčinou snížení významu a konkurenceschopnosti jednotlivých regionů.

Nezbytnou podmínkou realizace Dopravní politiky ČR v leteckém odvětví je zvyšování výkonnosti regionálních letišť a jejich významu. V souvislosti s vytvářením podmínek pro fungování mezinárodních letišť, včetně podpory podnikatelských aktivit ve velkých aglomeracích v regionech bude narůstat i podíl letecké přepravy nákladu na celkových výkonech odvětví civilního letectví.

5.2 Analýza LETIŠTĚ BRNO

V této části posuzujeme historický vývoj hospodaření LETIŠTĚ BRNO za posledních 5 let. Dále zmiňujeme rizika, omezení a nejen ekonomické přínosy z jeho provozu.

5.2.1 Ekonomická analýza

Informace použité v ekonomické analýze vycházejí z auditovaných výročních zpráv společnosti.

Ukazatel	Jednotky	2010 -2011	2011 -2012	2012 -2013	2013 -2014	2014 -2015
Celkové výnosy	tis. Kč	194 095	208 790	194 102	203 242	207 940
Celkové náklady	tis. Kč	185 453	206 442	149 099	199 227	184 053
Výsledek hospodaření za účetní období	tis. Kč	8 642	2 347	45 003	4 015	23 886
Aktiva (netto)	tis. Kč	910 973	921 263	909 570	881 500	829 928
Vlastní kapitál	tis. Kč	119 720	108 340	153 350	134 165	145 051
Počet zaměstnanců	Osoby	136	146	157	158	150
Počet odbavených cestujících (z toho:)	Osoby	430 531	574 913	507 361	460 325	481 213
<i>pravidelné lety</i>	<i>Osoby</i>	<i>186 870</i>	<i>308 190</i>	<i>243 037</i>	<i>214 142</i>	<i>199 391</i>
<i>nepřavidelné lety</i>	<i>Osoby</i>	<i>243 661</i>	<i>266 723</i>	<i>264 324</i>	<i>246 183</i>	<i>281 822</i>
Počet pohybů letadel (z toho:)	Pohyby	25 908	28 574	28 237	30 902	33 849
<i>osobní doprava</i>	<i>Pohyby</i>	<i>5 545</i>	<i>5 596</i>	<i>4 934</i>	<i>4 522</i>	<i>4 497</i>
<i>nákladní doprava</i>	<i>Pohyby</i>	<i>651</i>	<i>640</i>	<i>693</i>	<i>649</i>	<i>689</i>
<i>všeobecné letectví</i>	<i>Pohyby</i>	<i>19 712</i>	<i>22 338</i>	<i>22 710</i>	<i>25 731</i>	<i>28 663</i>
Odbavený náklad a pošta	Tuny	5 185	3 907	3 696	4 246	4 578

Vlivem nezájmu o pravidelnou přepravu dochází k trvalému poklesu v počtu cestujících v minulých letech. V roce 2015 se projevila také ukončení provozu ruského dopravce Utairu na lince do Moskvy, jako reakce na sankce ze strany Evropské unie vůči Rusku z důvodu ukrajinské krize.

Tento pokles byl v roce 2015 kompenzován nárůstem v nepravidelné přepravě vlivem zvýšeného zájmu o zahraniční dovolené, navzdory oslabení české koruny vůči euru od listopadu 2013.

Celkový meziroční nárůst odbavených cestujících za rok 2015 činí 4,5% proti roku předchozímu.

Pohyby letadel v oblasti osobní přepravy zaznamenávají zpomalení propadů ve srovnání s předchozími lety. Naopak trvalý růst je patrný v oblasti všeobecného letectví, zejména vlivem zájmu leteckých škol pro výcvik pilotů. Nákladní doprava v roce 2015 zaznamenala určité oživení díky přepravcům do postsovětských zemí.

Tržby	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Letištní služby a poplatky	139 618	142 957	128 440	119 690	133 861
Handling	36 156	34 326	31 631	29 285	31 822
Letištní taxa	55 049	60 273	53 864	51 287	57 593
Přistávací poplatky	41 876	43 849	38 528	35 633	39 678
Parkovací poplatky	4 496	3 370	3 192	2 292	3 459
Cateringové služby	2 041	1 139	1 225	1 193	1 309
Ostatní komerční (neletecké) aktivity	30 225	36 688	37 529	38 061	39 264
Tržby celkem	169 843	179 645	165 969	157 751	173 125

Pokles tržeb v hospodářském roce 2012/2013 byl způsoben nižšími tržbami za letištní služby a poplatky z důvodu absence tří pravidelných linek do Moskvy, Petrohradu vlivem insolvence provozovatele Czech Connect Airlines a do Říma z důvodů obchodních s provozovatelem WizzAir. Naproti tomu růst tržeb v roce 2014/2015 byl tažen především výrazným růstem počtu cestujících u nepravidelné letecké dopravy, jakožto výraz ekonomického oživení české ekonomiky a ochotou obyvatelstva nakupovat zahraniční dovolené i přes oslabení české koruny vůči euru z listopadu 2013.

Náklady	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Spotřeba materiálu	9 075	8 416	7 886	7 195	7 014
Spotřeba energií	8 518	8 854	9 082	8 631	8 294
Služby	38 347	37 249	34 566	52 276	53 688
Osobní náklady	65 297	73 293	75 071	79 136	72 776
Ostatní provozní náklady	60 595	77 774	11 378	50 538	36 058
Finanční náklady	3 622	856	11 116	1 451	6 223
Náklady celkem	185 454	206 442	149 099	199 227	184 053

Z pohledu nákladů jsou nejvýznamnější položkou osobní náklady včetně povinných sociálních a zdravotních odvodů. Je to dáno jednak počtem zaměstnanců, který příliš nekoreluje s výkyvy v oblasti leteckých služeb a lze tak na tyto náklady nahlížet jako na fixní. Dále pak potřeba kvalifikovaných profesí pro plynulý a bezpečný provoz letiště vytváří tlak na odpovídající mzdové ohodnocení.

V oblasti Ostatních provozních nákladů došlo v roce 2012/2013 ke snížení zákonné rezervy na opravu provozních ploch, která se však promítla v menší míře do nákladů v letech následujících. Součástí provozních nákladů jsou mimo jiné odpisy zohledňující průběžné opotřebení dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý majetek: Celková hodnota majetku uvedená v rozvaze společnosti LETIŠTĚ BRNO sestavené ke dni 30. 4. 2015 činila 750,881 milionů Kč, přičemž hodnota dlouhodobého hmotného majetku činila 695,151 milionů Kč (hodnota pozemků činila 127,361 milionů Kč a hodnota staveb činila 436,009 milionů Kč) a hodnota dlouhodobého finančního majetku činila 55,620 milionů Kč (hodnota podílů v účetních jednotkách pod podstatným vlivem činila 27,420 milionů Kč a hodnota půjček a úvěrů – ovládající a řídící osoba činila 28 milionů Kč).

Pohledávky a jiná oběžná aktiva: Celková hodnota pohledávek uvedená v rozvaze společnosti LETIŠTĚ BRNO sestavené ke dni 30. 4. 2015 činila 62,988 milionů Kč (hodnota dlouhodobých pohledávek činila 8,228 milionů Kč a krátkodobých pohledávek 54,700 milionů Kč). Další zásadní položku u oběžných aktiv představoval krátkodobý finanční majetek, a to zejména zůstatek na bankovních účtech, který dosahoval výše 60,730 milionů Kč.

Závazky: Celková hodnota závazků uvedená v rozvaze společnosti LETIŠTĚ BRNO sestavené ke dni 30. 4. 2015 činila 659,035 milionů Kč, přičemž dlouhodobé závazky dosahovaly výše 653,957 milionů Kč a krátkodobé závazky dosahovaly výše 23,078 milionů Kč.

Hospodaření společnosti lze hodnotit pozitivně. Kromě výnosů z leteckých služeb společnosti plynou příjmy i z ostatních neleteckých aktivit, jež se na celkových výnosech podílejí téměř 25%. Mezi tyto neletecké příjmy patří především podnájem komerčních prostor a pozemků, které slouží k financování potřeb spojených s provozem letiště s ohledem na konkurenční a bezpečnostně legislativní prostředí.

