

Datovou schránkou: himbzd9/Předem e-mailem: info@velkepritocno.cz a velke.pritocno@volny.cz /Osobně na zastupitelstvu

**Zastupitelé
Obce Velké Přítočno**

k rukám:

**Ing. Jaroslav Hráský
Ing. Jan Matoušek
Hana Dudáčková
Alena Haušildová
Miroslav Dušek
Václav Hanf
Kateřina Procházková**

Vítězná 16
273 51 Velké Přítočno

Praha, dne 13. prosince 2023

Věc: Vyjádření společností Nové Přítočno s.r.o. a SAB Development a.s. k bodům 7. a 8. na programu jednání zasedání zastupitelstva obce Velké Přítočno konající se dne 13.12.2023 od 18 hodin v souvislosti s jejich stavebními projekty

Vážení členové zastupitelstva,

obracíme se na Vás tímto v návaznosti na konání zasedání zastupitelstva obce Velké Přítočno dne 13.12.2023 od 18 hodin.

Bod 7. a 8. programu jednání se může bezprostředně dotýkat společnosti Nové Přítočno s.r.o., IČO: 069 87 214 a SAB Development a.s., IČO: 276 03 580 a především jimi dlouhodobě realizovaných projektů výstavby, mimo jiné ve spolupráci právě s obcí Velké Přítočno. O záměru projednávat tyto body jsme nebyli předem nijak informováni a s jejich obsahem seznámeni. Předpokládáme, že smyslem dotčených bodů není skutečné vydání stavební uzávěry, ale zahájení veřejné diskuze nad těmito body.

Úvod

Naším hlavním zájmem je transparentní projednání bodů 7. a 8. programu zastupitelstvem a objektivní posouzení výhod, nevýhod a rizik spojených s dalším možným postupem obce Velké Přítočno. Plně respektujeme právo zastupitelů se rozhodovat svobodně a spravovat záležitosti obce Velké Přítočno v zájmu obce a občanů. Na základě předchozích zkušeností s postupem při svolání jednání vašeho zastupitelstva však máme obavy, zda budete mít k dispozici veškeré relevantní informace pro kvalifikované rozhodování o bodech 7. a 8. programu zastupitelstva.

Jednou ze základních povinností stanovených zákonem o obcích v jeho § 38 odst. 1 je povinnost „*pečovat o zachování a rozvoj majetku obce*“. Rozhodování o bodech 7. a 8. programu zastupitelstva, pokud by byly formulovány tak, že jejich účelem je poškození záměrů realizovanými již dlouhodobě našimi společnostmi (navíc po obdržení celé řady souhlasů ze strany samotné obce Velké Přítočno a dokonce po architektonické soutěži vyhlášené samotnou obcí a odprodeji pozemků pro realizaci tohoto záměru obcí a zinkasování kupní ceny), by mohly vést k podstatnému poškození majetku obce Velké Přítočno, na místo jejího rozvoje a investic do veřejně-prospěšných zařízení pro všechny občany obce Velké Přítočno.

Účelem naší proaktivní komunikace je předejít případným soudním sporům, a především možným škodám a negativním důsledkům pro kteroukoli ze zúčastněných stran, a poskytnout komplexní informace ke kvalifikovanému rozhodování zastupitelů obce Velké Přítočno.

Vzájemná informovanost o záměrech druhé strany

Projekty našich společností realizované v lokalitách Z03-Z06 a Z28 jsou zástupcům obce Velké Přítočno dobře známy. Pod body 7. a 8. programu zastupitelstva by měly být projednány záměry na zpracování nového územního plánu a dále vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře právě v lokalitách Z03-Z06 a Z28. Naše společnosti zástupci obce nijak předem neinformovali o záměru projednat tyto body, byť mohou mít zásadní dopad na naše podnikání a majetek, který jsme nabyli mimo jiné od obce Velké Přítočno pro realizaci záměrů s cílem zajistit rozvoj této obce a lepší prostředí pro její občany.

V případě projektu na lokalitě Z28 ve spolupráci se společností SAB Development a.s. vznikl obci dokonce významný příjem do obecního rozpočtu na základě prodeje pozemku č. 254/1 o výměře 96 721 m² v k.ú. Velké Přítočno společnosti SAB Development a.s. s příslibem spolupráce na realizaci plánovaného projektu výstavby. Záměrem obce bylo tyto prostředky využít pro výstavbu nové školy.

