

Obec Přišimasy
Přišimasy č.p. 80
282 01 Český Brod

K rukám starostky Bc. Šárky Rumanové a jednotlivých členů zastupitelstva

V Praze dne 17. 4. 2020

Neplatnost / Odstoupení od plánovací smlouvy pro lokalitu „Přišimasy - Kbelka“

Vážení,

v zastoupení společnosti **Impresa Prague spol. s r.o.**, IČO: 24242659, se sídlem Vyšehradská 1269/29, Nové Město, 128 00 Praha 2 (dále jen „Klient“), navazuji na předchozí komunikaci ve věci lokality Přišimasy – Kbelka a uzavřené plánovací smlouvy mezi obcí a svým klientem.

Předně musím znovu zopakovat, že plánovací smlouva zcela jednoznačně stanoví povinnost obce spolupracovat s Klientem v rámci územního a stavebního řízení a záměr klienta podporovat. Současně obec v plánovací smlouvě uvádí, že „výslovně souhlasí se stavbou veřejné infrastruktury a stavebního záměru na pozemcích“ a současně, že „obec jako vlastník provozně souvisejícího vodovodu a kanalizace bude souhlasit s napojením vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace“. Obec současně výslovně potvrdila, že je zajištěno kvalitní a plynulé provozování vodovodu a kanalizace. Podle uzavřené smlouvy má obec povinnost postupovat tak, aby „nedošlo k odlišným názorům na věc“. Obec se výslovně zavázala v čl. IV plánovací smlouvy, že bude v rámci územního a stavebního řízení poskytovat Klientovi součinnost tak, aby mohlo dojít k naplnění účelu sledovaného Klientem. Zdá se nicméně, že plnění závazků z uzavřené smlouvy pro obec neznamena vůbec nic.

Veškeré současné kroky obce jsou totiž dlouhodobě v přímém rozporu se závazky obce z plánovací smlouvy, a navíc i faktickým stavem v území. V podstatě ihned po podpisu plánovací smlouvy obec začala projekt v lokalitě Kbelka mařit. Na začátku roku **2019**, bez jakékoliv předchozího upozornění, jsem byl Klientem v souvislosti s jeho žádostí o vydání stavebního povolení ke stavbě vodovodu informován, že obec a společnost STAVOKOMPLET spol. s r.o., odmítají vydat souhlas do stavebního řízení. Přes celou řadu osobních schůzek a jednání, přes předchozí podmíněné odstoupení od smlouvy, přes podání žaloby a její následné zpětvzetí a přes celou řadu planých slibů toto souhlasné nepodmíněné stanovisko obce a provozovatele nebylo dosud vydáno, a to ačkoliv bylo opakovaně přislíbeno. V podrobnostech odkazuji na předchozí

komunikaci, zejména na předchozí odstoupení od smlouvy a na text podané žaloby. K žádné změně k lepšímu přes deklarované přísliby obce nedošlo.

SMS vyjádření paní starostky ze září roku 2019, dle kterého se „bohužel nepotvrdila vydatnost vrtu natolik, abychom mohli pustit lokalitu Kbelka“, je jednoznačně nepravdivé, v přímém rozporu se všemi dostupnými podklady, vč. podkladů zaslaných samotnou obcí a je zcela zjevné, že obec vůbec nesleduje společný zájem na tom, aby bylo stavební řízení konečně odblokováno, ale snaží se pouze z nejasných důvodů blokovat a protahovat záměr mého Klienta. K tomuto vyjádření samozřejmě nebyl proveden žádný výpočet, jde jenom o lakonické konstatování, které ale nemá oporu v realitě. Další jednání pak tento předpoklad potvrdily.