5.2.2 Rizika a omezení s provozem regionálního letiště

S provozem regionálního letiště s mezinárodním statutem, které je součástí páteří dopravní sítě České republiky, je spojena řada podnikatelských rizik a omezení, kterým musí jeho provozovatel čelit a **která významným způsobem ovlivňují podnikatelské aktivity a hospodářské výsledky** v podobě vysokých fixních a investičních nákladů. Níže uvádíme stručný výběr těch nejzásadnějších:

- **Povinnost zajištění bezpečnosti civilního letectví a hasičské záchranné služby na letišti** v souladu s příslušnou mezinárodní a vnitrostátní legislativou;
- **Vysoká míra právní i technické regulace oblasti civilního letectví** - povinnost naplnění podmínek rozsahu, kvality, technických parametrů resp. odbornosti co do infrastruktury a vybavení letiště, rozsahu, odbornosti a bezpečnostní spolehlivosti personálu, poskytování odbavovacích a dalších navazujících služeb;
- **Vysoce konkurenční prostředí v oblasti leteckých poplatků placených dopravci** Objem letištních poplatků placených aeroliniemi se pohybuje výrazně pod náklady vynaloženými na provoz infrastruktury jimi užívaných letišť. Zdroj Airports Council International Europe – ACI EUROPE uvádí, že 44 % evropských letišť hospodáří se ztrátou, z čehož 75 % těchto letišť odbaví pod 1 mil. cestujících ročně - <https://www.aci-europe.org/policy/fast-facts.html>. Z tohoto důvodu není možné přizpůsobit letecké poplatky skutečným nákladům na zajišťování činností a služeb;
- **Citlivost letecké dopravy na geopolitické změny** - negativní dopady nejrůznějších politických jevů, bezpečnostních incidentů. Jako příklad lze zmínit Rusko – Ukrajinský konflikt, terorismu v severní Africe a Evropě apod., což představuje nepředvídatelná rizika hospodářské ztráty bez možnosti kompenzace z veřejných zdrojů;
- **Nestálost dlouhodobých smluvních vztahů s významnými obchodními partnery z řad aerolinií;**
- **Přímá závislosti provozních výnosů na sociálně ekonomické úrovni spádové oblasti**, včetně stavu její dopravní infrastruktury, nabídky služeb navázaných na leteckou dopravu, státní i regionální koncepci dopravy, územně plánovací politiky státu a regionu, apod.;

- **Závazek zajištění tzv. provozu H24** – mající charakter trvalého poskytování veřejné služby pro strategické potřeby státu, ekonomicky neefektivní z hlediska vysokých fixních nákladů na zabezpečení provozu, zejména mimo hlavní provozní sezónu;
- **Výrazná sezonnost ve výkonech letiště**, která je determinována trhem, ve kterém letiště působí;
- **Závazek provozovatele letiště zajistit provozní způsobilost a rozvoj letiště v dlouhodobém časovém horizontu** – Nutnost dlouhodobého plánování a vytváření rezerv k zajištění investiční připravenosti včetně financování rozvojových projektů a za tímto účelem dočasné efektivní využití volných kapacit i neleteckého charakteru;
- **Smluvní, ekonomický a faktický rámec vymezení závodu, faktický stav věcí náležejících k závodu v době vzniku nájmu závodu, rozsah a specifikace závazků vůči vlastníku letiště příp. dalším veřejným subjektům, zajišťování „nekomerčních činností“ (státní lety, záchranné a repatriační lety apod., za něž nejsou hrazeny poplatky – neřešeno z úrovně státu), míra investic vlastníka letiště do infrastruktury mimo rámec smlouvy o nájmu a provozování letiště, míra přísunu dotačních prostředků pro účely rozvoje infrastruktury či provozu letiště, hospodářský a politický postoj k rozvoji letiště a navazujících hospodářských oblastí, atd.**

Uvedené faktory je nutno vnímat v kontextu provozování LETIŠTĚ BRNO, neboť **zásadním způsobem modifikují hospodářskou využitelnost věcí a tím faktické možnosti provozovatele letiště.**

5.2.3 Přínos pro Jihomoravský region z provozu LETIŠTĚ BRNO

Při ekonomickém posuzování závodu letiště je nutno zohlednit také objektivní přínosy pro region resp. spádovou oblast letiště. Již samotnou přidanou hodnotou je skutečnost, že letiště dlouhodobě samostatně provozuje společnost k tomu zřízená a přitom zajišťuje odpovídající míru činností a služeb veřejnosti, generuje pracovní místa, navazující podnikatelské možnosti dalších subjektů (tedy další pracovní místa), daňové příjmy, zvyšuje atraktivitu a dopravní dostupnost regionu, rozvoj turistiky, atd. Přínos fungujícího letiště pro region a město jsou opět velmi obtížně kvantifikovatelné, a přestože existují určité metodiky pro jejich zachycení v číslech, na jejich aplikaci nejsou jednotné názory.

Při posuzování těchto faktorů je možné vycházet mj. z výzkumů a studií zpracovaných v rámci činnosti Airports Council International Europe (ACI EUROPE), např. z materiálu „Economic Impact of European Airports“ (leden 2015, <https://www.aci-europe.org/policy/fast-facts.html>), který pracuje s ekonomickým přínosem evropských letišť a souvisejících leteckých činností v podobě níže uvedených kategorií:

- **Přímý ekonomický přínos** - kam patří přínos z pracovních míst, HDP z provozování letiště a zajišťování souvisejících služeb na letišti včetně činností dalších subjektů na letišti či v jeho blízkosti - tedy z činnosti provozovatele letiště, aerolinek, letového provozu, poskytovatelů jiného druhu dopravy, bezpečnostních služeb, celních služeb, leteckých a servisních služeb, odbavovacích služeb, atd.,
- **Nepřímý ekonomický přínos** - z pracovních míst a HDP generovaných subjekty, které působí v oblastech navázaných na letecké aktivity a letiště - dodavatelé cateringu, paliva, účetního a právního servisu, prodejci letenek, atd.,
- **Indukovaný ekonomický přínos** - hospodářské profity generované zaměstnanci firem přímo či nepřímo spojených s letištěm, kteří utrácejí své příjmy v obchodech, restauracích a dalších subjektů mj. ve prospěch veřejných rozpočtů a firem, které pak generují další pracovní místa, daňové příjmy atd.,
- **Katalytický přínos** - tj. způsob, kterým letiště umožňuje rozvoj podnikání v jiných hospodářských oblastech - umožňuje rozšíření pohybu zboží a služeb, vytváření atraktivity pro zřizování firemních sídel, provozoven, dílen, kanceláří, továren atd. jiných subjektů v blízkosti letiště, rozvoj turismu, možnosti přístupu na nové trhy, atd.

Je nutné zdůraznit, že LETIŠTĚ BRNO jako nájemce a provozovatel letiště Brno – Tuřany generuje již několik let výše zmíněné přínosy a pozitivně tak ovlivňuje socioekonomickou oblast jak v České republice, tak v samotném Jihomoravském kraji. Toto je patrné jak z výše zmíněné stručné ekonomické analýzy, tak z veřejně dostupných účetních výstupů provozovatele.

Za dobu působení provozovatele na letišti Brno – Tuřany došlo k velmi významnému nárůstu provozních výkonů letiště (počtu odbavených cestujících, rozvoj nákladní dopravy), pracovních míst (přímo u provozovatele letiště – nyní cca 150 míst, či dalších subjektů na letišti, dalších cca 450 pracovních míst), rozšíření infrastruktury letiště z vlastních zdrojů provozovatele, realizaci řady významných akcí v rámci údržby letiště a jeho investičního rozvoje mimo jiné také za využití dotačních prostředků Jihomoravského kraje a fondů Evropské unie.

Dále pak vytvoření podmínek a návazných obchodních vztahů k rozšíření nabídky služeb přímo souvisejících s letectvím či navazujících služeb, zlepšení zázemí pro subjekty poskytující technické a servisní služby v oblasti civilního letectví atd.

Díky aktivní obchodní politice (vyžadující náklady v řádech desítek mil. Kč bez příspěvku ze strany vlastníka letiště) se podařilo zrealizovat několik pravidelných leteckých spojení v rámci i mimo Evropskou unii, z nichž některé fungují dlouhodobě.

Jak bylo zmíněno dříve v této zprávě, provozování letiště je projekt velmi specifický, náročný a bez spolupráce se státem resp. územními samosprávami, zcela nereálný. Na druhou stranu lze míru finanční závislosti na veřejných prostředcích usměrňovat a snižovat díky efektivnímu řízení se znaky soukromého podnikání, kterými jsou mimo jiné hospodárnost, dosahování pozitivních ekonomických výsledků s péčí řádného hospodáře, kvalitou poskytovaných služeb a v neposlední řadě patřičného know-how personálu na všech úrovních ve společnosti.

Jak bude patrné ze vzájemného srovnání s provozem obdobného závodu a to Letiště Ostrava – Mošnov, plně ovládaném Moravskoslezským krajem, jeví se brněnský model jako společensky a ekonomicky výhodnější zejména pak pro oblast veřejných financí.

5.3 Srovnání s regionálním Letištěm Leoše Janáčka v Ostravě – Mošnově

Provozovatelem Letiště Leoše Janáčka je společnost Letiště Ostrava, a.s. IČO: 26827719 se sídlem v Mošnově (dále také LO), zapsána u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2764, jejímž jediným akcionářem je Moravskoslezský kraj.

V této kapitole uvádíme porovnání obou těchto letišť především z ekonomicko-provozních hledisek a vlivu na veřejné finance. Při porovnání vycházíme z veřejně dostupných dat, zejména výročních zpráv obou společností.