Územní plán obce umožňující rozvoj v lokalitě Z28 byl do nynější podoby změněn z iniciativy obce. Společnost SAB Development a.s. vyhrála v roce 2019 architektonickou soutěž, uhradila následně obci kupní cenu za pozemky a od té doby vynakládá značné finanční prostředky na realizaci projektu rozvoje tohoto území v souladu se studií, kterou vybrala obec jako nejlepší způsob jejího rozvoje.

Transparentní představení a následné objektivní projednání záměrů obce minimalizuje případná negativní rizika do budoucna, zejména za situace, kdy obec sama získala prospěch z prodeje pozemků, k nimž nyní vztahuje projednávaný bod 8. a pravděpodobně asi i bod 7. programu. Obec s námi doposud spolupracovala na dotváření území pro její budoucí rozvoj v rámci stanovených limitů rozvoje tohoto území, které si v minulosti sama stanovila v územním plánu. I proto si vyjednala celou řadu dalších, pro občany výhodných a pozitivních investic, které jsme připraveni naplnit.

Výhody projektu a prospěch pro občany obce Velké Přítočno

Projekty v lokalitách Z03-Z06 a Z28 budou mít nepochybně pozitivní dopad na obec Velké Přítočno a její obyvatele. Z našeho pohledu projekty určitě nejsou pouze zdrojem zisku pro obě společnosti. Pokud bychom měli za cíl dosáhnout maximální zisk, nikdy bychom nemohli vybudovat kvalitní a přínosné projekty pro obci a její občany. Projekty proto zpracováváme komplexně s přihlédnutím ke všem vznášeným připomínkám. I proto jsme také doposud obdrželi pozitivní souhlasy od všech námi oslovených dotčených orgánů. Projekty jsou vedeny

na základě pečlivě zpracovávané dokumentace a posudků, kde zvažujeme jejich veškeré dopady na okolí, a to jak pozitivní, tak negativní. Projekty představují nejen příležitost pro rozvoj obce v oblasti bydlení a volnočasového využití, ale také unikátní příležitost obce na získání finančních prostředků do svého rozpočtu na místní rozvoj ku prospěchu všech obyvatel, kdy se ze získaných peněz financuje například výstavba základní školy, sportovního zázemí, výstavba parku, finanční příspěvky obci atd. Mimo jiné:

- jsme předali dne 2.5.2022 obci dvě projektové dokumentace (celkem v hodnotě 3 mil. Kč) na přístavbu a rozšíření základní školy a na vybudování tělocvičny se zázemím. Autor návrhu ateliér A69, autor projektové dokumentace MVAtelier s.r.o. Obec již požádala o vydání stavebního povolení na základě této dokumentace jako investor stavby pod č.j.: OV/5761/21-2/Hoř a č. j. OV/5762/21-2/Hoř. Obě tyto stavební akce mají pravomocná stavební povolení;
- společníci naší společnosti zakoupili pozemek parcelní číslo 121/7 o velikosti 22 196 m² za účelem vybudování parku v odhadované současné hodnotě ca. 4 mil. Kč. Návrh v podobě nového parku byl představen zastupitelstvu. V současné době zpracováváme projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována obci;
- poskytli jsme příspěvek na rozvoj a rozšíření ČOV 3,6 mil. Kč;
- podílíme se na přípravě drobných zásahů v architektonickém zvelebování obce jako např. výsadba zeleně – stromů v ulici Vítězná a Dolanská, architektonický návrh „Dvory“ – návrhy řešení volného prostoru u kruhového objezdu, lokalita u obecního úřadu, lokalita u rybníka – návrh odclonění hluku z nákladní dopravy, generel propustnosti – platforma cyklostezka atd.;
- pro další podrobnosti odkazujeme na naši komunikaci s obcí od roku 2018;
- v projektu v lokalitě Z28 je plánováno vybudování parku, který bude zřízen ve prospěch všech občanů obce se sportovními zařízení a dále technickým zázemím, které bude bezplatně předáno obci Velké Přítočno;
- v projektu v lokalitě Z28 byly v rámci architektonické studie ponechány pozemky pro výstavbu mimoškolních či jiných edukativních aktivit, jejichž specifikace nebyla ze strany obce doposud upřesněna.

