



Žadatel

Č. j. 167/2026

V Přišimasech dne 5.10.2026

Věc: Poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený žadateli,

Obec Přišimasy obdržela dne 18. 9. 2026 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, následně doplněnou o požadované identifikační údaje.

K jednotlivým bodům Vaší žádosti sdělujeme následující:

K bodu 1

Kopie všech podnětů, návrhů, žádostí, stanovisek a jejich příloh, které byly obci Přišimasy doručeny Ing. arch. Naděždou Čermákovou a které se týkají územního plánu obce, jeho změn nebo budoucího využití zastavitelných ploch.

Obec v této souvislosti dohledala zejména následující podání a komunikaci Ing. arch. Naděždy Čermákové, která v uvedených věcech vystupovala za společnost Green Resort Dyje s.r.o.:

- Dne 2. 6. 2025 se Ing. arch. Naděžda Čermáková obrátila na obec v souvislosti s přípravou nové oblasti rodinných domů. Dotazovala se na požadovaný typ svítidla pro projekt veřejného osvětlení, na výši poplatku za připojení k budoucím inženýrským sítím, žádala o stanovisko k projektu vody a kanalizace v nové oblasti a současně uvedla, že má upravený projekt veřejného osvětlení, který chce s obcí projednat.
- V rámci následné komunikace a projednávání záměru byl obci předložen také návrh smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti pro veřejné osvětlení, který byl následně předložen k projednání zastupitelstvu obce.
- Dne 9. 10. 2025 obec reagovala na Ing. arch. Naděždou Čermákovou zaslanou situací k připojení k distribuční soustavě ČEZ a udělila předběžný souhlas s dotčením pozemku parc. č. 1153/3, a to za stanovených technických a koordinačních podmínek a s požadavkem na předložení projektové dokumentace k finálnímu odsouhlasení.
- Dne 28. 4. 2026 byl obci doručen Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny podaný společností Green Resort Dyje s.r.o., zastoupenou Ing. arch. Naděždou Čermákovou. Předmětem návrhu byla změna regulativu plochy SOB N12 – smíšená



obytná, konkrétně snížení minimální výměry nově rozdělovaných stavebních pozemků z původních 1 000 m² na minimálně 500 m².

Součástí uvedeného návrhu byla plná moc společnosti Green Resort Dyje s.r.o. pro Ing. arch. Naděždu Čermákovou. Kopie dohledaných dokumentů a relevantní komunikace jsou poskytovány v přílohách této odpovědi.

K bodu 2

Kopie všech dokumentů, návrhů a podnětů, které se týkají snížení minimální výměry stavebních pozemků ze současných 1 000 m² na 500 m², případně jiného snížení minimální výměry stavebních pozemků.

Obec disponuje návrhem společnosti Green Resort Dyje s.r.o., zastoupené Ing. arch. Naděždou Čermákovou, na změnu regulativu plochy SOB N12. V návrhu je výslovně požadována úprava parametru minimální výměry nově rozdělovaných stavebních pozemků z původních 1 000 m² na minimálně 500 m².

Jako důvody návrhu jsou v podání mimo jiné uváděny změna preferencí klientů a tvrzení žadatele, že současné nastavení velikosti parcel neodpovídá tržní poptávce. Současně žadatel uvedl, že v případě schválení změny je připraven odstoupit od záměru výstavby rozsáhlého multifunkčního komplexu na ploše N11 a nabídnout příslušný pozemek obci za symbolickou cenu pro účely občanské vybavenosti.

Kopie návrhu a jeho příloh je součástí poskytovaných dokumentů.

K bodu 3

Informaci, kdo jednotlivé návrhy na snížení minimální výměry stavebních pozemků podal, kdy byly obci doručeny a jak s nimi bylo následně naloženo.

Dohledaný návrh podala společnost Green Resort Dyje s.r.o., IČO 07927631, zastoupená na základě plné moci Ing. arch. Naděždou Čermákovou. Návrh byl obci doručen dne 28. 4. 2026 prostřednictvím datové schránky Ing. arch. Naděždy Čermákové.