5.3.1 Rozvahové srovnání

Úvodní porovnání vychází z jednotlivých souhrnných rozvahových kategorií, s dílčím rozpadem vlastního kapitálu na samostatné položky

AKTIVA / PASIVA (tis. Kč)	Letiště Brno				Letiště Ostrava			
	(2011/2012)	(2012/2013)	(2013/2014)	(2014/2015)	2011	2012	2013	2014
Dlouhodobý majetek (netto)	800 742	784 572	764 467	750 881	1 099 124	1 232 740	1 292 041	1 229 569
Pohledávky	54 722	26 577	36 092	62 988	80 429	31 817	57 175	28 721
Finanční majetek	56 359	92 515	75 853	61 777	73 844	120 506	88 419	85 436
Ostatní aktiva	9 446	5 906	5 088	4 282	15 476	8 371	24 899	29 017
AKTIVA CELKEM	921 269	909 570	881 500	879 928	1 268 873	1 393 434	1 462 534	1 372 743

Vlastní kapitál (z toho)	108 347	153 350	134 165	145 051	386 303	495 503	484 518	514 291
Základní kapitál	1 000	1 000	1 000	2 000	398 913	531 142	520 526	535 816
Rezervní a ostatní fondy	200	200	200	200	1 545	9 235	1 218	1 218
Výsledek hospodaření min let	104 800	107 147	128 950	118 965	-15 750	-15 250	0	-1
Výsledek hospodaření běžného období	2 347	45 003	4 015	23 886	1 595	-29 624	-37 226	-22 742
Dlouhodobé závazky	670 805	668 678	653 963	635 957	776 440	819 598	847 492	810 716
Krátkodobé závazky	37 905	20 968	17 741	23 078	43 122	54 807	62 111	31 292
Ostatní pasiva	104 212	66 574	75 631	75 842	63 008	23 526	68 413	16 444
Pasiva celkem	921 269	909 570	881 500	879 928	1 268 873	1 393 434	1 462 534	1 372 743

Z výše uvedeného porovnání je patrný rozdíl v hodnotě dlouhodobého majetku, kterým obě letiště disponují. Brněnské dosahuje cca 60% hodnoty ostravského v posledních 3 letech. Tato disproporce se následně projevuje také ve výši účetních odpisů. Nárůst majetku Letiště Ostrava je způsobem investicemi do řady rozvojových projektů spolufinancovaných z fondu ERDF v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Moravskoslezsko, mimo jiné projekt Kolejové napojení, jehož cílem je zpřístupnit strategickou průmyslovou zónu Mošnov a mezinárodní letiště Leoše Janáčka Ostrava veřejnou kolejovou dopravou. Dále je zde zahrnut finančně ukončený projekt Stroje a zařízení II., realizovaný společností Letiště Ostrava, a.s., který důležitou měrou přispěl ke zvýšení kvality odbavení letadel.

Realizace těchto a dalších investičních projektů zvyšuje potřeby externího financování ať z veřejných prostředků Moravskoslezského kraje, nebo fondů Evropské unie, případně bankovními úvěry. Bankovní úvěry jsou v závazcích společnosti Letiště Ostrava k 31. 12. 2014 ve výši 64 748 tis. Kč na rozdíl od LETIŠTĚ BRNO, jež se obejde bez potřeby úvěrového financování.

Zcela zásadní disproporce je patrná ve vývoji základního kapitálu u Letiště Ostrava. Zde došlo od roku 2004 (tj. rok zákonného převodu letiště z České správy letišť s.p. na Moravskoslezský kraj) k postupnému navyšování základního kapitálu z původních 2 milionů Kč na současných 535, 8 milionů Kč. Tímto způsobem Moravskoslezský kraj sanuje dosažené ztráty z hospodaření v jednotlivých letech a financuje tak v podstatě významným způsobem provoz Letiště Ostrava, na rozdíl od LETIŠTĚ BRNO, kde tento se tento způsob podpory z veřejných prostředků nevyskytuje.

Přehled veřejných prostředků užitých k financování provozně investičních aktivit je souhrnně popsán níže.

Souhrnný přehled veřejných zdrojů financování za 2004-2014 (mil. Kč)	Letiště Ostrava	Letiště Brno
Realizace projektů z dotačních programů Evropské unie se spoluúčastí kraje	397	234
Investiční dotace z rozpočtu kraje	208	7
Dotace z rozpočtu kraje na činnosti nehošpodářského charakteru HZS, BEK	341	32
Navýšení základního kapitálu z kraje	534	0
Celkem	1 480	273

Je zjevné, že financování provozních a investičních potřeb Letiště Ostrava z veřejných zdrojů několika násobně převyšuje tento způsob financování na letišti v Brně.

5.3.2 Výsledkově provozní srovnání

Z provozně výkonnostního srovnání je jednoznačně patrná dominance LETIŠTĚ BRNO. Jak v počtu cestujících, tak v počtu pohybů letadel je dosahováno plus mínus dvojnásobných hodnot. Vyrovnanější je srovnání v rámci odbaveného nákladu, kde se Letiště Ostrava v posledních dvou letech vyrovnává výkonem brněnskému letišti.

Vyrovnanost celkových výnosů je způsobena zahrnutými provozními dotacemi ze strany Moravskoslezského kraje do účetnictví Letiště Ostrava. Ve sledovaných obdobích se tyto pohybovaly v rozmezí 40 – 45 milionu Kč ročně. Reálnější srovnání je na úrovni tržeb, kde LETIŠTĚ BRNO převyšuje Letiště Ostrava o cca 15% v meziročním srovnání.

Kategorie	Letiště Brno				Letiště Ostrava			
	(2011/ 2012)	(2012/ 2013)	(2013/ 2014)	(2014/ 2015)	2011	2012	2013	2014
Výnosy (tis. Kč)	208 790	194 102	203 242	207 940	221 026	187 155	190 870	204 590
Náklady (tis. Kč)	206 443	149 099	199 227	184 053	219 431	216 779	228 096	227 332
Hosp. výsledek po zdanění (tis. Kč)	2 347	45 003	4 015	23 886	1 595	-29 624	-37 226	-22 742
Tržby (tis. Kč)	179 664	166 008	158 051	173 235	163 587	144 919	137 625	147 641
Počet zaměstnanců	146	157	158	150	179	175	173	173
Počet cestujících	574 913	507 361	460 325	481 213	273 563	288 393	259 167	297 691
Počet pohybů letadel	28 574	28 237	30 902	33 849	15 243	14 485	14 889	15 069
Odbavený náklad (tuny)	3 907	3 696	4 246	4 578	1 768	2 584	3 884	5 180

Většího nákladového zatížení v Ostravě je způsobeno zejména odpisy dlouhodobého majetku, které jsou proti Brnu dvojnásobné a způsobují tak výrazně celkově horší výsledek hospodaření za předchozí tři účetní období významnou ztrátou. Hospodářské výsledky LETIŠTĚ BRNO jsou kladné, byť dochází k určitým výkyvům.

5.3.3 Porovnání nákladových kategorií

Nejvýznamnějším nákladem u obou společností s podílem přibližně 40% jsou osobní náklady. To lze zdůvodnit jednak potřebou speciálně kvalifikovaných pracovníků se specifickými znalostmi pro provoz letiště, a dále pak fyzickým počtem zaměstnanců nutných k zabezpečení plynulého provozu letiště, bez ohledu na jeho aktuální provozní výkonnost. Vzhledem k vyššímu počtu zaměstnanců je celkové absolutní zatížení osobními náklady v Ostravě vyšší.

V oblasti odpisů je zásadní disproporce mezi sledovanými společnostmi z důvodu vyšších investičních výdajů v Ostravě v rámci modernizace letiště a související infrastruktury. Odpisy Letiště Ostrava jsou zhruba dvojnásobné proti Letišti Brno.

Rozpad nákladů (tis. Kč)	Letiště Brno				Letiště Ostrava			
	(2011/ 2012)	(2012/ 2013)	(2013/ 2014)	(2014/ 2015)	2011	2012	2013	2014
Zboží	0	0	0	0	2	42	45	179
Materiál a energie	17 270	16 968	15 826	15 308	31 781	33 267	36 560	31 303
Služby	37 249	34 566	52 276	53 688	42 511	30 607	48 276	38 033
Osobní náklady	73 293	75 071	79 136	72 776	84 786	81 489	82 948	82 115
Odpisy	27 387	30 209	30 642	28 390	48 535	50 950	61 723	68 022
Ostatní náklady	51 243	-7 715	21 347	13 891	11 816	20 424	-1 456	7 680
Celkem	206 442	149 099	199 227	184 053	219 431	216 779	228 096	227 332

Z výše provedené srovnávací analýzy lze dospět k závěru, že LETIŠTĚ BRNO dosahuje výrazně lepších hospodářských výsledků než Letiště Ostrava. Toho je dosaženo zejména nižším nákladovým zatížením mimo jiné díky nižším odpisům v Brně. Lze předpokládat, že díky výrazným investičním výdajům v Ostravě bude dosaženo jeho požadované modernizace, zvýšení kapacity a následné konkurenceschopnosti v budoucnu.

Na výnosové straně jsou hospodářské výsledky pozitivně ovlivněny provozními výkony tj. počtem odbavených cestujících a pohybů letadel, které jsou dvojnásobné v Brně proti Ostravě. Těchto pozitivních výsledků je v Brně dosahováno s minimálním zatížením veřejných zdrojů financování, ve srovnání s Ostravou, kde prostředky veřejného financování hrají zásadní existenční roli pro fungování Letiště Ostrava.

Lze tedy konstatovat, že smluvní model vzájemné spolupráce mezi Letištěm Brno a Jihomoravským krajem je plně funkční a přínosem pro všechny zainteresované strany.

5.4 Ekonomické posouzení zvolené koncepce zajištění provozu Letiště

Cílem smlouvy mezi LETIŠTĚ BRNO a Jihomoravským krajem, je zajišťování provozování letiště, jeho kontinuálně a odborně prováděné údržby, oprav, rozvoje, tj. zvyšování hodnoty pronajatého podniku bez pravidelného zatěžování rozpočtu pronajímatele provozními náklady ve sféře hospodářské činnosti, při současném přenosu ekonomického a odborného rizika z veřejnoprávního subjektu na provozovatele letiště s využitím know-how a odborných znalostí provozovatele letiště v daném oboru.

