

Datovou schránkou: (himbzd9)

**Zastupitelstvo obce Velké Přítočno**

**Obecní úřad Velké Přítočno**

Vítězná 16

273 51 Unhošť

**č.j.: OUVP-041/2024**

Praha, dne 23.02.2024

**Dotčená osoba: SAB Development a.s.**

IČO: 276 03 580

se sídlem Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9

právně zastoupena: JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem  
ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské  
nám. 351/6, 110 00 Praha 1, mojmir.jezek@ecovislegal.cz

**Správní orgán: Zastupitelstvo obce Velké Přítočno**

IČO: 002 35 091

se sídlem Vítězná 16, 273 51 Unhošť

**Námítky společnosti SAB Development a.s. k návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno a kterým jsou zasaženy pozemky, na nichž uvedená společnost jako investor realizuje své projekty výstavby**

Jednou

Přílohy dle textu

## I.

1. Společnost **SAB Development a.s.**, se sídlem Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČO: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11135 (dále jen „**SAB Development**“) si tímto dovoluje podat námítky k návrhu opatření obecné povahy obce **Velké Přítočno**, se sídlem Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno, IČO: 002 35 091 (dále jen „**Obec**“) o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno (dále jen „**Stavební uzávěra**“). Návrh Stavební uzávěry byl podle ustanoveními § 172 ve spojení s § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „**správní řád**“) zveřejněn dne 25.1.2024 na úřední desce obce Velké Přítočno.
2. SAB Development je v tomto řízení o Stavení uzávěře právně zastoupena na základě plné moci JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské nám. 351/6, 110 00 Praha 1, mojmir.jezek@ecovislegal.cz Příloha Q).
3. SAB Development je oprávněna k podání námitek podle 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v původním znění (dále jen „**stavební zákon**“), resp. § 172 odst. 5 správního řádu jako vlastník nemovitosti, pozemku s parc. č. 254/1, orná půda, zapsaném na LV 637 pro k. ú. Velké Přítočno (dále jen „**Nemovitost**“), který spadá pod SU3 zastavitelnou plochu Z28, jak je vymezeno ve Stavební uzávěře. Vlastnické právo SAB Development k Nemovitosti a jeho výkon by v případě vydání Stavební uzávěry byly přímo dotčeny.
4. Podle § 172 odst. 5 věty třetí správního řádu o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Podle § 98 odst. 1 územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Jelikož, se v Obci rada nevolí, vydává podle § 6 odst. 6 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře zastupitelstvo Obce. Proto je dle názoru SAB Development příslušným orgánem pro rozhodování o námitkách zastupitelstvo Obce a nikoli obecní úřad Obce, jemuž mají být dle poučení v oznámení veřejné vyhlášky obecním úřadem Obce č.j. OUV-041/2024 doručovány námítky a připomínky.
5. Společnost SAB Development navrhuje, aby bylo řízení o návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno, **zastaveno a Stavební uzávěra nebyla vydána, případně aby řízení pokračovalo z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Stavební uzávěry**, neboť obsah návrhu Stavební uzávěry a proces jeho opatření je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.

## II.

### *Území dotčeno stavební uzávěrou*

6. Společnost SAB Development v lokalitě Z28 chystá v souladu se stávajícím územním plánem dlouhodobě realizované projekty výstavby. Stávající územní plán byl řádně projednán, při jeho vydání byly splněny veškeré zákonem stanovené podmínky a je nadále platný a účinný. **K vyhodnocení územního plánu ve smyslu § 55 stavebního zákona doposud nedošlo, zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebyla doposud vyhotovena a obec Velké Přítočno nemá ani žádné jiné relevantní odborné podklady pro objektivní rozhodnutí o dalším postupu v dotčeném území.** Naopak dosavadní zástupci Obce projekt realizovaný SAB Development, který je v souladu s územním plánem Obce, podporovali až do září 2023 a došlo

již k vydání stanovisek, územních rozhodnutí a stavebních povolení, jak bude popsáno detailněji níže. Lokality, ke kterým žádá Obec vydání stavební uzávěry, byly vybrány nejen bez předchozího odborného posouzení, ale i diskriminačně a selektivně, protože další rozvojové lokality Obce, jako např. lokality Z25, Z09 nebo i P01, nebyly do stavební uzávěry zahrnuty i přesto, že rozvoj v těchto lokalitách může mít stejný dopad na Obec při zohlednění argumentace, kterou Obec odůvodnila návrh stavební uzávěry. Postup Obce je tedy již v základu nezákonný a v rozporu s veškerými zásadami územního plánování.

7. Územní plán umožňující rozvoj v lokalitě Z28 byl do nynější podoby změněn z iniciativy Obce. Společnost SAB Development vyhrála v roce 2019 architektonickou soutěž Obce, uhradila následně Obci jako vlastníkovu Nemovitosti kupní cenu za Nemovitost a od té doby SAB Development vynakládá značné finanční prostředky na realizaci projektu rozvoje tohoto území v souladu se studií, kterou vybrala obec jako nejlepší způsob jejího rozvoje.
8. Vítězný návrh byl detailně zpracován v architektonické studii, kterou vypracoval ateliér A69 (autoři studie: Ing. arch. Boris Redčenkov, Ing. arch. Prokop Tomášek, Ing. arch. Jaroslav Wertig, Ing. arch. Šárka Andrllová, Ing. arch. Barbora Havrlová, Ing. arch. Kristýna Lhotská). Už součástí této studie byly řešeny kapitoly doprav, pěší prostupnost, parky, vegetace, voda a retence, veřejná vybavenost a služby, dům pro seniory, vzdělávací centrum a soulad s územním plánem. Předložený návrh počítal s výstavbou cca 600 bytových jednotek a doplňkové infrastruktury.
9. Na základě požadavků ze strany Obce k celkovému snížení počtu budoucích obyvatel naše společnost souhlasila s přepracováním studie v dalších dvou variantách na území zastavěné individuálními rodinnými domy. Finální návrh předpokládá v lokalitě Z28 výstavbu 136 RD, 15 bytových jednotek pro seniory, objekt pro vzdělávání (mateřská škola, základní škola apod.) a další infrastrukturu.
10. Po dokončení architektonické studie byla zadána pořizovatelem (Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města) územní studie, která byla dokončena v červnu 2023. K této územní studii byla vydána tato souhlasná a kladná vyjádření, resp. stanoviska:
  - (i) Vyjádření k Územní studii – Obec Velké Přítočno (Příloha 1);
  - (ii) Vyjádření k Územní –studii – soulad s –UPD – Kladno, odbor výstavby, architektury a územního plánování (Příloha 2);
  - (iii) Vyjádření k Územní studii – stanovisko Odbor dopravy a služeb MMK ze dne 13.11.2023, (Příloha 3);
  - (iv) Vyjádření k Územní –studii – stanovisko KHS Stč. Kraje se sídlem v Praze ze dne 4.12.2023, (Příloha 4);
  - (v) Vyjádření k Územní –studii – sdělení HZS Stč. Kraje ze dne 20.11.2023, (Příloha 5).
11. Na plochách, které jsou předmětem územního opatření o stavební uzávěře, plochy Z01 - Z06, Z12 a Z28 byla magistrátem města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgánem územního plánování vydána také tato další stanoviska a vyjádření k záměrům v souladu s platným územním plánem Velké Přítočno:
  - (i) Č.j. OAÚR/295/19, ze dne 26. 03. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