Obec na tento návrh reagovala sdělením č. j. 386/2026 ze dne 28. 4. 2026. V něm uvedla, že v danou chvíli nebude pořizovat samostatnou dílčí změnu územního plánu, protože již probíhá pořízení nového územního plánu. Současně žadateli sdělila, že všechny podněty a návrhy, včetně návrhu na změnu minimální výměry stavebních pozemků, budou postoupeny pořizovateli územního plánu, kterým je ORP Český Brod, k dalšímu posouzení v rámci procesu pořizování nového územního plánu.

Kopie uvedeného sdělení obce je přiložena.

K bodu 4

Kopie všech podání, návrhů, žádostí, studií, příloh a souvisejících dokumentů, kterými obec disponuje a které se týkají záměru výstavby, zřízení nebo umístění ubytovny na území obce Přišimasy.



Obec neneviduje podání ani stavební záměr, který by byl žadatelem nebo investorem formálně označen jako „ubytovna“.

Obec však disponuje objemovou studií multifunkčního objektu Green Resort Přišimasy. Předložená varianta obsahovala podzemní garáže, komerční prostory, prostory služeb a podlaží určené pro bydlení. V tomto podlaží bylo navrženo celkem 14 bytových jednotek, konkrétně 12 jednotek 1+kk a 2 jednotky 2+kk. Řez objektem zachycoval podzemní garáže, komerci, služby a bydlení a výšku hřebene přibližně 13,97 m.

K této dokumentaci proběhlo jednání se zástupci obce. Obec následně sdělila své připomínky, zejména požadavek na snížení objektu o jedno nadzemní podlaží s ohledem na okolní zástavbu a krajinný ráz, snížení počtu bytových jednotek na 4, maximálně 5, doplnění lodžii či balkonů, doporučení provést inženýrskogeologický průzkum pro ověření možnosti realizace podzemního parkování a požadavek na sjednocení uliční čáry s připravovanou mateřskou školou.

V této souvislosti obec ve své komunikaci uvedla, že tehdejší rozsah bytových jednotek podle názoru obce odpovídal spíše charakteru ubytovny a byl v rozporu s představou obce o využití dané plochy. Toto vyjádření však neznamená, že investor podal žádost o povolení stavby označené jako „ubytovna“; jednalo se o stanovisko obce k předložené variantě multifunkčního objektu.

V evidenci obce se nepodařilo dohledat následnou přepracovanou verzi objemové studie, která by doložila, zda a jak byly výše uvedené připomínky zapracovány.

Související je rovněž návrh na změnu územního plánu z dubna 2026, ve kterém společnost Green Resort Dyje s.r.o. uvádí, že je v případě schválení požadované změny připravena odstoupit od záměru výstavby rozsáhlého multifunkčního komplexu na ploše N11.

Kopie objemové studie a související komunikace obce jsou přiloženy.

K bodu 5

Pokud se na podáních týkajících se ubytovny podílela Ing. arch. Naděžda Čermáková, žádost o poskytnutí těchto konkrétních dokumentů a o informaci, v jakém postavení v dané věci vystupovala, pokud tato informace z dokumentace vyplývá.

Z dokumentace vyplývá, že Ing. arch. Naděžda Čermáková vystupovala ve vztahu ke společnosti Green Resort Dyje s.r.o. jako její zmocněnkyně na základě písemné plné moci. Plná moc ji opravňovala mimo jiné k podávání žádostí a ohlášení, jednání s orgány státní správy a samosprávy, stavebními úřady a odbory územního plánování a k úkonům souvisejícím s dělením nebo scelováním pozemků, umisťováním staveb a realizací stavebních a souvisejících záměrů společnosti.

Ve vztahu ke konkrétní objemové studii multifunkčního objektu není Ing. arch. Naděžda Čermáková ve výkresové dokumentaci uvedena jako projektant. Z dochované komunikace však vyplývá, že byla osobou, se kterou obec záměr projednávala a která za investora komunikovala. Kopie plné moci a relevantní komunikace jsou součástí poskytovaných dokumentů.