Nájemné je ve Smlouvě o nájmu definováno jako dvousložkové. Složka Nájemného I se rovná částce ročních účetních odpisů pronajatého odepisovaného majetku v daném roce, přičemž v současné době činí minimální roční výše Nájemného I částku 11.000.000 Kč. Složka nájemného II je stanovena ve výši rovnající se částce daňové a poplatkové povinnosti vznikající pronajímateli v přímé souvislosti s předmětem nájmu (např. silniční daň, daň z nemovitostí).

V případě nájemného je tak historicky sjednána pouze taková výše, která pronajímateli pokrývá vzniklé náklady související s existencí a provozem podniku, tedy účetní odpisy majetku a daně a poplatky vzniklé pronajímateli. Nájemné tedy nepočítá se ziskovou složkou jako takovou. Z ekonomického hlediska bývá obvyklé, že nájemné je sjednáváno vyšší než v úrovni účetních odpisů. Nicméně zároveň je nutné vzít v úvahu specifika, jež provoz letiště ovlivňují zásadním způsobem, jak bylo zmíněno v úvodu zprávy (např. službu veřejnoprávní, kterou zabezpečuje na své náklady nájemce). Jako jedna z možností testování výše nájemného může být znalecký posudek, jehož závěry o výši obvyklého nájemného by měly reflektovat podmínky a prostředí v uvedené oblasti provozování letiště a další využití najatého majetku.

V průběhu trvání Smlouvy o nájmu došlo ke zvýšení minimální roční výše Nájemného I pouze jednou, a to dodatkem č. 3 ke Smlouvě o nájmu z částky 7.000.000 Kč na 11.000.000 Kč, s účinností od 22.12.2006.

5.4.1 Přehled nájemného a investic LETIŠTĚ BRNO v tis. Kč

Kalend ární rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	CELKE M
Nájem né	5 239	9 728	8 466	9 140	12 086	20 859	21 033	23 520	22 955	22 496	21 156	25 669	23 858	22 754	248 958

Investi ce NAJ Uplatn ěné	2 518	2 199	277	6 343	10 354	13 227	17 949	50	14 294	17 392	17 454	10 813	5 079	10 674	128 624
Oprav y NAJ Uplatn ěné	2 451	7 600	6 833	1 338	1 722	7 628	3 073	23 464	8 648	5 104	3 701	14 852	18 777	12 078	117 269
Celke m uplatn ěné výdaje	4 969	9 800	7 110	7 681	12 076	20 855	21 022	23 514	22 942	22 496	21 155	25 665	23 856	22 753	245 893

Rozdíl Nájmu	270	-72	1 356	1 460	10	4	11	5	12	0	1	5	2	2	3 066
-----------------	-----	-----	-------	-------	----	---	----	---	----	---	---	---	---	---	-------

k úhrad ě															
Oprav y NAJ Neupl atněn é	8 081	482	-695	2 364	4 072	441	24 997	-11 075	-1 491	100	1 249	8 431	5 844	-9 817	32 983

Výše uvedená tabulka zobrazuje přehled proinvestovaných finančních prostředků v jednotlivých letech do najatého majetku oproti výši nájemného fakturované ze strany Jihomoravského kraje. V podstatě se jedná o průběžné zhodnocování investičního majetku, které financuje Jihomoravský kraj skrze nájemné přes LETIŠTĚ BRNO.

Položka Opravy Na Neuplatněné představují výdaje LETIŠTĚ BRNO na opravy najatého majetku, které se neuplatňují proti nájemnému a jsou tudíž plným nákladem LETIŠTĚ BRNO

5.4.2 Porovnání nájemného s dalšími regionálními letišti

Dle ustanovení dostupné smlouvy o nájmu podniku Letiště Ostrava – Mošnov a následných dodatků bylo sjednáno nájemné původně také ve výši účetních odpisů, nicméně s účinností od 1.1.2014 došlo ke změně stanovení nájemného, a to tak, že nájemné je sjednáno pevnou částkou 7,4 mil. Kč, přičemž toto nájemné bylo stanoveno jako obvyklé nájemné na základě znaleckého posudku. Je však nutné vzít v úvahu, že Moravskoslezský kraj je zakladatelem a jediným akcionářem společnosti Letiště Ostrava, a.s.

Dle ustanovení dostupné smlouvy o nájmu podniku mezi Karlovarským krajem a společností Letiště Karlovy Vary s.r.o. a následných dodatků je sjednáno nájemné v pevné částce. Výše nájemného bylo sjednáno na začátku smluvního vztahu v roce 2004 výši 5,7 mil. Kč. Následně docházelo k následnému zvyšování výše nájemného:

- od 1.1.2007 na částku 7,7 mil. Kč,
- od 1.1.2010 na částku 8,1 mil. Kč,
- od 1.1.2015 na částku 8,3 mil. Kč.

Také Karlovarský kraj je zakladatelem a jediným akcionářem společnosti Letiště Karlovy Vary s.r.o.

Dle článku III. odst. 7 Smlouvy o nájmu mezi LETIŠTĚ BRNO a Jihomoravským krajem je nájemce oprávněn uplatnit vůči nájemnému, a to do výše složky Nájemného I, fakturu na úhradu nákladů vynaložených za příslušný kalendářní rok na:

- Technické zhodnocení pronajatého majetku,
- Investice související s provozem a rozvojem letiště,
- Pořízení nového majetku,
- Opravu a údržbu pronajatého majetku, které by jinak musel provádět pronajímatel.

Na základě článku III. odst. 10 pak v případě, kdy překročí částka nákladů vynaložených nájemcem výši sjednaného Nájemného I, je nájemce oprávněn zbývající částku uplatnit v dalším kalendářním roce nebo v dalších kalendářních letech.

Tyto uvedené položky jsou nájemcem vynakládány a následně fakturovány pronajímateli v souladu s pětileťmi programy schválenými pronajímatelem.

Na základě tohoto ustanovení článku III. odst. 7 Smlouvy o nájmu dochází k nepeněžitému plnění nájemného nájemcem formou poskytování plnění definovaných v tomto ustanovení. Zejména z pohledu finančních toků dochází k faktickému snižování skutečně inkasovaného nájemného na straně pronajímatele. Dle obdržených podkladů bylo identifikováno, že od roku 2006 byla částka uplatněná nájemcem na nájemné dle článku III.7 Smlouvy o nájmu takřka ve stejné výši jako byla hodnota ročního nájemného. Čistý finanční tok z nájemného byl tak pro pronajímatele víceméně nulový.

Dle dostupné smlouvy o nájmu podniku Letiště Ostrava – Mošnov vyplývá, že společnost Letiště Ostrava, a.s., jakožto nájemce je oprávněna s předchozím souhlasem pronajímatele, Moravskoslezského kraje, uhradit nájemné nebo jeho část nepeněžitým plněním formou technického zhodnocení pronajatého majetku, investicemi souvisejícím s provozem a rozvojem letiště, pořízením nového majetku nezbytného či sloužícího pro provozování letiště a oprav a údržby pronajatého majetku, které by jinak musel provádět pronajímatel.

Obdobná úprava je sjednána také ve smlouvě o nájmu podniku Letiště Karlovy Vary, kdy celá výše nájemného může být uhrazena nepeněžitým plněním nájemce formou technického zhodnocení najatého majetku, investicemi souvisejícími s provozem a rozvojem letiště, pořízením nového majetku a oprav a údržby najatého majetku, které by jinak musel provádět pronajímatel.

5.4.3 Dílčí závěr

Vzhledem ke srovnatelným údajům s Letištěm Ostrava a Letištěm Karlovy Vary lze usuzovat, že výše sjednaného nájemného pro LETIŠTĚ BRNO může být odpovídající, přičemž lze vycházet z následujících skutečností:

- výše nájemného je v případě LETIŠTĚ BRNO vyšší než v případě Letiště Ostrava a Letiště Karlovy Vary. Výše nájemného činila v roce 2015 částku 22,8 mil. Kč oproti částce 7,4 mil. Kč u Letiště Ostrava a částce 8,3 mil. Kč u Letiště Karlovy Vary. S ohledem na obchodní ukazatele a velikost letiště se výše nájemného u LETIŠTĚ BRNO nejeví jako nepřiměřená,
- výše nájemného odvislá od účetních odpisů může vhodně odrážet hodnotu najatého majetku a jeho využití. Nájemné odpovídající výši účetních odpisů bylo původně uplatňováno i v případě Letiště Ostrava, přičemž s ohledem na hodnotu najatého majetku Letiště Ostrava lze předpokládat, že nájemné ve výši účetních odpisů bylo vyšší než pevná částka od roku 2014,
- lze předpokládat konzistentní hodnoty nájemného s ohledem na hodnotu najatého majetku LETIŠTĚ BRNO a závazek nájemce zabezpečovat investice na technické zhodnocení a investice související s provozem a rozvojem letiště v minimální výši 7% z ročního obrátu nájemce.

Nicméně pro získání relevantního srovnatelného údaje o nájemném bychom doporučovali nechat si vypracovat znalecký posudek na výši nájemného podniku, který by reflektoval veškeré skutečnosti a finanční i nefinanční vlivy mající dopad na nájemné.