- (ii) Č.j. OAÚR/867/19, ze dne 07. 05. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k návrhu BD na plochách Z03 - Z06.
- (iii) Č.j. OAÚR/1188/19, ze dne 15. 08. 2019, vyjádření orgánu územního plánování ke PD bytových domů na plochách Z03 - Z06.
- (iv) Č.j. OAÚR/1558/20, ze dne 25. 09. 2020, vyjádření orgánu územního plánování ke konceptu územní studie pro plochy Z03 - Z06.
- (v) Č.j. OAÚR/2043/21, ze dne 21. 03. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".
- (vi) Č.j. OAÚR/189/21, ze dne 25. 09. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".
- (vii) Č.j. OAÚR/510/22-2, ze dne 21. 04. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno -část SO 02 Dešťová kanalizace".
- (viii) Č.j. OAÚR/1751/22-2, ze dne 25. 10. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Likvidace dešťových vod" v rámci navrženého parku v souvislosti se záměrem výstavby BD.
- (ix) Č.j. OAÚR/1804/22-4, ze dne 23. 11. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/82 k.ú. Velké Přítočno".
- (x) Č.j. OAÚR/271/23, ze dne 05. 05. 2023, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci „Dělení pozemků parc. č. 86/1 a 86/16 v k.ú. Velké Přítočno za účelem vymezení 40 pozemků pro budoucí umístění RD a pozemků veřejných prostranství." A dále uvádí, že
- (xi) Pro plochy Z3, Z4, Z5 a Z6 byla dne 07.12. 2020 schválena územní studie. Pro plochu Z28 je rovněž pořízena územní studie.

12. Magistrát města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování dále ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR (Příloha 6) uvedl, že „V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.“, což znamená, že Obec nemá vydání stavební uzávěry podloženo žádným legitimním důvodem a návrh na vydání Stavební uzávěry je v rozporu se závěry úřadu územního plánování.

13. Z výše uvedeného výčtu stanovisek a vyjádření orgánu územního plánování jasně vyplývá, že území dotčené Stavební uzávěrou je součástí dlouhodobého rozvoje Obce a vlastníci zasažených pozemků kontinuálně směřují k vybudování svých záměrů, a to, jak je zřejmé v naprostém souladu se stanovisky orgánu územního plánování. Bez toho, aniž by si Obec nechala vypracovat jakýkoli posudek, či věc předem konzultovala s orgánem územního plánování, sama naprosto v rozporu se zásadou kontinuity a legitimního očekávání rozhodla o vydání Stavební uzávěry, čímž úmyslně poškodila vlastníky zasažených pozemků, ačkoli jí byly jejich zájmy a záměry dobře známy, sama je podnítila a před odsouhlasila před prodejem dotčené nemovitosti SAB Development a výslovně s nimi souhlasila.

### III.

*Podmínky nutné pro vydání územního opatření o stavební uzávěře a nového územního plánu*

14. Podle § 97 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře pouze v nezbytném rozsahu omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, a to pouze v případě, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení. Pořizovatel územně plánovací dokumentace, v tomto případě zcela nového územního plánu, kterým je obec Velké Přítočno, má povinnost odůvodnit a dokázat nezbytnost stavební uzávěry, která je citelným zásahem do výkonu vlastnického práva vlastníků zasažených pozemků. Aby taková nezbytnost mohla být dokázána, je nutno vycházet přímo z určitých a schválených podkladů, z nichž bezprostředně vyplývají důvody pro vydání stavební uzávěry. Návrh nového územního plánu musí být konkrétní a obsahovat dostatečně určité změny oproti stávajícímu územnímu plánu, aby vůbec existovaly podklady, podle nichž lze posoudit vhodnost vydání stavební uzávěry.
15. K tomuto se vyjádřil také Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. Ao 1/2009-142, kdy uvádí, že: **„...Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba vydat územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona z roku 2006), tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).“** Pokud bychom vycházeli z fáze přípravy územního plánu obce k dnešnímu dni, zjistili bychom, že **příprava nového územního plánu Obce prakticky nezačala a neexistují tak podklady, které by mohly odůvodnit potřebnost vydání stavební uzávěry.**
16. Z návrhu Stavební uzávěry vůbec nevyplývá, s jakými dotčenými orgány byl návrh v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona projednán, zdali již dotčeným orgánům uběhla lhůta pro uplatnění stanoviska a jaká jsou znění údajných dvou souhlasných stanovisek uvedených v čl. VII návrhu Stavební uzávěry. Obsah čl. VII návrhu Stavební uzávěry je naprosto netransparentní, nekonkrétní a nelze z něj poznat, zdali byla splněna podmínka pro zveřejnění návrhu na vydání opatření obecné povahy dle § 98 odst.2 stavebního zákona a § 172 odst. 1 správního řádu. Návrh Stavební uzávěry je tak neúplný a dotčeným osobám i veřejnosti je upíráno právo na možnost podat připomínky, či námítky k návrhu, kdy jim části návrhu nebyly zpřístupněny. Zveřejnění takového neúplného návrhu nelze považovat za splnění podmínky dle § 172 správního řádu. Není ani prokázáno, zdali byl návrh s dotčenými orgány dohodnut, což znamená, že jejich stanovisko k vydání stavební uzávěry musí být kladné, aby Obec mohla pokročit v procesu k vydání opatření obecné povahy.