Připomínám, že regulační plán, přijatý a odsouhlasený zastupitelstvem, jednoznačně stanovuje předpokládané využívání vodních zdrojů v lokalitě Kbelka, kdy zastupitelstvo obce přijetím tohoto regulačního plánu schválilo dodávání vody do lokality dimenzované na 64 rodinných domů o 4 obyvatelích, tj. **33,92 m³/d**. Nově budovaný vrt má mít dle podkladů obce **minimální** jímací kapacitu 0,3 litru/s, což je v přepočtu **25,92 m³** denně. Podle přílohy č. 12 vyhlášky č.120/2011 Sb. pak pro 1 obyvatele rodinných domů platí spotřeba celkem 36 m³ ročně, tj. 0,098 m³ denně. Obec sama počítá v lokalitě Kbelka s nárůstem obyvatel o cca 190 obyvatel. Spotřeba lokality Kbelka, kterou obec sama odhadla, je **18,62 m³** denně, tedy o 7 m³ méně (o více jak 70 obyvatel) než kapacita nového vrtu, a podstatně méně, než odběr garantovaný regulačním plánem. Po zjištění jímací kapacity nového vrtu - který byl na počátku jednání o zpětvzetí původní žaloby obcí prezentován jako ona požadovaná součinnost dle plánovací smlouvy - tedy nemůže nic vydání souhlasu bránit. Opak je nicméně pravdou, a je zjevné, že obec vůbec nehodlá jakoukoliv součinnost mému Klientovi poskytnout. Není ovšem možné na jednu stranu tvrdit, že za částku **3.166.400,- Kč** obdrženu z plánovací smlouvy, obec mmj. zprovozní nový vrt, a pak, po zjištění, že kapacitně je pro lokalitu Kbelka zcela dostačující, začít tvrdit, že v obci stále není pro lokalitu Kbelka voda.

Současně obec potvrdila, že za rok 2019 dodala domácnostem v obci Přešimasy celkem **20.768 m³** vody. S přihlédnutím k tomu, že celá řada RD je napojena i na vlastní zdroj vody to znamená, že obec prakticky neměla žádný problém s dodávkou vody. Za této situace, kdy má obec navíc zajištěno další navýšení kapacity vodního zdroje (které je, znovu opakuji, pro lokalitu Kbelka více než dostačující) není možné, aby dále bojkotovala získání stavebního povolení ke stavbě vodovodu v lokalitě Kbelka. Další snahy obce o to, aby byla v lokalitě umístěna vodní clona s nesmyslně nastavenými parametry (při jejichž akceptování by jen stěží mohlo dojít k realizaci zamýšlených RD kupujícími jednotlivých pozemků), jménem svého Klienta odmítám, jakož i jakékoliv další nedůvodné a zbytečné průtahy.

Jinými slovy - buď je kapacita vodních zdrojů dostatečná (ještě s rezervou, kterou může obec konzumovat), a mělo dojít okamžitě k vydání souhlasu do stavebního povolení vč. nepodmíněného stanoviska STAVOKOMPLETU (a obec mohla např. pokračovat v omezování plýtvání vodou), anebo byly a jsou vodní zdroje z nejasných důvodů nedostatečné a kapacita nového vrtu nebude použita pro lokalitu Kbelka, a pak můj Klient nevidí jediný důvod, proč by měl plánovací smlouvu ponechat nevypovězenou, protože mu její existence v lokalitě od počátku nijak nepomáhá. Zejména pak neexistuje jediný důvod, proč si obec měla ponechat zaplacený

příspěvek na infrastrukturu, pokud pro realizaci lokality neudělala vůbec nic a nehodlá se ani v nejmenším možném rozsahu omezit a zejména pokud neposkytuje za obdržené peníze dohodnutou protihodnotu, tj. onu infrastrukturu. Zdůrazňuji, že příspěvek je dle plánovací smlouvy určen na vybudování, úpravu a správu veřejné infrastruktury v souvislosti s lokalitou Kbelka, ale pokud dle vyjádření obce vybudování nového vrtu není v souvislosti s lokalitou Kbelka, pak není ani splněna základní premisa plánovací smlouvy.