S ohledem na aktivity LETIŠTĚ BRNO související s budoucím rozvojem, zejména pak využití najatých pozemků ze strany LETIŠTĚ BRNO pro logistický park a fotovoltaické elektrárny a očekávaný finanční užitek, bychom doporučovali v budoucnu jednat o možných úpravách nájemného ve prospěch Jihomoravského kraje. Tato změna by mohla reflektovat i skutečnost, že pozemky se neodepisují a tedy jejich hodnota nikterak nevstupuje do výše nájemného, stanoveného ve výši účetních odpisů.

Zároveň bychom doporučili sjednat vyšší částku minimálního nájemného, která by odpovídala hodnotám ze současné doby, aby měl pronajímatel jistotu, že nedojde z mimořádných důvodů k jeho poklesu.

Pronajímatel by měl aktivně zasahovat do procesu schvalování pětiletých programů dle článku X. Smlouvy o nájmu, týkajících se zejména výdajů nájemce na investice a opravy a údržbu. V rámci procedury schvalování těchto pětiletých programů by měl pronajímatel mimo jiné dbát na to, že investice jsou prováděny efektivně a v rámci jejich potřeby a zároveň za přiměřené ceny (např. porovnáním nabídek v rámci dokumentace k zakázkám).

Stejně tak by měl pronajímatel využívat i svého práva být účasten fyzické inventarizaci pronajatého majetku, k čemuž je oprávněn dle článku XI. odst. 7 Smlouvy o nájmu.

5.5 Právní posouzení zvolené koncepce zajištění provozu Letiště

Dle Smlouvy o nájmu bylo Letiště společnosti LETIŠTĚ BRNO pronajato jako podnik⁷. Smlouva o nájmu by měla zejména akcentovat přenos odpovědnosti za veškeré úkony vztahující se k zajištění provozování Letiště na nájemce (včetně přenosu odpovědnosti za údržbu, technické zhodnocování a rozvoj) jako základní atribut zvoleného konceptu správy a rozvoje Letiště.

V tomto kontextu nájemce v textu Vyjádření zdůrazňuje tvrzení, že (i) vlastník Letiště primárně nesleduje přínos v podobě příjmu peněžitého plnění z pronájmu Letiště, ale ve formě nepeněžitého plnění – zajištění faktického zvyšování hodnoty majetku vlastníka Letiště (technickým zhodnocováním, údržbou, investicemi); a (ii) závazek nájemce, aby vedle úhrady nájemného každoročně vynakládal stanovený objem finančních prostředků na údržbu, technické zhodnocení a investice do rozvoje Letiště, přičemž podstatné má být to, že objem takto nájemcem vynakládaných finančních prostředků má být vypočítáván z objektivní kategorie obratu dosaženého při provozování předmětu nájmu; dle výslovného sdělení nájemce mají pak do obratu být započítávány i příjmy z podnájemních vztahů.

Ze samotného textu Smlouvy o nájmu nelze činit závěry co do plnění povinností stanovených Smlouvou o nájmu a ekonomické výhodnosti zvolené koncepce zajištění provozu Letiště, nicméně již ze znění Smlouvy o nájmu lze minimálně poukázat na určitá ujednání, která jsou z pohledu povinností nájemce a případné ekonomické výhodnosti Smlouvy o nájmu klíčová:

- a) Nájemce je povinen zpracovávat pětileté programy předvídající strategický, finanční a rozpočtový vývoj provozování Letiště (viz čl. X. odst. 1 Smlouvy o nájmu).
- b) Na investicích, schválených na základě pětiletých plánů, se pak nájemce skutečně podílí, a to roční minimální částkou rovnající se 7 % z ročního obratu nájemce za bezprostředně předcházející kalendářní rok, přičemž tato výše „příspěvku“ nájemce na investice, opravy a údržbu platí v případech, kdy obrat nájemce v rozhodném roce dosáhne max. částky 50 mil. Kč⁸; součástí obratu mají být i výnosy z podnájemních vztahů (viz čl. VIII. odst. 9 písm. c) Smlouvy o nájmu).

⁷ Viz § 5 odst. 1 obchodního zákoníku: „Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.“

⁸ Pokud by obrat nájemce za rozhodné období přesáhl částku 50 mil. Kč, bude povinný roční objem výdajů nájemce na investice, opravy a údržbu v následujícím roce min. 5 mil. Kč + min. 20 % z čistého zisku dosaženého v rozhodném období.

- c) Nájemce tedy zajišťuje investice ve formě technického zhodnocení pronajatého majetku, opravy a údržbu v uvedené výši a v souladu se schválenými pětiletými plány. Podstatné ovšem je, že tyto veškeré investice, opravy a údržba mají povahu plnění pro pronajímatele s tím, že dojde k zaúčtování⁹ nákladů vynaložených nájemcem na provedení technického zhodnocení, investice a údržbu do výše složky nájemného I.¹⁰ (viz čl. VIII. odst. 9 písm. a) a b) a čl. III. odst. 7 a 8. Smlouvy o nájmu). V případě, kdy částka nákladů vynaložených nájemcem přesáhne výši složky I. nájemného za příslušný kalendářní rok, je nájemce oprávněn rozdíl této částky uplatnit vůči pronajímateli v roce následujícím, opět oproti složce I. nájemného.
- d) Nadto, majetek sloužící k provozu Letiště, který nájemce po dobu trvání nájmu pořídí na své náklady (přičemž nikde ve Smlouvě o nájmu není vyloučeno, že by se nemohlo jednat i o majetek pořízený za náklady, které si nájemce zúčtoval oproti nájemnému – složce I.), je k datu ukončení Smlouvy o nájmu pronajímatelem od nájemce odkoupen za cenu stanovenou v čl. XIV. odst. 6 Smlouvy o nájmu (viz čl. VII. odst. 7 a čl. XIV. odst. 6 Smlouvy o nájmu). Obdobný režim vyrovnání je sjednán i pro investice do majetku ve formě technického zhodnocení provedeného v souladu s pětiletými plány, kdy pronajímatel je povinen nájemci poskytnout finanční kompenzaci v souladu s čl. XIV. odst. 7 Smlouvy o nájmu.
- e) Z výše odkazovaných ustanovení Smlouvy o nájmu tedy v souhrnu vyplývá, že (i) nájemci jsou jím vynaložené náklady na provedení technického zhodnocení, investice a údržbu v příslušném roce kompenzovány až do výše složky nájemného I. (v případě vyšších nákladů se kompenzace přenáší do dalšího období; nemáme žádnou informaci, zda náklady někdy v historii po dobu trvání nájmu nájemce vynaložil v takové výši, že by mu nebyly plně kompenzovány oproti složce nájemného I., ať již v běžném roce nebo roce následujícím; sám nájemce se k tomu také nevyjadřuje); a (ii) v případě pořízení majetku či provedení investic do technického zhodnocení majetku sloužícího k provozu Letiště nájemcem je tento majetek k datu ukončení Smlouvy o nájmu pronajímatelem od nájemce odkoupen, resp. investice finančně kompenzovány.

⁹ Dle čl. III. odst. 9 Smlouvy o nájmu se nejedná o faktický zápočet plateb úhrady nájemného a nákladů vynaložených nájemcem; dochází k vzájemnému peněžitému plnění. Faktický zápočet je možný pouze dle podmínek tam uvedených.

¹⁰ Nájemné se skládá ze dvou složek – nájemné I. se rovná částce ročních účetních odpisů pronajímaného odepisovaného majetku v daném roce + DPH, nejméně však částce 11 mil. Kč; nájemné II. se rovná částce daňové a poplatkové povinnosti pronajímatele vztahující se k předmětu nájmu + DPH. Z tohoto tedy vyplývá, že z povahy věci je pronajímateli reálně hrazena pouze složka nájemné I., oproti které (a to až do její plné výše) nájemce zúčtovává náklady na investice schválené dle pětiletých plánů.

Bez dalšího prověření tak nelze jednoznačně vyloučit, že nájemci nejsou náklady jím vynaložené na technické zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem a rozvojem Letiště a pořízení nového majetku (náležejícího do kategorie majetku znovu převzatého ve smyslu čl. VII. odst. 7 Smlouvy o nájmu) kompenzovány dvakrát – jednou formou zúčtování nákladů oproti nájemnému – složce I. (tj. nájemce je oprávněn vystavit fakturu na úhradu nákladů, jak předvídáno v čl. III. odst. 7 Smlouvy o nájmu); a podruhé při ukončení Smlouvy o nájmu formou odkupu majetku a proplacení investic (viz čl. XIV. odst. 6 a 7).

f) Nad rámec výše odkazovaných ustanovení Smlouvy o nájmu pak doplňujeme, že nájemce je dále od Jihomoravského kraje subvencován na krytí provozních nákladů (pokud jde o režim a výši subvencí, v tomto ohledu nemáme k dispozici žádné podklady). Dále, dle informací sdělených Jihomoravským krajem pak přímo Jihomoravský kraj jako pronajímatel realizoval následující investiční akce, které rovněž zhodnotily podnik Letiště:

- Projekt: Doplnění infrastruktury letiště Brno Tuřany – projekt realizován z programu ROP NUTS II Jihovýchod v období od 01. 02. 2008 do 30. 04. 2010, celkové výdaje projektu dosáhly výše cca 31 860 tis. Kč. Součástí této investice bylo mj. Pořízení autobusů a hasičky – pořízení autobusů bylo dle inventární karty schváleno usnesením č. 233/08/R 7 v 7. Radě Jihomoravského kraje ze dne 22. 12. 2008 v hodnotě 14.300.000 Kč. Pořízení hasičky bylo dle inventární karty schváleno usnesením č. 7283/11/R 100 v 100. Radě Jihomoravského kraje ze dne 6. 1. 2011 v hodnotě 12.000.000 Kč.