Proběhlé referendum jako projev vůle občanů

V minulosti se již ve dnech 23. a 24.9.2022 konalo referendum ohledně otázek týkajících se uložení závazků obci Velké Přítočno uskutečnit veškeré možné kroky proti projektům rozvíjeným v lokalitách Z03-Z06. V referendu se přítomní občané obce Velké Přítočno vyjádřili způsobem, že by projektům nemělo být bráněno. Tato vůle občanů by měla být respektována a upřednostněna před případnými individuálními zájmy.

Potenciální vznik značných škod a následků pro obec Velké Přítočno a její zástupce v případě realizace kroků, které dlouhodobě realizované projekty poškodí či znehodnotí

Jedním z účelů bodů 7. a 8. programu jednání zastupitelstva může být pouze záměr poškodit dlouhodobě realizované projekty a změnit pro ně podmínky oproti podmínkám, které si dříve sama obec Velké Přítočno nastavila a poskytla investorům v tomto směru součinnost, a dokonce jim prodala své pozemky k jejich realizaci. Obec Velké Přítočno podnikala dlouhodobě kroky směřující k realizaci obou projektů, jelikož v nich shodně spatřovala možnost pro pozitivní rozvoj obce a její veřejné infrastruktury. Naše společnosti Nové Přítočno s.r.o. a SAB Development a.s. tedy měly oprávněný důvod k vynakládání značných prostředků

nejen na koupi pozemků a realizace projektů výstavby rezidenčního bydlení, ale i na investice do projektů obce (projektová dokumentace pro rekonstrukci školy, která byla již obci předaná). Byli jsme tedy zcela opodstatněně v dobré víře, že se výstavba obou projektů uskuteční. Objektivní a relevantní důvody, pro které by nyní měla mít obec Velké Přítočno zájem projekty zarazit a blokovat, proto neexistují anebo jsou záminkou pro realizaci individuálních cílů některých osob.

Obě společnosti vynaložily rozsáhlé náklady na realizaci projektů v lokalitách Z03-Z06 a Z28, které se skládají nejen z nákladů na koupě pozemků určených k výstavbě (část z takto realizovaného zisku z prodeje pozemků získala mimo jiné i sama obec Velké Přítočno), 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 Nové Přítočno s.r.o. činí 113.486.000,- Kč za nákup pozemků a cca. 35.000.000,- Kč za doložitelné náklady na přípravu projektové dokumentace, inženýrské a další činnosti a související náklady (viz soupis veřejnoprávních povolení a vyjádření jako Příloha A1), a u společnosti SAB Development a.s. 50.294.920,- Kč za nákup pozemků a cca. 20.000.000,- Kč za doložitelné náklady na přípravu projektové dokumentace, inženýrské a další činnosti a související náklady (viz soupis veřejnoprávních povolení a vyjádření jako Příloha A2). Některá stavební povolení jsou již dokonce pravomocná a stavba byla z naší strany již zahájena. V případě, kdyby došlo k nemožnosti realizace těchto projektů z důvodu změny územního plánu obce Velké Přítočno, či z důvodu vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře, neměli bychom jinou možnost než tyto náklady uplatňovat vůči obci jako vzniklou škodu, abychom splnili povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a ochránili majetek těchto společností a investice jejich investorů a financujících partnerů. Takovým krokům se budeme snažit do poslední chvíle zabránit, jelikož by znamenaly prohru pro obec Velké Přítočno 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.

Civilní odpovědnost za škodu a trestněprávní odpovědnost jak na straně obce, tak i osob, které za ni jednají

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.

Odpovědnost obce

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 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“). 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 obou společností na realizacích projektu a naše velmi intenzivní a rozsáhlé přípravy veškeré dokumentace je velmi pravděpodobné, že by nám 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).“.

Nelze opominout ani soukromoprávní odpovědnost obce za škodu, které bychom se v případě svého poškození byli nuceni 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 v kupní smlouvě na prodej pozemku pro realizaci projektu dle architektonické studie obce v lokalitě Z28, kterou se obec Velké Přítočno zavázala vůči společnosti SAB Development a.s. poskytnout ji potřebnou součinnost s realizací projektu výstavby.

