

Obec Velké Přítočno
k rukám starosty a zastupitelů obce
Vítězná 16
273 51 Velké Přítočno

Doručení do DS: himbzd9

Ve Velkém Přítočně dne 21.9.2022

Věc: Stanovisko přípravného výboru referenda k vyjádření k obsahu referenda a upozornění na možný vznik škod ze strany společnosti Nové Přítočno s.r.o.

Dne 19.9.2022 ve večerních hodinách bylo zveřejněno na webu obce Velké Přítočno „Vyjádření k obsahu referenda a upozornění na možný vznik zásadních škod v případě zabránění realizace záměru realizované výstavby BD na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5, 121/82 v k. ú. Velké Přítočno společností Nové Přítočno s.r.o.“, které za společnost Nové Přítočno s.r.o. podepsal dne 19.9.2022 v 17:27 hod. advokát JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.

S ohledem na obsah (charakterem by jej bylo možné definovat i jako šíření poplašné zprávy) výše citovaného vyjádření považujeme za nutné podat k němu okamžitou oponentní reakci ze strany přípravného výboru referenda, neboť vnímáme jeho možný zásadní vliv na rozhodování voličů v referendu.

1.

Otázky pokládané občanům v rámci referenda jsou podle vyjádření společnosti Nové Přítočno (dále také jako „Developer“) zavádějící a jednostranné a v případě jejich schválení v referendu by mohly být obci Velké Přítočno uloženy úkoly, které by byly v rozporu se zákonem.

Tento názor vyvracíme připomenutím usnesení Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 46/2022 – 177 ze dne 29.7.2022 ve věci referenda, jehož výrokem bylo i přes odpor zastupitelstva obce referendum vyhlášeno s tím, že „všechny navržené otázky spadají do samostatné působnosti obce a nejsou nepřipustné podle § 7 zákona o místním referendu.“ a dále „Podle soudu jsou všechny navržené referendové otázky jednoznačně položené podle § 8 odst. 3 zákona o místním referendu ...“ (viz str. 3, čl. 8.).

2.

Developer píše, že zamýšlená výstavba bytových domů probíhá zcela v souladu s územním plánem obce Velké Přítočno, ale i s vydanými správními povoleními.

K tomu nutno uvést, že dosud žádná výstavba neprobíhá a zamýšlená výstavba bytových domů je navíc v rozporu s textovou částí územního plánu, která předpokládá rozvoj obce zejména formou výstavby individuálních rodinných domů. Správní povolení k projektu, která byla dosud vydána, se týkají komunikací a technické infrastruktury. Pro výstavbu samotných bytových domů zatím žádná správní povolení vydána nebyla a to i proto, že Developer o ně dosud pravděpodobně ani nepožádal!

3.

Developer předjímá, že by ji obec Velké Přítočno mohla v důsledku výsledku referenda nezákonným a protiprávním způsobem bránit ve výkonu jeho vlastnických práv.

K tomu nutno opět citovat z výše specifikovaného usnesení KS v Praze, když v čl. 7. na str. 16 je konstatováno: „Z rozhodnutí v místním referendu nevznikají ani nezanikají bezprostředně žádné soukromoprávní vztahy. Místní referendum umožňuje, aby občané obce usměrňovali orgány obce v otázkách veřejného zájmu.“

Navíc nutno uvést, že společnost Nové Přítočno s.r.o. pozemky určené pro výstavbu ani nevlastní, tudíž není jasné, o jakých vlastnických vztazích je zde hovořeno. Pozemky určené pro výstavbu projektu „nové přítočno“ jsou dle stavu ověřeného v evidenci katastru nemovitostí stále ve vlastnictví šesti fyzických osob, nikoliv Developera.

4.