O tyto investice byl následně rozšířen předmět nájmu dle Smlouvy o nájmu, viz předměty dodatku č. 8 ze dne 2. 2. 2009 a dodatku č. 12 ze dne 2. 2. 2011 popsané výše.

- Projekt: Výstavby odbavovacího terminálu letiště Brno - projekt realizován z programu OP Infrastruktura v období od 01. 11. 2004 do 31. 12. 2006, celkové výdaje projektu dosáhly výše cca 215 022 tis. Kč.

g) Pokud tedy nájemce ve svém Vyjádření argumentuje, že se vedle úhrady nájemného každoročně podílí na údržbě, technickém zhodnocení a investicích do rozvoje Letiště, zůstává k posouzení, zda dochází k řádnému plnění smluvních povinností na straně nájemce, a otázka ekonomické povahy v jakém rozsahu a zda se jedná o skutečnou přínosnost nájemce do rozvoje Letiště dle zvolené koncepce (tj. zda nájemci jsou či nejsou v plném rozsahu pronajímatelem veškeré jím vynaložené náklady vykompenzovány, příp. zda k takové kompenzaci nedochází hned dvakrát)¹¹.

¹¹ Za účelem efektivního zajištění kontroly a dohledu Jihomoravského kraje nad prováděním údržby, zhodnocováním a rozvojem jeho majetku v souladu se Smlouvou o nájmu, a zejména za účelem posouzení efektivit a vyváženosti práv a povinností ze Smlouvy o nájmu bylo již ve Zprávě a v rámci doprovodných jednání Jihomoravskému kraji doporučeno provést rovněž ekonomický audit a hloubkovou

h) Nadto, již z důvodu propojenosti obratu dosaženého společností LETIŠTĚ BRNO a příjmů z podnájemních vztahů, na kterou nájemce sám ve svém Vyjádření poukazuje, je při posuzování výhodnosti či nevýhodnosti zvoleného konceptu provozování a správy Letiště a tím i samotné Smlouvy o nájmu, z pozice Jihomoravského kraje samozřejmě nezbytné zhodnotit celkové hospodářské využití majetku kraje. Vedle zhodnocování majetku vlastníka Letiště, údržby a plánovitého rozvoje (jistě imanentní části Smlouvy o nájmu podniku) se však Jihomoravský kraj musí zabývat i zohledněním podnikatelských aktivit nájemce a jeho obchodních partnerů provozovaných na pozemcích ve vlastnictví Jihomoravského kraje, kdy jako řádný hospodář by měl – vedle neustálého prověřování správnosti (efektivnosti) zvolené koncepce provozu Letiště – sledovat a porovnávat efektivnost využití nemovitostí (které tvoří předmět nájmu a které nejsou využívány v přímé souvislosti s provozem Letiště) v případě realizace podnájemních vztahů týkajících se těchto pozemků nájemcem a v případě realizace vlastních nájemních vztahů či realizace podnájemních vztahů pod reálnou kontrolou pronajímatele. Z uvedeného důvodu nelze vyloučit teoreticky možný stav, kdy nájemce na základě podnájemních smluv realizuje větší užitek než pronajímatel od nájemce na základě Smlouvy o nájmu.

Jak uvedeno výše v tomto odstavci, v rámci zvoleného konceptu provozování a správy Letiště nájemce klade zejména důraz na přenos odpovědnosti za veškeré úkony vztahující se k zajištění provozování Letiště na nájemce, nicméně stále existují oblasti, jejichž zajišťování spadá do oblasti výkonu veřejné moci (odpovědnosti Jihomoravského kraje); na některé takové oblasti pak pamatuje sama Smlouva o nájmu (viz např. čl. VIII. odst. 18 – zajišťování státních letů). Nájemce pak na tyto oblasti poukazuje ve svém Vyjádření v oddílu IX. a domáhá se nápravy – úhrady nákladů za zajišťování tam specifikovaných služeb.

S ohledem na vše výše uvedené tak lze Jihomoravskému kraji *pro futuro* doporučit přehodnocení celkové koncepční úpravy modelu správy a provozu Letiště např. níže uvedenými směry:

a) Pokud by skutečně mělo dojít k úplnému přenosu odpovědnosti za správu a provoz Letiště a s tím souvisejícího podnikatelského rizika, jak ve svém Vyjádření naznačuje nájemce, měl by Jihomoravský kraj zvážit, zda by namísto smlouvy o pachtu obchodního závodu nebyla vhodnější koncesní smlouva ve smyslu § 16 a násl. zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**koncesní zákon**“).

kontrolu právě skutečného průběhu správy a provozu, zejména plnění pětiletých plánů, kontrola skutečného provedení investic a údržby, vynaložení nákladů nájemcem v souladu s čl. VIII. odst. 9 písm. c) Smlouvy o nájmu, včetně detailní kontroly dosažené výše obratu společnosti LETIŠTĚ BRNO a reálné promítnutí příjmů dosažených z podnájemních smluv. Je však zřejmé, že právě s ohledem na skutečnost, že Jihomoravský kraj nemá reálnou kontrolu nad uzavíráním podnájemních smluv, pronajímatel nemusí disponovat zcela vyčerpávajícími informacemi o hospodářském užitku plynoucím z podnájmu samotnému nájemci. Provedení ekonomického auditu a hloubkové kontroly je tak prakticky možné pouze za plné součinnosti nájemce, na které je zřejmě za aktuálního konceptu provozování a správy Letiště (bez přímé účasti) aktuálně závislý.

V takovém případě by se koncesionář jako smluvní partner kraje zavázal poskytovat služby v podobě zajištění provozu Letiště a Jihomoravský kraj by se naopak zavázal koncesionáři umožnit brát užitky vyplývající z poskytování těchto služeb. Podstatnou část rizik spojených s bráním užitků vyplývajících z poskytování těchto služeb by v takovém případě nesl koncesionář jako provozovatel Letiště, přičemž rozdělení ostatních rizik by mohlo být rozloženo dle dohody mezi obě smluvní strany.

Takováto koncepce využívající koncesní smlouvy dle koncesního zákona je v současné době nejběžněji využívána v oblasti vodohospodářských služeb, kdy je koncesionáři na základě koncesní smlouvy zpravidla za úplatu přenechána do užívání vodohospodářská infrastruktura ve vlastnictví územně samosprávného celku, či jím zřízené právnické osoby a koncesionář se zavazuje tuto vodohospodářskou infrastrukturu provozovat a zajistit dodávky vody na vymezeném území, přičemž je mu umožněno za stanovených podmínek pobírat užitky z toho plynoucí v podobě plateb za dodávky vody od jejích odběratelů.

Ačkoliv uzavření koncesní smlouvy musí předcházet formální koncesní řízení upravené právní úpravou obsaženou v koncesním zákoně, s ohledem na význam Letiště pro Jihomoravský kraj a hodnotu movitého a nemovitého majetku, kterým je Letiště tvořeno, je na zvážení, zda by zajištění provozu Letiště na základě byť formální avšak otevřené soutěže a při stanovení precizních podmínek zajištění provozu Letiště včetně nájemcem uváděného přenosu podnikatelského rizika nebylo nejvhodnější.

V této souvislosti je třeba si uvědomit, že pokud by docházelo v rámci renegociace obsahu Smlouvy o nájmu k uzavření nového smluvního vztahu, resp. uzavření takového dodatku ke Smlouvě o nájmu, který by fakticky znamenal uzavření nového smluvního vztahu, pak by právní úprava obsažená v koncesním zákoně mohla na tento kontraktační proces dopadnout. V daném ohledu jsou totiž dle našeho názoru v souvislosti s přenecháním Letiště do užívání a faktického požívání nájemci naplněny pojmové znaky koncesní smlouvy, jak jsou popsány v ustanovení § 16 a násl. koncesního zákona.

Případná modifikace Smlouvy o nájmu, jakož i uzavření nového smluvního vztahu s třetí osobou, který by byl obsahově shodný se stávající koncepcí zajištění provozu Letiště, by tedy dle našeho názoru muselo být provedeno v souladu se závaznými postupy obsaženými v koncesním zákoně.

Ke shora uvedenému si dovoluujeme doplnit, že v okamžiku uzavření Smlouvy o nájmu český právní řád problematiku koncesních smluv a způsob jejich uzavírání neupravoval, neboť tato byla inkorporována z právního řádu Evropské unie až v průběhu trvání Smlouvy o nájmu. Z nám poskytnutých údajů však vyplývá, že Smlouva o nájmu nebyla s LETIŠTĚM BRNO uzavřena přímo, ale na základě obchodní veřejné soutěže dle ustanovení § 281 a násl. obchodního zákoníku a takto uzavřená následně na základě ZPNMK společně s Letištěm přešla na Jihomoravský kraj.