### IV.

*Okolnosti, za nichž lze změnit souhlasné stanovisko dotčeného orgánu – dodržení zásady kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů a zásady legitimního očekávání*

17. V souladu s § 97 stavebního zákona se územní opatření o stavební uzávěře vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Dle § 172 odst. 1 Správního řádu měla Obec povinnost návrh opatření obecné povahy nejdříve projednat s dotčenými orgány. Podle § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu, je souhlasné stanovisko dotčených orgánů, případně jeho fikce, podmínkou pro vydání stavební uzávěry. Tato stanoviska mimo jiné slouží jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce o vydání územního opatření o stavební uzávěře, neboť dotčené orgány zpravidla na rozdíl od zastupitelstva obce disponují odbornými znalostmi, na jejichž základě lze informovaně rozhodnout o skutečné nutnosti stavební uzávěry, kterou

předpokládá zákon pro její vydání. Tato nutnost musí být založena výhradně na objektivních a doložitelných skutečnostech podpořených odborným vyjádřením způsobilých orgánů.

18. Je otázkou, na základě čeho vydaly dotčené úřady, které Obec v návrhu Stavební uzávěry opomněla uvést, souhlasná stanoviska, když se žádným způsobem nezměnila situace ani podmínky na dotčených územích od doby, kdy dotčené orgány vyslovily souhlasná stanoviska s výstavbou plánovaného projektu na Nemovitosti. Takový postup, navíc bez řádného odůvodnění je přímým porušením ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona je obsažena zásada kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů. Tato zásada kontinuity spočívá v tom, že je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Dotčené orgány mohou svá přechodná stanoviska měnit pouze z vyjmenovaných taxativních důvodů, a to:
  - na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo;
  - na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů.
19. Pokud se tedy některý z dotčených orgánů odchýlil od svého předchozího souhlasného stanoviska bez splnění výše uvedených podmínek, pak se k takovému stanovisku nepřihlíží. Jak ostatně potvrdil i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 3 As 318/2021–46, kde uvádí, že:
20. [20] **„Kontinuita závazných stanovisek znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a měnit jej mohou zpravidla jen při změně poměrů na posuzovaném území. Podle judikatury lze za změnu poměrů považovat jen objektivní skutečnost; bez ní správní orgán nemůže své stanovisko zpřísnit jen proto, že později změnil názor. Pokud se ovšem složky životního prostředí promění, lze vydat taková navazující závazná stanoviska, jejichž závěr se liší od stanoviska původního (srovnej např. rozsudky tohoto soudu ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013 - 32, ze dne 27. 1. 2021, č. j. 7 As 222/2019 - 45, odstavce 30 - 32, nebo ze dne 29. 6. 2022, č. j. 7 As 75/2022 – 52)... ..Zdejší soud konstatoval, že tento postup porušuje kontinuitu závazných stanovisek vyjádřenou v § 4 odst. 4 stavebního zákona, jakož i zásadu legitimního očekávání.“**; a dále
21. [21] **„Nelze proto souhlasit s tvrzením městského soudu, že dotčené orgány, které se vyjadřují v územním řízení, nejsou vázány dřívějším závazným stanoviskem, vydaným pro potřeby územního plánu. Pokud už ve fázi územního plánování byl zřejmý záměr využít území určitým způsobem, nemohou dotčené orgány v územním řízení tvrdit – jestliže záměr zůstává v hlavních rysech stejný – že teprve nyní jej mohou posoudit ve větší podrobnosti. Takovou změnu postojů zapovídá právě citovaná judikatura.“**
22. Návrh Stavební uzávěry však, jak už bylo konstatováno výše, neuvádí konkrétní stanoviska dotčených orgánů, ani jejich obsah a nelze proto posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, zdali jejich stanoviska byla souhlasná, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání, což by mělo za následek jejich nicotnost a rázem by nebyla naplněna podmínka nutnosti souhlasného stanoviska dle § 98 odst. 2 stavebního zákona, neboť návrh Stavební uzávěry musí být s dotčenými orgány dohodnut.

## V.

*Proces schválení aktuálního územního plánu, včetně územní studie*

23. Přestože nedošlo k žádné objektivní skutečnosti, která by byla relevantní pro vyhotovení nového územního plánu a vydání s ním související stavební uzávěry a ani žádná taková skutečnost není v usnesení zastupitelstva Obce ze dne 13.12.2023 tvrzena, rozhodlo zastupitelstvo Obce o pořízení nového územního plánu. Nezměnila se a ani se neplánuje změna v oblastech technické a jiné infrastruktury, zástavby, životního prostředí, či funkčního využití pozemků s projektovou výstavbou.
24. Není tedy vůbec zřejmé, na základě čeho je nový územní plán Obce zpracováván a jaké pozemky a proč budou jeho změnou zasaženy, či ovlivněny. I přesto byl přijatý návrh na vydání Stavební uzávěry směřován pouze na konkrétní pozemky, jednímž z nich je Nemovitost ve vlastnictví SAB Development. Zadání územního plánu dle § 47 stavebního zákona by přitom nemělo být ze zásady a své podstaty nikdy samoučelné. Zastupitelstvo je povinno se rozhodovat na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Obec si ale podle dostupných informací žádné takové podklady neopatřila a rozhoduje tak samovolně na základě libovůle.
25. Stávající územní plán byl vydán na základě kladných stanovisek dotčených orgánů. Společnost SAB Development si nechala dokonce zpracovat i územní studii, aby měla jistotu, že výstavba projektů proběhne v souladu se všemi právními předpisy. Tato studie VP2 byla dne 31.1.2024 registrována do Evidence územně plánovací činnosti, a to včetně všech potřebných souhlasných stanovisek dotčených orgánů. Tato studie vychází z recentního stavu Nemovitosti a není myslitelné, ani logicky možné, aby dotčené orgány vydaly opačná souhlasná stanoviska a neporušily tak zásadu kontinuity a legitimního očekávání. Na rozdíl od návrhu Stavební uzávěry je však uvedená územní studie VP2 založena na objektivních skutečnostech a konkrétních faktech, které jsou základem pro správné, úplné, podložené, odůvodnitelné a legální rozhodnutí správního orgánu.
26. Celý proces návrhu a schvalování Stavební uzávěry je tedy mimo jiné z výše uvedeného důvodu vadný a nezákonný. Na základě uvedeného postupu je proces ve zřejmém rozporu s kogentními ustanoveními zákona. Zcela jistě nemůže být vydána zákonná Stavební uzávěra a žádný ze zastupitelů, který má k dispozici tyto objektivní informace, nemůže v souladu s řádným výkonem své funkce rozhodnout, resp. hlasovat pro o vydání Stavební uzávěry, aniž by se tím nevystavil osobní odpovědnosti za nesprávný úřední postup, zneužití pravomoci veřejného činitele a vzniklé škody.