K bodu 6

Kopie zápisů, usnesení či jiných dokumentů z jednání zastupitelstva, rady, výborů nebo pracovních jednání obce, na kterých byly výše uvedené záležitosti projednávány.

Obec dohledala dokumenty z pracovních jednání a z jednání zastupitelstva související s výše uvedenými záležitostmi.

K objemové studii multifunkčního objektu byla po pracovním jednání zaslána Ing. arch. Naděždě Čermákové rekapitulace požadavků obce, ve které obec mimo jiné požadovala snížení objektu o jedno nadzemní podlaží, snížení počtu bytových jednotek na 4 až 5 a další úpravy uvedené výše.

Dne 3. 12. 2025 zastupitelstvo obce projednalo návrh smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti pro vedení veřejného osvětlení mezi obcí Přišimasy a společností Green Resort Dyje s.r.o. Usnesením č. 191/2025 zastupitelstvo návrh smlouvy neschválilo, zejména z důvodu nesouladu předložené smlouvy s aktuálně upravenou projektovou dokumentací veřejného osvětlení a nedořešeného způsobu napojení na elektrickou energii. Současně požadovalo předložení aktualizovaného návrhu smlouvy a doplnění projektové dokumentace. Zastupitelstvo zároveň stanovilo poplatek za zřízení věcného břemene ve výši 1 000 Kč za každý běžný metr kabelového vedení umístěného v pozemcích obce a pověřilo starostku dalším jednáním se zástupci společnosti.

Upravená smluvní dokumentace byla následně znovu projednána zastupitelstvem obce dne 16. 9. 2026. Usnesením č. 235/2026 byla smlouva schválena s doplněním.

Obec dále disponuje dokumentací k veřejnému osvětlení lokality Green Resort, včetně žádosti o stanovisko, vyjádření obce a následného rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby veřejného osvětlení. Tyto dokumenty jsou rovněž poskytovány jako související podklady.

Poskytnuté přílohy

1. Komunikace Ing. arch. Naděždy Čermákové ze dne 2. 6. 2025 týkající se veřejného osvětlení, budoucích inženýrských sítí a projektu vody a kanalizace.
2. Komunikace a podklady k připojení k distribuční soustavě ČEZ, včetně předběžného souhlasu obce ze dne 9. 10. 2025.
3. Návrh smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti – Green Resort Dyje s.r.o.
4. Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny – Green Resort Dyje s.r.o., zastoupená Ing. arch. Naděždou Čermákovou, č. j. 351/2026, včetně plné moci a dalších příloh.
5. Doručenka datové zprávy k návrhu na změnu územního plánu.
6. Vyjádření Obce Přišimasy č. j. 386/2026 ze dne 28. 4. 2026.
7. Objemová studie multifunkčního objektu Green Resort Přišimasy – půdorys 1. PP (garáže), 1. NP (komerce), 2. NP (služby), podlaží s byty a řez objektem.
8. Komunikace obce obsahující připomínky k předložené objemové studii.
9. Výtah ze zápisu zastupitelstva obce ze dne 3. 12. 2025 – usnesení č. 191/2025.
10. Výtah ze zápisu zastupitelstva obce ze dne 16. 9. 2026 – usnesení č. 235/2026.
11. Vyjádření obce ke stavbě „Green Resort Přišimasy – veřejné osvětlení“.



12. Rozhodnutí Městského úřadu Český Brod o povolení stavby veřejného osvětlení.

V poskytovaných kopiích budou v nezbytném rozsahu anonymizovány osobní údaje fyzických osob, které nejsou potřebné pro naplnění účelu žádosti, zejména soukromé kontaktní údaje, podpisy a další údaje nesouvisející s požadovanou informací.

S pozdravem

Bc. Šárka Rumanová
starostka obce Příšimasy