- b) Ve vztahu ke zvolené koncepci správy a rozvoje Letiště je potřeba v rámci vyhodnocení aktuálního nájemního vztahu realizovaného na základě Smlouvy o nájmu dále zmínit, že právě tato zvolená koncepce je odlišná od koncepce provozu a správy jiných letišť v ČR; neboť jiná letiště jsou zpravidla provozována ze strany obchodní korporace založené a přímo vlastněné příslušným krajem. V rámci konceptu provozování a správy Letiště tak lze do budoucna uvažovat i přímou účast Jihomoravského kraje na provozu a správě Letiště, včetně nakládání s majetkem, který se aktuálně nevyužívá v přímé souvislosti s provozováním Letiště (konkrétně některé pozemky s vysokou tržní hodnotou a komerčním potenciálem pro případ jejich nájmu). Takovou vhodnou úpravou je právě využití koncepce správy letišť jinde v ČR (prostřednictvím obchodní korporace s majetkovou účastí kraje) či zajištění si hlasovacích a kontrolních práv v obchodní korporaci, která Letiště provozuje a spravuje.
- c) Pokud pak jde o zajištění dostatečné kontroly nad provozováním Letiště a tedy hospodárným, účelným a efektivním nakládáním s majetkem Jihomoravského kraje v rámci stávající koncepce, je v daném ohledu ke zvážení zejména zřízení pracovní skupiny složené ze zástupců Jihomoravského kraje, a to zejména v podobě pracovníků příslušných odborů, které jsou provozem Letiště dotčeny, a nájemce, prostřednictvím které by byl Jihomoravský kraj podrobně informován a seznamován se všemi skutečnostmi vážícími se k plnění Smlouvy o nájmu a provozem Letiště.



Příloha č. 1

Seznam dokumentů poskytnutých Jihomoravským krajem ke zpracování Zprávy

- 1) Přípis k fakturám na základě Smlouvy o zřízení věcných břemen č. OM 4 43 7 ze dne 11. 5. 2007 včetně faktury č. 1721190617;
- 2) Usnesení Rady Jihomoravského kraje ze 116. schůze konané dne 10. 5. 2007 včetně schválení smlouvy o zřízení věcných břemen a smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen uzavírané mezi Jihomoravským krajem, společností Brno Airport Logistic Park s.r.o. a LETIŠTĚM BRNO a.s.;
- 3) Smlouva o zřízení věcných břemen a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen mezi Jihomoravským krajem, společností LETIŠTĚ BRNO a.s. a Brno Airport Logistic Park s.r.o. ze dne 11. 5. 2007 včetně doručky;
- 4) Žádost Jihomoravského kraje o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni pro výstavbu logistické zóny Brno Airport Logistic Park;
- 5) Výpis usnesení z 69. schůze Rady Jihomoravského kraje konané dne 4. 5. 2006 včetně důvodové zprávy;
- 6) Rozhodnutí Magistrátu města Brna o vydání stavebního povolení sp. zn. 1260/07 ze dne 14. 9. 2007;
- 7) Znalecký posudek 318/48/2007 o ocenění věcného břemene výstavby a provozování logistické zóny ze dne 22. 8. 2007;
- 8) Žádost Brno Solar Park a.s. – užívací vztah k pozemkům na letišti Brno – Tuřany ze dne 30. 11. 2009;
- 9) Čestné prohlášení hejtmána Jihomoravského kraje ze dne 23. 12. 2009;
- 10) Čestné prohlášení hejtmána Jihomoravského kraje ze dne 30. 8. 2010;
- 11) Usnesení Rady Jihomoravského kraje z 52. schůze konané dne 10. 12. 2009 včetně Schválení čestného prohlášení pro společnost Brno Solar Park a.s. a důvodové zprávy;
- 12) Usnesení Rady Jihomoravského kraje ze 79. schůze konané dne 24. 8. 2010 včetně Schválení čestného prohlášení pro společnost Brno Solar Park a.s. a důvodové zprávy;
- 13) Žádost společnosti LETIŠTĚ BRNO a.s. o udělení souhlasu s umístěním (instalací) Fotovoltaické solární soustavy 20 MWh – doplnění ze dne 1. 8. 2008 včetně souhlasu vlastníka s realizací projektu „Výstavby fotovoltaické soustavy na letišti Brno – Tuřany“ a s uzavřením podnájemní smlouvy ze dne 4. 8. 2008;



- 14) Darovací smlouva č. 418361421 mezi Českou republikou – Ministerstvo obrany a Jihomoravským krajem ze dne 4. 10. 2004;
- 15) Usnesení č. 1161/04/Z 27 Zastupitelstva Jihomoravského kraje o schválení darovací smlouvy;
- 16) Usnesení č. 5897/04/R 157 Jihomoravského kraje o schválení darovací smlouvy;
- 17) Protokol o předání a převzetí díla „Odbavovací terminál letiště Brno“ mezi přebírajícím Jihomoravským krajem a předávající společností Sdružení firem KALÁB – stavební a inženýrská činnost spol. s r.o. a společností PŘEMYSL VESELÝ stavební a inženýrská činnost s.r.o. včetně příloh ze dne 31. 8. 2006;
- 18) Informace o parcele č. 2252/2 ze dne 14. 6. 2006; Inventární karta majetku ze dne 22. 6. 2006;
- 19) Výpis usnesení ze 153. schůze Rady Jihomoravského kraje konané dne 1. 7. 2004 včetně prezenční listiny;
- 20) Usnesení Rady Jihomoravského kraje ze 4. schůze konané dne 13. 12. 2012 včetně souhlasu s umístěním sídla společnosti, žádosti společnosti LETIŠTĚ BRNO o souhlas s umístěním sídla společnosti, průvodky elektronického podání a výpisu usnesení ze 4. schůze Rady Jihomoravského kraje;
- 21) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společností LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem společností Blue Sky Service s.r.o. ze dne 17. 3. 2014;
- 22) Oznámení o prodloužení Smlouvy o nájmu části nemovitosti mezi společností LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem společností OKAY s.r.o. ze dne 9. 12. 2011;
- 23) Oznámení o zapojení společnosti LETIŠTĚ BRNO do projektu Elektromobilita, sjednání podnájemního práva ze dne 12. 10. 2011;
- 24) Podání informace o uzavřených podnájemních smlouvách pro realizaci projektu výstavby Fotovoltaické solární soustavy ze dne 16. 8. 2011;
- 25) Oznámení o záměru uzavírání podnájemních smluv – podnájem prostor pro umístění svícených panelů a zaklapovacích reklamních prosklených boxů a plastových panelů v odbavovací hale Odlet a Přílet ze dne 15.12.2009;
- 26) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společností LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností PanalpinaCzech s.r.o., ze dne 1. 9. 2009;
- 27) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společností LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem společností, Cleanic Partner s.r.o., ze dne 24. 8. 2009;



- 28) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností F AIR, spol. s.r.o., ze dne 1. 8. 2009;
- 29) Oznámení o uzavření Smlouvy o výpůjčce mezi věřitelem, společností LETIŠTĚ BRNO, a dlužníkem, Biskupstvím brněnským, ze dne 15. 6. 2008;
- 30) Oznámení o uzavření podnájemních smluv mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemci, společnostmi B.A.W.D.F. s.r.o., CESTOVNÍ KANCELÁŘ AKVILA TRAVEL s.r.o., Blue Style s.r.o., Čedok a.s., EXIM TOURS a.s., FIRO-tour a.s., Cestovní kancelář FISCHER a.s., Schenko's s.r.o., Sunny Days s.r.o., PEUGEOT ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o., S.I.T.A. a Trade Wings, spol. s.r.o., ze dne 21. 1. 2008;
- 31) Oznámení o uzavření podnájemních smluv mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemci, společnostmi Blue Sky Service s.r.o., Dopravní podnik města Brna a.s., AT Car s.r.o., AIRPORT SHOP BRNO s.r.o., Air Service Brno s.r.o., Czech Rent a Car s.r.o., ze dne 9. 5. 2007;
- 32) Oznámení o uzavření podnájemních smluv mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemci, společností Libereal a.s., Českou republikou – Ministerstvem vnitra, společnostmi Dopravní podnik města Brna a.s., Vodafone Czech Republic a.s., A.B.E spol. s.r.o., panem Ing. Ivem Dorazilem, společnostmi GEODIS BRNO spol. s.r.o. a CLEANIC PARTNER s.r.o., ze dne 9. 5. 2006
- 33) Oznámení Jihomoravského kraje o uzavření podnájemních smluv ze dne 7. 11. 2005;
- 34) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností AEROSERVIS s.r.o., ze dne 16. 8. 2005;
- 35) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností AEROMOST-CHARKOV s.r.o., ze dne 7. 6. 2005;
- 36) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností Zbyněk Lazar s.r.o., ze dne 21. 3. 2005;
- 37) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností BAX Global spol. s.r.o. ze dne 22. 10. 2004;
- 38) Oznámení o uzavření podnájemní smlouvy mezi společnostmi LETIŠTĚ BRNO a podnájemcem, společností BAX Global spol. s.r.o., ze dne 22. 10. 2004;
- 39) Úvodní prohlášení smluvních stran - Jihomoravského kraje a společnosti LETIŠTĚ BRNO;