## VI.

### *Legislativní vady usnesení zastupitelstva a návrhu OOP*

27. Jak již bylo uvedeno výše, usnesení zastupitelstva č. 4/2023/12 bylo vydáno na základě neexistujících analytických podkladů předpokládaných zákonem č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech (dále jen „**Vyhláška o analytických podkladech**“) a bez využití doplňujících průzkumů a rozborů, a tedy v rozporu se zákonem. Ustanovení § 11 odst. 2 Vyhlášky o analytických podkladech odkazuje na přílohu č. 6 této vyhlášky, v níž je stanoven obsah zadání územního plánu. Zadání pořízení územního plánu usnesením zastupitelstva však neobsahuje jediný bod požadovaný Vyhláškou o analytických podkladech, a nemůže být tedy ani řádně zpracován a vydán, když při jeho pořizování není fakticky z čeho vycházet.
28. Už vůbec není myslitelné, aby na základě takto vadného usnesení o pořízení územního plánu mohlo být vydáno územní opatření o stavební uzávěře, které, jak již bylo výše uvedeno, musí být nezbytné a vydáno na základě konkrétních podkladů a skutečností.

29. Usnesení o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno je naprosto nekonkrétní a neurčité. Nejsou zde zmíněny důvody, které by toto usnesení ospravedlňovaly, ani podklady, na základě nichž bylo rozhodováno. Nejsou uvedeny žádné konkrétní změny oproti stávajícímu stavu, seznam zasažených pozemků, nebo jakýkoli podklad, na základě něhož bude nový územní plán pořizován. Usnesení je tedy naprosto neurčité a nemůže mít potřebné právní účinky pro následující řízení směřující k vydání nového územního plánu.
30. Vzhledem k výše uvedenému vyvstává přirozeně otázka, z čeho vůbec zastupitelstvo v návrhu na vydání stavební uzávěry vycházelo, pokud by se mělo jednat o kvalifikované a nikoli adresné a účelově poškozující rozhodování. Obsah návrhu na vydání stavební uzávěry nebyl vytvořen na základě požadovaných podkladů, či rozhodnutí zastupitelstva, nýbrž byl vytvořen samovolně a v rozporu se zásadami územního plánování a jednání zastupitelského orgánu obce, který musí vycházet zásadně ze závazných rozhodnutí svých a jiných správních orgánů. Obsah návrhu na vydání stavební uzávěry tedy nekoresponduje s usnesením č. 5/2023/12, vzájemně si odporuje, je nesourodý, nelogický, vymyšlený a naprosto nedostačující pro vydání zamýšleného opatření obecné povahy.
31. Pokud zastupitelstvo obce Velké Přítočno hodlá vytvořit zcela nový územní plán, bylo by logické a přiměřené, navrhnout, aby se vydala stavební uzávěra na celé území obce a nikoli jen na účelově vybrané pozemky, na nichž naše společnosti realizují své projekty.

## VII.

### *Námítky proti odůvodnění uvedenému v návrhu na vydání stavební uzávěry*

32. Společnost SAB Development považuje návrh Stavební uzávěry jako celek za účelový, neprofesionální a neopodstatněný krok v rozporu s platnými právními předpisy a s podmínkami pro vydání opatření obecné povahy, územního opatření o stavební uzávěře. Proto s ním SAB Development zásadně nemůže souhlasit. Níže uvádíme námítky k podstatným částem odůvodnění návrhu. Společnost SAB Development apeluje na jednotlivé zastupitele, aby tyto námítky k jednotlivým bodům odůvodnění brali jako podklad pro informované rozhodnutí při rozhodování o vydání Stavební uzávěry, neb na základě informací uvedených v těchto námítkách mají zastupitelé k dispozici skutečnosti tvrzené všemi dotčenými osobami. Do této chvíle jedná Obec prostřednictvím zastupitelstva účelově. Jelikož ostatní již i níže uvedené námítky dostatečně prokazují neodborný, diskriminační a nezákonný postup, nezahrnujeme veškeré oblasti odůvodnění návrhu Stavební uzávěry, ale jsme na výzvu schopni a ochotni tyto případně bez zbytečného odkladu řádně odargumentovat ve stejném rozsahu a se stejnými závěry, jak je uvedeno níže. Níže uvedené námítky dle našeho názoru bohatě stačí k utvoření uceleného obrazu o tom, že nelze vydat zákonnou Stavební uzávěru a odůvodnění není postaveno na reálných a prokázaných skutečnostech.

#### Ad údajné nezbytné omezení rozsahu stavební činnosti

33. V článku II. odst. 1 návrhu Stavební uzávěry se pojednává o nezbytném omezení rozsahu stavební činnosti, kdy nezbytnost ani rozsah omezení nejsou nijak odůvodněny. Pořízení návrhu na vydání stavební uzávěry je evidentně přinejmenším předčasné. Není uvedeno, jakým způsobem by mohla být zástavba v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území obce, která se od schválení posledního územního plánu a povolení výstavby projektů nezměnila. Nelze takto nepodloženě a selektivně vybírat pozemky, na něž bude stavební uzávěra uvalena, když jak zastupitelstvo Obce samo uvádí, nebyla žádná dokumentace vypracována. V takovém případě by dávalo smysl uvalit stavební uzávěru rovnou na celé území Obce.



Ad nová podmínka pro nový územní plán – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu

34. V odůvodnění ve čl. VI. odst. 4 návrhu Stavební uzávěry Obec tvrdí, že zastupitelé stanovili při rozhodování o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu. Takové tvrzení je lživé, neboť z žádné závazné dokumentace, či usnesení zastupitelstva nic takového nevyplývá. Žádný úkol k řešení při rozhodování o novém územním plánu zastupiteli dne 13.12.2023 projednáván nebyl, a tedy ani nic nemohlo být zastupiteli stanoveno, jelikož podklady k novému územnímu plánu ještě neexistují.