Odpovědnost zastupitelů

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.

Ano, lze předpokládat, že případné nároky našich společností 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.

Podmínky pro vydání změny územního plánu a vyhlášení stavební uzávěry

Dosažení platné a soudně nenapadnutelné změny územního plánu a vyhlášení stavební uzávěry jako opatření obecné povahy dle § 97 a násl. stavebního zákona vyžaduje dodržení celé řady zákonem stanovených podmínek a obecných principů. Jednak musí být dodrženy lhůty pro vyvěšení návrhu na vydání opatření obecné povahy a posléze samotného opatření na úřední desce obce, k čemuž dosud nedošlo. Občané, vlastníci dotčených pozemků a naše společnost se proto nemohly k věci vyjádřit a pouze se s ohledem na předchozí individuální pokusy negativně ovlivnit projekty v dotčených lokalitách domnívají, co je jejich účelem a smyslem.

Vydání nadepsaných opatření obecné povahy by mělo být řádně projednáno. Obec má povinnost jednat transparentně, předvídatelně a v souladu s principem legitimního očekávání a principem kontinuity. Bohužel splnění těchto podmínek ze strany obce neregistrujeme a máme proto obavy o zákonnosti průběhu celého řízení, kdy by z důvodu nesprávného úředního postupu mohlo dojít k poškození všech zúčastněných stran.

Jak vyhlášení stavební uzávěry, tak změna územního plánu musí být řádně odůvodněny. U vyhlášení stavební uzávěry bude muset obec prokázat, zdali tato stavební uzávěra omezuje a zakazuje stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Dále bude muset dokázat, zda by stavební činnost ve vymezeném území mohla skutečně ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a uvést důvody, proč takovou novou dokumentací zasahuje do stávajícího územního plánu, na jehož podobě se sama intenzivně podílela. Dále bude mít obec povinnost řádně odůvodnit, proč se rozhodla pro změnu územně plánovací dokumentace, která se přímo přičí jejím dosavadním krokům a postupu a výrazně tak narušila plánované stavby v rozporu s principy kontinuity, právní jistoty a legitimního očekávání.

Návrh řešení situace a společné projednání výhod plynoucích ze vzájemné spolupráce

Společnosti Nové Přítočno s.r.o. i SAB Development a.s. mají zájem hledat při realizaci svých projektů taková řešení, která jsou v nejlepším zájmu všech občanů obce Velké Přítočno a jejího budoucího rozvoje a zachování majetku.

Pokud bude obec podle svých dosavadních příslibů a smluvních závazků podporovat projekty v lokalitách Z03-Z06 a Z28, které sama pro tyto záměry určila, vyrostou na území obce Velké Přítočno další veřejně prospěšné stavby a docílí se rozvoje samotné obce. Námi investované prostředky a nabízené investice mohou pomoci při výstavbě základní školy, sportovního zázemí, parku atd. Tyto prostředky představují dodatečné investice, které by jinak obec nebyla schopna zajistit.

Dlouhodobé výhody připravovaných projektů v lokalitách Z03-Z06 a Z28 dle našeho názoru nepochybně převáží případné (avšak pouze dočasné) nepohodlí z důvodu jejich realizace. S případnou nerealizací projektů se pojí zejména rizika pro zachování majetku obce a vyvolání navazujících dlouho letých sporů, jelikož bychom museli v rámci své povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře vzniklé škody následně vymáhat.

Objektivní a odborné řešení stávající situace je v nejlepším zájmu všech občanů obce Velké Přítočno na rozdíl od případného účelového postupu se záměrem poškodit pouze selektivně vybrané subjekty. Jsme připraveni opětovně představit a projednat v celém rozsahu naše záměry a zapojit obec např. i aktivně do aktuálně zpracovávaného posudku EIA a další studií, na základě kterých by se zastupitelé mohli mnohem lépe a informovaněji rozhodnout a především se neunáhlit v takto závažné záležitosti.

Věříme, že v rámci konstruktivní spolupráce dosáhneme co nejlepšího výsledku pro obec Velké Přítočno a zachování jejího majetku ve prospěch všech jejich současných i budoucích občanů.

S přátelským pozdravem



Nové Přítočno s.r.o.

a



SAB Development a.s.