Developer uvádí, že je připraven aktivně spolupracovat s obcí na tom, aby realizovaná výstavba projektu „nové přítočno“ a všechny ostatní činnosti, které probíhají ve spolupráci s obcí (projekt přístavby základní školy a sportovního zázemí, výstavba parku, finanční příspěvky obci, atd.), byly dlouhodobým přínosem pro rozvoj obce.

Developer však obci dosud nic nedaroval a ani obci samotné s ničím nepomohl. Ani zastupitelstvo obce dosud neschválilo žádnou darovací smlouvu, kde by od developera získalo jakýkoliv dar. I projekt (studie) na dostavbu školy je stále ve vlastnictví developera. Žádná pomoc obci tedy není nijak smluvně ošetřena, včetně případných sankcí z porušení smluvních ujednání, apod. Na druhou stranu obec již bezplatně poskytla developerovi své pozemky v hodnotě cca 15-20 mil. Kč pro vybudování infrastruktury pro jeho komerční výstavbu, což rozhodně není běžně vídanou věcí.

5.

Developer vyčísluje náklady na zakoupení pozemků částkou 113.486.000,- Kč a prokazatelně doložitelné náklady na přípravu projektové dokumentace a další činnosti částkou cca 31.700.000,- Kč s tím, že tyto částky nezahrnují žádný ušlý zisk a další škody, které by mohly společnosti Nové Přítočno ještě vzniknout.

Zmiňování částek v těchto relacích považujeme za jasně účelové a manipulativní. V roce 2018 totiž koupili pozemky určené k výstavbě „nového přítočna“ o celkové výměře 27.929 m² pánové Petr Buček a Samuel Paulišin za celkovou cenu 21,11 mil. Kč. V témže roce do projektu vstoupil pan David Adamec a následně došlo k přeprodeji podílů na pozemcích na další fyzické osoby (FO) tak, že ve výsledku pozemky vlastní celkem 6 FO. Všechny kupní smlouvy evidované v katastru nemovitostí (včetně sjednaných kupních cen) máme k dispozici a je tedy možné je k našemu tvrzení kdykoliv doložit.

Příprava projektové dokumentace za téměř 32 mil. Kč je zcela diskutabilní položkou a bylo by otázkou mimosoudního jednání s Developerem či soudního řízení prokázat oprávněnost jejich uplatňování vůči obci.

Ušlý zisk a další škody lze sice po obci v důsledku neumožnění Developerem plánované výstavby či změny územního plánu v neprospěch Developera požadovat, nemá to však zákonnou oporu a existuje judikatura Nejvyššího správního soudu (např. NSS 1 Ao 2/2011 – 17), která toto přímo vylučuje, pokud opatření obecné povahy ze strany obce nemá za následek

změnu přípustného využití pozemků Developera oproti způsobu jejich faktického užívání (v našem případě asi stále zemědělská činnost) v době před vydáním opatření obecné povahy.

A poslední argument - otázky referenda nemíří na to, aby se na pozemcích nemohlo stavět vůbec. Dojde jen ke změně možného využití pozemků, a to výhradně pro výstavbu individuálních rodinných domů, jak to koneckonců ve své textové části předpokládá i platný územní plán obce. A protože velká část nákladů na projektové a přípravné práce Developera souvisí s komunikacemi a technickou infrastrukturou, tyto nebyly vynaloženy nadarmo, neboť budou využitelné i pro případnou výstavbu rodinných domů dle v budoucnu upraveného územního plánu obce.

S odkazem na zásadu rovnosti definovanou v § 32 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů, **žádáme o neprodlené zveřejnění tohoto stanoviska přípravného výboru referenda na webových stránkách obce stejným způsobem, jak bylo vyhověno JUDr. Mojmiru Ježkovi, Ph.D. zastupujícího společnost Nové Přitočno s.r.o., a to včetně distribuce tohoto stanoviska v písemné podobě do poštovních schránek všech rodinných domů a bytů v obci.**

S pozdravem,



Ing. Jaroslav Hráský

Zmocněnec přípravného výboru referenda