Ad nedodržení aktuálně stanovených cílů pro zástavbu území

35. V čl. VI. odst. 5 návrhu Stavební uzávěry Obec uvádí, že Obci dostupné záměry na zástavbu území neodpovídají stanoveným cílům. Přitom samotná Obec si stávající územní plán sama schválila, vydala k němu celou řadu souhlasných vyjádření, uzavřela plánovací smlouvy a má k dispozici nespočet stanovisek dotčených orgánů, včetně dvou územních studií (ke kterým Obec vydala kladná stanoviska), které tvrzení obce v odst. 5 vyvracejí. Obec si uvedené informace o nedodržení aktuálně stanovených cílů vymyslela a neuvedla žádné důkazy o jejich pravdivosti, ani posudky, či jiné podklady, z nichž vycházela. Obec se dále neobtěžovala uvést ani v čem spočívá rozpor s urbanistickou koncepcí a kde ji nalezneme.

Ad regulativ plochy SV – soulad s územním plánem

36. Dle názoru Obce má být regulativ plochy SV údajně nejednoznačný. Toto není pravdou, protože pro lokalitu, na níž se nachází Nemovitost má kladné vyjádření jak od Obce, tak orgánů územního plánování a územní studie a toto území byly vypracovány a zaregistrovány.

Ad kapacity technické infrastruktury

37. Lokalita Z28 má souhlas s napojením na vodovod, komunikaci, rozvody VN, NN, dešťová kanalizace je řešena vsakem v území. Projektová dokumentace je zpracovaná v podrobnosti projektu k ÚR.

Ad napojení lokality Z28 na současnou obec

38. Napojení lokality Z28 na současnou Obec je řešeno územní studií, grafická část výkres N.01, N.09. Naopak Obec by měla vyvinout maximální úsilí na prosazení varianty vybudování podchodu pod nově projektovanou rychlodráhou namísto mimoúrovňového přechodu přes most podél komunikace.

Ad dopravní napojení lokality Z28

39. Lokalita Z28 byla územní plánem napojena pouze v jednom místě, obec vydala souhlas s druhým napojením. Toto napojení bylo zapracováno do územní studie, kterou schválil i odbor dopravy MMK.

Ad odvádění dešťových vod z lokality Z28

40. Všechny dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány přímo na vlastním pozemku majitele (retenční nádrž + vsak). Dešťové vody z veřejných ploch a komunikací budou vsakovány pomocí propojených průleहů, retenčních poldrů a vsakovacích polí. Veškeré dešťová voda se likviduje v rámci lokality a nezatěžuje infrastrukturu Obce.

Ad občanské vybavení

41. Společnost SAB Development v územní studii, kterou nechala vypracovat a již zaregistrovala, a která předpokládá kromě vybudování parku se sportovním zázemím i vybudování školského vzdělávacího zařízení, 15 jednotek pro seniory, včetně dalšího vybavení. Obec tedy tvrdí, že nemá dostatečnou kapacitu ve škole, ale společnost SAB Development ve spolupráci se svými investičními partnery jí prokazatelně zajistily architektonickou studii, projekt pro stavební povolení na rozšíření školy, tak aby v obci mohly fungovat oba stupně ZŠ, i samotné stavební povolení. Stejným způsobem byl zajištěn také projekt výstavby tělocvičny s dalším zázemím pro sport (oba projekty pro SP, event. arch studii je společnost SAB Development připravena na vyžádání dodat).

#### Ad nový územní plán

42. V čl. VI. odst. 9 návrhu Stavební uzávěry Obec uvádí, o čem bude při zadávání nového ÚP rozhodovat, když pořízení nového územního plánu již zadalo a o ničem takovém nerozhodovalo.

#### Ad zvýšení počtu obyvatel obce

43. Obec v čl. VI. odst. 15 a 16 návrhu Stavební uzávěry spekuluje o tom, jaké dopady bude mít případné zvýšení počtu obyvatel v důsledku nového územního plánu. Přitom tyto skutečnosti byly řádně posouzeny v rámci přijetí stávajícího územního plánu, v územních studiích a dalších podkladech připravovaných společnostmi SAB Development a dalšími společnostmi realizujících na území Obce své investiční projekty. Ze strany Obce se jedná jen o obecné a prázdné argumenty bez doložení jejich relevance, jelikož jsou ve všech doposud pořízených a pořizovaných odborných dokumentech dopady na zvýšení počtu obyvatel řádně zohledňovány. Naopak Obec své aktuální spekulace nijak nedokládá a neuvádí, z jakých analytických podkladů a aktuálních informací vychází, dále neuvádí, kdy a kým byly případné podklady vyhotoveny, či ověřeny a nenechala do nich nikoho včetně dotčené veřejnosti nahlédnout. Obec neuvedla konkrétní čísla, z nichž vychází, ani jiné výpočty podkládající uvedené problémy.

Opětovně uvádíme, že společnost SAB Development i spolupracující investiční partneři, kteří v Obci realizují své projekty výstavby, přispívají finančními částkami na konkrétní řešení uvedených problémů, o jejichž existenci v uváděné podobě pochybujeme. Rozvoj obce je přirozený proces, kdy má obec povinnost postarat se o nové obyvatele, s jejichž příbytkem souhlasila v současném územním plánu a není myslitelné, aby se všechna občanská vybavenost řešila dopředu, kdy obec nikdy nebude mít jistou záruku, že budou projekty vystaveny a hrozilo by tak, že se vystavěné objekty nikdy nevyužijí.

#### Ad prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury

44. Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury uvedené čl. VI. odst. 17 a 18 návrhu Stavební uzávěry již dávno proběhlo a odkazujeme na něj výše. Skutečnost, že se Obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnout skutečnost a Obec s tím musela počítat již od začátku změny územního plánu, a proto také spolupracovala na projektech výstavby a inkasovala nemalé finanční zisky. Vybudování další infrastruktury a občanské vybavenosti (která je navíc v procesu realizace, přípravy či ji lze zajistit) není rozhodně důvodem pro vydání stavební uzávěry na pozemcích, které s vybudováním nesouvisí.

#### Ad „estetické působení“ zástavby v lokalitě Z28 na krajinu

45. Estetické působení uvedené v čl. VI.21 a 22 návrhu Stavební uzávěry představuje další ničím nepodložené tvrzení Obce, kdy zapomíná, že subjektivní pocity zastupitelů do rozhodování

v záležitostech obce a veřejného blaha nepatří a že to byla Obec, které vybrala jako nejlepší studii tu, kterou připravila společnost SAB Development a obec této společnosti prodala za účelem její realizace vlastní obecní pozemky za desítky milionů Kč. Veškeré objektivní skutečnosti týkající se zástavby realizované společností SAB Development jsou pečlivě zváženy v uvedených stanoviscích, studiích a projektech. Pokud by navíc měla být taková argumentace Obce relevantní, měla by být řádně posouzena v analytických podkladech, které měly předcházet předmětnému návrhu obce.