- 40) Příloha A – Vymezení movitých a nemovitých věcí podle článku II. odst. 1 rozhodnutí Ministra dopravy ČR č.j. 393/2004-410-PRIV, inventurní soupis movitých věcí;
- 41) Letištní evidence parcel – Katastrální území Tuřany, Katastrální území Šlapanice u Brna, Katastrální území Dvorská ke dni 31. 5. 2004;
- 42) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Tuřany, LV č. 1475 ze dne 19. 5. 2004;
- 43) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Tuřany, LV č. 1652 ze dne 19. 5. 2004 včetně Geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. 764-26/2004;
- 44) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Šlapanice u Brna, LV č. 1779 ze dne 19. 5. 2004;
- 45) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Šlapanice u Brna, LV č. 3210 ze dne 19. 5. 2004;
- 46) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Šlapanice u Brna, LV č. 3256 ze dne 19. 5. 2004;
- 47) Výpis z Katastru nemovitostí – katastrální území Dvorská, LV č. 214 ze dne 19. 5. 2004;
- 48) Příloha A – Vymezení movitých a nemovitých věcí podle článku II. odst. 1 rozhodnutí Ministra dopravy ČR č.j. 393/2004-410-PRIV, inventurní soupis nemovitých věcí s označením údajů podle ustanovení § 2 odst. 2 ZPNMK;
- 49) Seznam budov a objektů podléhajících zápisu do Katastru nemovitostí ke dni 31. 5. 2004;
- 50) Protokol o vzájemném zápočtu faktur za rok 2003 mezi pronajímatelem Českou správou letišť s.p. a nájemcem LETIŠTĚM BRNO a.s.ze dne 26.3.2004;
- 51) Faktura č. 36012067 ze dne 9. 1. 2004;
- 52) Faktura č. 31000784 ze dne 12. 1. 2004;
- 53) Přehled dokladů k zápočtu oprav, údržby a investic na nájem dle smlouvy o nájmu části podniku za rok 2003 od České správy letišť, s. p.;
- 54) Smlouva o převodu práva hospodařit s majetkem státu mezi převodcem, Českou správou letišť, s.p., a nabyvatelem, Českou republikou – Ministerstvem vnitra, ze dne 27.5.2004 včetně Geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. 764-26/2004;
- 55) Příloha B – Vymezení práv, závazků a jiných peněží ocenitelných hodnot podle článku III. rozhodnutí Ministra dopravy ČR č.j. 393/2004-410-PRIV;



- 56) Skupinová pojistná smlouva pro KOMPLEXNÍ AUTOPOJIŠTĚNÍ č. 898 093 210 mezi pojistníkem, Českou správou letišť s.p., a mezi pojistitelem, společností Allianz pojišťovna a.s., ze dne 22. 12. 2003 včetně Havarijního pojištění, Doplnkového pojištění, Seznamu přihlášek do flotilového havarijního pojištění vozidel společnosti LETIŠTĚ BRNO a Seznamu přihlášek do flotilového doplňkového autopojištění vozidel společnosti LETIŠTĚ BRNO;
- 57) Dodatek 1 ke Skupinové pojistné smlouvě č: 898 093 210 ze dne 28. 6. 2004;
- 58) Skupinová pojistná smlouva pro KOMPLEXNÍ AUTOPOJIŠTĚNÍ č. 898 093 221 mezi pojistníkem, Českou správou letišť s.p., a pojistitelem, společností Allianz pojišťovna a.s. ze dne 22. 12. 2003 včetně Pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozem vozidla a Seznamu přihlášek do flotilového pojištění Odpovědnosti za škody způsobené provozem vozidla společnosti LETIŠTĚ BRNO;
- 59) Dodatek 1 ke Skupinové pojistné smlouvě č. 898 093 221 ze dne 28. 6. 2004;
- 60) Pojistná smlouva č. 805-86065-12 o pojištění pro případ škod způsobených krádeží vloupáním nebo loupežným přepadením mezi vedoucím pojistitelem, Českou pojišťovnou a.s., soupojistitelem, společností AIG CZECH REPUBLIC pojišťovna a.s., a pojištěným, společností Česká správa letišť s.p., ze dne 16.12.2003;
- 61) Dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 805-86065-12 a Specifikace plateb pojistného vyplývající z dodatku č. 1 k pojistné smlouvě č. 805-86065-12 ze dne 28. 6. 2004;
- 62) Pojistná smlouva č. 805-82385-17 o pojištění živelním, o pojištění pro případ násilností mezi vedoucím pojistitelem, společností Česká pojišťovna a.s., soupojistitelem, společností AIG CZECH REPUBLIC pojišťovna a.s., a pojištěným, společností Česká správa letišť s.p., ze dne 16.12.2003 včetně seznamu pojištěných motorových vozidel;
- 63) Dodatek č. 2 k pojistné smlouvě č. 805-82385-17 a Specifikace pojistných částek a plateb pojistného vyplývající z dodatku č. 2 k pojistné smlouvě č. 805-82385-17 ze dne 28. 6. 2004;
- 64) Dodatek k pojistné smlouvě č. 400 012 810 ze dne 24. 6. 2004;
- 65) Pravidla pro nakládání s nepotřebným majetkem Jihomoravského kraje ze dne 1. 7. 2011;
- 66) Darovací smlouva č. 418361421 mezi Českou republikou – Ministerstvem obrany a Jihomoravským krajem ze dne 4. 10. 2004;
- 67) Usnesení zastupitelstva Jihomoravského kraje z 27. zasedání konaného dne 23. 9. 2004 včetně schválení darovací smlouvy uzavírané mezi Českou republikou – Ministerstvem obrany a Jihomoravským krajem, důvodové zprávy a darovací smlouvy č. 418361421

- 68) Smlouva o nájmu a provozování mezinárodního veřejného letiště Brno/Tuřany uzavřená mezi Jihomoravským krajem a společností LETIŠTĚ BRNO dne 1.7.2004 („Smlouva o nájmu“) včetně přílohy č. 1 – přílohy č. 20;
- 69) Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu ze dne 3.12.2004 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 26.10.2004;
- 70) Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu ze dne 28.8.2006 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 1.2.2006;
- 71) Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu ze dne 21.12.2006 včetně příloh č. 1 – 5 a usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 21.12.2006;
- 72) Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu ze dne 21.6.2007 včetně příloh č. 1 a 2 a usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 12.4.2007;
- 73) Dodatek č. 5 ke Smlouvě o nájmu ze dne 13.12.2007 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 6.12.2007);
- 74) Dodatek č. 6 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30.7.2008 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 19.6.2008;
- 75) Dodatek č. 7 ke Smlouvě o nájmu ze dne 19.9.2008 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 18.9.2008);
- 76) Dodatek č. 8 ke Smlouvě o nájmu ze dne 2.2.2009 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 22.12.2008) včetně příloh č. 1 - 3;
- 77) Dodatek č. 9 ke Smlouvě o nájmu ze dne 26.6.2009 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 30.4.2009) včetně příloh č. 1 a 2;
- 78) Dodatek č. 10 ke Smlouvě o nájmu ze dne 30.8.2010 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 24.8.2010;
- 79) Dodatek č. 11 ke Smlouvě o nájmu ze dne 11.1.2011 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 9.12.2010) včetně přílohy;
- 80) Dodatek č. 12 ke Smlouvě o nájmu ze dne 2.2.2011 (schválený Radou Jihomoravského kraje dne 6.1.2011) včetně příloh č. 1 - 3;



- 81) Dodatek č. 13 ke Smlouvě o nájmu ze dne 31.8.2011 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 10.9.2011;
- 82) Dodatek č. 14 ke Smlouvě o nájmu ze dne 18.3.2013 včetně usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 7.2.2013;
- 83) Dodatek č. 15 ke Smlouvě o nájmu z 11.2.2016 včetně návrhu usnesení Rady Jihomoravského kraje ze dne 28.1.2016;
- 84) Aplikační ujednání ke Smlouvě o pronájmu a provozování mezinárodního veřejného letiště Brno/Tuřany;
- 85) Rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Oddělení státní správy vodního hospodářství, Vodoprávního úřadu ze dne 14.9.2007, sp. zn. 1260/07 – č.j. 3440/07-Če/Dv, Dr-29;
- 86) Žádost společnosti LETIŠTĚ BRNO o souhlas s umístěním sídla nově zakládané společnosti OK-Air Service s.r.o.;
- 87) Materiál k 4. schůzi Rady Jihomoravského kraje konané dne 13.12.2012;
- 88) Čestné prohlášení Jihomoravského kraje ze dne 23.12.2009;
- 89) Protokol o vzájemném zápočtu faktur za rok 2003 mezi společnostmi Česká správa letišť, s.p. a společností LETIŠTĚ BRNO;
- 90) Doplnění žádosti společnosti LETIŠTĚ BRNO o udělení souhlasu s umístěním (instalací) fotovoltaické solární soustavy 20 MWp ze dne 1.8.2008;
- 91) Souhlas vlastníka s realizací projektu „Výstavby fotovoltaické soustavy na letišti Brno-Tuřany“ a s uzavřením podnájemní smlouvy ze dne 4.8.2008, č.j. JMK/102 930/2008/OM;
- 92) „Kompletační hala Letiště Brno – Tuřany“ k.ú. Tuřany, okres Brno – město – vyjádření pro územní řízení;
- 93) Kupní smlouva ze dne 8.12.2010 uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem včetně přílohy č. 1;
- 94) Nájemní smlouva na pronájem části podniku - vnitřní organizační složky ČSL, s.p. – letiště Brno-Tuřany a o provozování civilního mezinárodního veřejného letiště Brno-Tuřany ze dne 19. 5. 2002;
- 95) Koncepce letecké dopravy pro období 2015–2020 Ministerstva dopravy České republiky;
- 96) Výroční zprávy Letiště Brno, a.s.;



97) Výroční zprávy Letiště Ostrava, a.s.