#### Ad obava z hluku v lokalitě Z28

46. Není jasné, z čeho vyplývá obava v čl. VI. odst. 23 návrhu Stavební uzávěry ohledně „očekávání nadlimitního hluku“ a jak se to týká zamýšlené výstavby projektů na území Z28, které představují čistě obytnou plochu, kde bude naopak doprava zklidněna. Je zpracovaná hluková studie bez větší hlukové zátěže s doporučením, které budou přeneseny do dalších stupňů projektové dokumentace (scan hlukové studie jsme připraveni na vyžádání dodat).
47. I u tohoto bodu námitek je zřejmé, že Obec volí čistě účelové argumenty, i když jí musí být zřejmé, že se s nimi dotčené orgány odborně v příslušných řízení budou vypořádávat a že obec sama k jejich posouzení nemá žádnou kvalifikaci. I přesto jimi argumentuje a prokazuje tím účelovost, a tedy nezákonnost svého jednání ohledně předmětné Stavební uzávěry.

#### Ad prověření koncepce nového územního plánu

48. Z posledního odstavce čl. VI návrhu Stavební uzávěry vyplývá dle našeho názoru jediný relevantní důvod, pro který zastupitelé rozhodli o zadání Stavební uzávěry a to, že teprve dojde k „prověřování koncepce nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno“. Obec tedy fakticky uznává, že nemá žádnou koncepci, koncepce bude teprve fakticky vytvářena a teprve následně prověřována. Žádná koncepce nového územního plánu nebyla ze strany Obce doposud předložena (ani na jednání zastupitelstva dne 13.12.2023) a neexistuje tedy žádný objektivní podklad, na základě kterého by mohlo být možné opodstatněnost a legálnost vydání stavební uzávěry posoudit. Obec postupuje zcela chaoticky, kdy nerespektuje odborná vyjádření a stávající územní plán, který byl přijat při zohlednění stanovisek veškerých dotčených orgánů a bez objektivních podkladů žádá stavební uzávěrou fakticky o nerespektování těchto odborných stanovisek a územního plánu. Zavádí tedy do oblasti územního plánování a vydávání územních opatření jako správních aktů podléhajících určitým zákonem stanoveným pravidlům chaos, diskriminaci a libovůli.
49. K poslednímu odstavci v čl. VI. návrhu Stavební uzávěry jsme nuceni opakovaně připomenout, že stavební uzávěra neslouží k úkonům jako je prověření koncepce pořizování nového územního plánu, ale měla by reagovat transparentně a koncepčně na objektivní zjištění, dlouhodobé potřeby a nepředstavovat projev subjektivní libovůli s cílem poškodit a diskriminovat konkrétní subjekty, jelikož by následně byla v rámci soudních přezkumů zrušena a vedla by pouze poškození cílů územního plánování uložených zákonem a judikaturou.

### **VIII.**

*Zákaz jednat libovolně a účelově – zachování principu legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu atd.*

50. Z výše uvedeného je zřejmá účelovost návrhu Stavební uzávěry a přípravy změny územního plánu. Stavební uzávěra je mířena skoro výhradně na pozemky společnosti SAB Development a.s., jejich investičních partnerů a přilehlých pozemků. Žádná z fiktivních námitek nebyla Obcí vnesena do doby, než došlo k politické obměně zastupitelstva, které účelově jedná k libovůli

jednotlivých fyzických osob, které pouze ze soukromých důvodů s plánovanými projekty výstavby nesouhlasí.

51. Jak k libovůli uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí 1 Ao 1/2009-120. **„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)... ..Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“**

## IX.

### *Příslušnost dotčených orgánů a jejich stanoviska*

52. Během příprav realizace projektu výstavby na Nemovitosti, a především v souvislosti vyhotovení a registrace územní studie – VP2 si společnost SAB Development podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím vyžádala stanoviska těchto dotčených orgánů:
- (i) Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (Příloha 7)
  - (ii) Obvodní báňský úřad pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj (Příloha 8)
  - (iii) Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem (Příloha 9)
  - (iv) Ministerstvo vnitra (Příloha 10)
  - (v) Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města (Příloha 6)
53. Z obsahu přiložených stanovisek je zřejmé, že ne všechny dotčené orgány, udělily s návrhem Stavební uzávěry souhlasné stanovisko. Ze stanoviska Magistrátu města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města pod č.j. SMKL/000682/2027/OAÚR (dále jen „**Stanovisko magistrátu**“) nelze v žádném případě usuzovat, že jde o stanovisko souhlasné. Stanovisko magistrátu nikde neobsahuje výslovný souhlas, či jiný souhlasný projev s vydáním Stavební uzávěry. Stanovisko magistrátu naopak předkládá výše v odst. 11 těchto námitek výčet všech souhlasných stanovisek ve vztahu k zasaženým územím. Tato stanoviska naopak prokazují skutečnost, že je realizace projektů na Nemovitosti v souladu s územně plánovací dokumentací a pro plochu Z28 byla pořízena a schválena územní studie. Ve Stanovisku magistrátu je přímo uvedeno, že: „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD*“. Z uvedeného lze přímo dovodit, že neexistuje žádný nesoulad s územně plánovací dokumentací a tím pádem neexistuje ani žádný objektivní důvod, kterým by mohlo být podloženo a odůvodněno vydání Stavební uzávěry.

## X.

*Vznik škody způsobené společností SAB Development a odpovědnost Obce a zastupitelů za tuto škodu*

54. Vzhledem k dlouhodobému chování Obce vyvolávající ve společnosti SAB Development důvodný pocit, že je k realizaci nakloněna a bude na ni aktivně spolupracovat, měla společnost SAB Development oprávněný důvod k vynaložení značných prostředků nejen na koupi Nemovitosti a realizaci projektů výstavby rezidenčního bydlení, ale i na investice do projektů Obce uvedených v bodě VII odst. 41 těchto námitek. Společnost SAB Development byla zcela opodstatněně v dobré víře, že se výstavba obou projektů uskuteční. Objektivní a relevantní důvody, pro které by nyní měla mít Obec zájem projekt společnosti SAB Development zarazit a blokovat, jak již bylo výše uvedeno, neexistují anebo jsou záminkou pro realizaci individuálních cílů některých soukromých osob.
55. Společnost SAB Development vynaložila rozsáhlé náklady na realizaci svého projektu v lokalitě Z28, které se skládají nejen z nákladů na koupi pozemku určeného k výstavbě (část z takto realizovaného zisku z prodeje pozemků získala mimo jiné i sama Obec), na vypracování projektové a jiné dokumentace, zpracování posudků, žádostí a studií a financování veřejně prospěšných zájmů pro obec Velké Přítočno. Tyto náklady máme podrobně vyčísleny a u společnosti SAB Development tvoří částku ve výši 50.294.920,- Kč za nákup pozemků a částku ve výši přibližně 7.000.000,- Kč za ostatní doložitelné náklady na přípravu projektové dokumentace, inženýrské a další činnosti a související náklady (viz soupis veřejnoprávních povolení a vyjádření jako (Příloha 11)). V případě, kdyby došlo k nemožnosti realizace projektů společnosti SAB Development z důvodu změny územního plánu obce Velké Přítočno, či z důvodu vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře, neměla by společnost SAB Development jinou možnost než tyto náklady uplatňovat vůči Obci jako vzniklou škodu, aby splnila svou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a ochránila majetek své společnosti a investice jejích investorů a financujících partnerů. Takovým krokům se budeme snažit do poslední chvíle zabránit, jelikož by znamenaly prohru pro Obec nejen z finančního hlediska, ale i z hlediska dlouhodobého poškození reputace a důvěryhodnosti této Obce jako seriózního partnera a svých občanů, pro které nebudou realizovány projekty, které by mohly prostředí Obce vylepšit.
56. Společnosti SAB Development v případě vydání Stavební uzávěry vzniknou značné náklady na obsluhu dluhu, který vznikl na základě investic na realizaci projektu výstavby na Nemovitosti. Společnost SAB Development by tak musela platit úroky a případně jiné další částky na zapůjčené finanční prostředky za delší období, přičemž by realizace plánovaného projektu stála, a to vše čistě z viny rozhodnutí zastupitelstva Obce. Celkové náklady na obsluhu dluhu společnosti SAB Development jsou ve značné měsíční výši, která bude ještě znaleckým posudkem vyčíslena a společnost SAB Development bude tyto náklady od Obce v případě vydání Stavební uzávěry za každý měsíc požadovat.
57. V případě vydání Stavební uzávěry a následného nového územního plánu se jak Obec, tak osoby, které za ní jednají, vystavují jak riziku civilní odpovědnosti za škodu, tak trestněprávní odpovědnosti.
58. Přestože jsou Obci a jejímu zastupitelstvu svěřena široká práva v oblasti rozhodování o podobě územního plánu a konkrétních projektů, musí brát zastupitelstvo na vědomí, že je s tím spojená také odpovědnost vůči subjektům, které se dosavadními plány obce řídily a v dobré víře uskutečňovali své investice.
59. Je povinností Obce a jednotlivých zastupitelů vzít v rámci péče řádného hospodáře v úvahu výše uvedené náklady, které by obec musela výhradně z důvodu vydání Stavební uzávěry vynaložit a zohlednit tyto položky náklad ve svém rozhodování. V opačném případě hrozí odpovědnost uvedená níže.

## Odpovědnost obce

60. Nárok na náhradu škody a ušlého zisku (v případě prokázání judikováno Nejvyšším soudem České republiky) způsobené obcí změnou územního plánu nebo územním opatřením o stavební uzávěře je obsažen v § 102 stavebního zákona. V případě, že by se náhrada dle zmíněného ustanovení nevztahovala na celou vzniklou škodu, lze se náhrady dále domáhat také na základě čl. 11 odst. 4 zákona 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“), pokud omezení přesahuje míru spravedlnosti, což je potvrzeno judikaturou Nejvyššího správního soudu České republiky č. j. 1 Ao 1/2009–120 ze dne 21.07.2009 a Ústavního soudu České republiky v rozhodnutí č.j. ÚS 202/20, ze dne 19. 5. 2020. Podle zmíněného rozsudku Ústavního soudu je také *„Při posuzování, zda lze za snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití přiznat určitou kompenzaci, resp. zda je jednotlivec nucen snášet nadměrné břemeno, je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat.“* Vzhledem ke spolupráci Obce a společnosti SAB Development na realizaci jejich projektů a velmi intenzivní a rozsáhlé přípravy veškeré dokumentace je velmi pravděpodobné, že by společnosti SAB Development bylo přiznáno právo na náhradu škody daleko rozsáhlejší, než jak ji definuje stavební zákon, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, k níž se vyjádřil i Ústavní soud společně s Nejvyšším správním soudem ve výše zmíněném rozhodnutí následovně: *„Pokud má však zásah do vlastnického práva v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu takovou intenzitu, že omezení přesahuje míru spravedlnosti, je nutné uvažovat o přiznání náhrady na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, a to včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně (viz rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu 1 Ao 1/2009-120 ze dne 21. 7. 2009).“*
61. Nelze opominout ani soukromoprávní odpovědnost Obce za škodu, které by se společnost SAB Development v případě svého poškození byla nucena domáhat v souladu s aplikací ustanovení § 2909 občanského zákoníku v souvislosti s porušením dobrých mravů a § 2913 občanského zákoníku v souvislosti s porušením smluvní povinnosti sjednané v kupní smlouvě na prodej pozemku pro realizaci projektu dle architektonické studie obce v lokalitě Z28, kterou se Obec zavázala poskytnout společnosti SAB Development potřebnou součinnost s realizací projektu výstavby.

## Odpovědnost zastupitelů

62. Také zastupitelé Obce jsou z výkonu své funkce odpovědní za škodu způsobenou výkonem své funkce, a to jak z hlediska soukromoprávní odpovědnosti za škodu obci dle zákona o obcích, tak i případně trestně odpovědní dle § 220 trestního zákoníku za trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku, který je běžně aplikován na jednání zastupitelů, kteří porušili své povinnosti při správě majetku obce a také zločinu zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 odst. 1 písm. a) tr. zákoníku, kterého se dopustí úřední osoba, která v úmyslu způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch tím, že vykonává svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu, překročí svou pravomoc, nebo nesplní povinnost vyplývající z její pravomoci.
63. Lze předpokládat, že případné nároky společnosti SAB Development nebudou soudy vyřešeny v průběhu volebního období současného zastupitelstva a že tyto soudní spory budou řešit

zastupitelé zvolení v příštích nebo přespříštích volbách, ale tito by byli navíc k těmto soudním sporům nuceni řešit i uplatňování případných nároků vůči osobám, které takovou situaci zapříčinili a pokud by takové nároky neuplatňovali, mohli by být sami spoluzodpovědní za vzniklou škodu. Rozhodování současných zastupitelů tedy může mít negativní dopady nejen na současné zastupitele, ale i další budoucí zástupce obce, kteří mohou být zatíženi vleklými soudními spory s nejistými výsledky jak z hlediska Obce, tak i vlastní osobní odpovědnosti a budou nuceni nároky na náhradu způsobené škody Obci dále vymáhat.

64. Jak Nejvyšší soud odůvodnil ve svém unesení 11 Tdo 454/2011-32, že starostka svým jednáním jinému způsobila škodu nikoliv nepatrnou „...**tím, že porušila zákonem o obcích uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek a způsobila takovým činem škodu velkého rozsahu.**“ Nejvyšší soud ČR v této souvislosti formuloval mimo jiné i názor, že „...**samozřejmým a presumovaným předpokladem výkonu funkce starosty (tj. funkce, které se osoba ujímá dobrovolně a která je honorovaná) je znalost zákona o obcích a v případě starosty městské části i znalost Statutu statutárního města.**“
65. Počet zastupitelů trestně stíhaných za výkon své funkce se meziročně pravidelně zvyšuje a nelze tedy rozhodně říct, že by se jednalo o výjimečnou záležitost. Příklady obžalovaných nebo odsouzených zastupitelů dle § 220 trestního zákoníku za trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku nebo dle § 329 trestního zákoníku za trestný čin zneužití pravomoci úřední osoby jsou mimo jiné následující : [https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/trebcice-zastupitele-prodej-pozemek-soud-dotace-pripojka.A220210\\_082802\\_plzen-zpravy\\_vb](https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/trebcice-zastupitele-prodej-pozemek-soud-dotace-pripojka.A220210_082802_plzen-zpravy_vb), <https://archiv.hn.cz/c1-67163520-chteli-jsme-zabranit-vylidnovani-brani-se-zastupitele-prahy-1-obzalobe-za-rozprodej-bytu-pod-cenou>, <https://liberecky.denik.cz/zlociny-a-soudy/kauza-23-zastupitelu-nekonci-pripad-se-bude-znovu-projednavat-20160915.html>
66. K odpovědnosti zastupitelů, kteří při svém rozhodování řádně nezvážili předložené skutečnosti se vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení 5 Tdo 827/2012 (bylo obviněno 23 zastupitelů): „**Zavinění z vědomé, resp. hrubé nedbalosti (§ 5 písm. a/ tr. zák., § 16 odst. 1 písm. a/, odst. 2 tr. zákoníku) by zde bylo možné dovodit u členů zastupitelstva obce mimo jiné z toho, že na zasedání zastupitelstva obce, na němž se rozhodovalo o schválení prodeje nemovitého majetku obce, byli upozorněni jinými členy zastupitelstva obce na určité skutečnosti, z nichž vyplývá možnost příliš nízké kupní ceny a které vědomě pominuli...**“ dále pak „...**Důležitou povinností při opatrování nebo správě cizího majetku je totiž taková podle zákona uložená nebo smluvně převzatá povinnost, jejíž porušení je s ohledem na její charakter a význam zpravidla spojeno s nebezpečím vzniku značné škody na cizím opatrovaném nebo spravovaném majetku, pokud tedy jejím porušením může snadno dojít k takovému škodlivému následku, resp. účinku (viz rozhodnutí pod č. 14/2009-I. Sb. rozh. tr.).**“

## XI.

### *Povinnost o námitkách rozhodnout*

67. Upozorňujeme na skutečnost, že toto podání je formálně námitkami dle § 172 odst. 5 správního řádu a zastupitelstvo Obce je o nich povinno rozhodnout v samostatném rozhodnutí, které musí obsahovat vlastní odůvodnění. V případě, že by námitek bylo podáno více, tak Obec musí v souladu se zákonem, obecnou praxí a komentářovou literaturou rozhodnout o každé námitce zvlášť. Viz. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu: „**Rozhodnutí o námitkách musí obsahovat vlastní odůvodnění a je součástí odůvodnění opatření obecné povahy (§ 172 odst. 5 správního řádu).** Rozhodnutí o námitkách naplňuje formální znaky správního rozhodnutí (usnesení NSS ze dne 27. 10. 2010, č. j. 2 Ao 5/2010-24). Jestliže je

*rozhodnutí o námitkách minimálně z formálního hlediska správním rozhodnutím, které musí dle § 172 odst. 5 správního řádu obsahovat vlastní odůvodnění, je třeba na odůvodnění rozhodnutí o námitkách klást stejné požadavky jako v případě jiných správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu).“*

68. S námitkami se bude muset zastupitelstvo Obce muset vypořádat nejen formálně, ale především i materiálně, jak dovozuje Nejvyšší správní soud v rozhodnutí 7 As 150/2020: „*Dle citovaného rozsudku a v něm uvedené judikatury je tedy podstatné právě to, zda byla námitka vypořádána z materiálního hlediska. Jinými slovy, lze-li z opatření obecné povahy dovodit, z jakého důvodu považuje odpůrce námitku navrhovatele za lichou, mylnou nebo vyvrácenou, nebo proč považuje jím předestřené skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené, není absence formálního rozhodnutí o takové námitce důvodem pro zrušení opatření obecné povahy...*“, dále pak v rozhodnutí NSS 9 As 65/2019: „*Pro toto rozhodnutí (§ 53 odst. 1 stavebního zákona, § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů) platí, že na jeho odůvodnění je třeba klást stejné požadavky jako na typická správní rozhodnutí. Musí z něj být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými provedenými důkazy za vyvrácené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169).“*

## XII.

### Návrh

69. Společnost SAB Development na základě výše uvedeného navrhuje, aby bylo řízení o návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno, **zastaveno a Stavební uzávěra nebyla vydána případně, aby řízení pokračovalo výhradně z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Stavební uzávěry**, neboť obsah návrhu Stavební uzávěry a proces jeho opatření je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.

S úctou

---

**SAB Development a.s.**

i.S. JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D. advokát