Nad rámec výše uvedeného jsem přesvědčen, že pokud jsou úvahy obce o tom, že kapacita vodního zdroje není dostatečná, fakticky opodstatněné, obec při uzavírání plánovací smlouvy uvedla mého Klienta evidentně zcela záměrně v omyl stran kapacit vodního zdroje a možnosti lokalitu Kbelka zrealizovat, zřejmě s úmyslem získat finanční prostředky na zahlázení problémů v rozpočtu, následně mého Klienta o žádných problémech s vodou po dobu cca 9 měsíců neinformovala (o těchto údajných problémech se Klient dozvěděl teprve v rámci stavebního řízení od stavebního úřadu), následně bojkotovala jakékoliv smysluplné řešení, aby nakonec, teprve pod hrozbou soudního sporu, začala realizovat kroky vedoucí k zajištění vody pro lokalitu Kbelka – kdy tyto kroky ovšem dle vyjádření obce nakonec k zajištění vody pro lokalitu Kbelka nevedly. Vše shora uvedené je dokladem o úmyslu obce mého Klienta uvést mého Klienta v omyl od samého počátku. **To samo o sobě vyvolává neplatnost plánovací smlouvy pro omyl, kdy neplatnosti plánovací smlouvy z tohoto důvodu se můj Klient výslovně dovolává.**

Vedle těchto důvodů ovšem došlo k dalšímu zcela zásadnímu porušení plánovací smlouvy, a to v okamžiku, kdy obec vydala obecné povahy č. 1/2020 - **územní opatření o stavební uzávěře**, kterým zakázala na plochách ČOB – plochy bydlení a SOB – plochy smíšené obytné v zastavěném a zastavitelném území obce jakoukoliv stavební činnost, a to i v lokalitě Kbelka. Vydání stavební uzávěry je z pohledu mého Klienta krokem nepochopitelným, až nesmyslným, protože jde zcela jednoznačně proti duchu i textu plánovací smlouvy. Není přeci možné v plánovací smlouvě podepsat závazek na rozvoj lokality a pak rozvoj lokality ze zcela vyfabulovaných důvodů zastavit stavební uzávěrou. Ujistění obce, že ve všech případech dostanou kupující pozemků výjimku (jakkoliv samo o sobě popírá racionalitu tohoto kroku), se již teď ukazuje jako nepravdivé. Vydání stavební uzávěry představuje akt vůči mému Klientovi tak nepřátelský a tak závažné porušení plánovací smlouvy, že mému Klientovi nezbyvá, než realizovat níže uvedené kroky.

Vzhledem k prodlení obce s plněním svých závazků dle plánovací smlouvy i později uzavřené dohody o narovnání, a to zejména čl. 2. 1. smlouvy, čl. 2. 2. smlouvy a čl. 4. 1. smlouvy a čl. III dohody o narovnání, i svých závazků dle veřejného práva, zejména § 8 odst. 5 a násl. zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vzhledem k jejímu flagrantnímu porušování spočívajícím zejména v opakovaném odmítání vydání nepodmíněného souhlasného stanoviska do stavebního řízení, nereagování na výzvy mého Klienta, vydání stavební uzávěry a úmyslnou liknavostí při jakémkoliv požadovaném kroku, tedy můj Klient **od plánovací smlouvy pro lokalitu Příšimasy - Kbelka ze dne 11. 6. 2018 a od dohody o narovnání ze dne 30. 4. 2019 též odstupuje** (odstoupení je samozřejmě účinné pouze za předpokladu, že smlouva není pro uvedení v omyl mého Klienta od počátku neplatná či neplatná z jiných důvodů uvedených dále v tomto dopise); to vše podle § 2002 občanského zákoníku a podle ustanovení čl. 7. 1. plánovací smlouvy. Dle naposledy citovaného ustanovení smlouvy může můj Klient od plánovací smlouvy odstoupit

v případě, že je obec v prodlení svých závazků déle než 30 dní a tyto své závazky nesplní ani v dodatečné lhůtě 30 dní. **Prodlení obce s plněním svých závazků ze smlouvy je aktuálně více než rok, výzev k poskytnutí součinnosti bylo obci zasláno mnoho (jen namátkou, výzva ze dne 15. 1. 2019, výzva ze dne 5. 9. 2019, výzva ze dne 20. 12. 2019 atd.) a ve všech případech nebyla požadovaná součinnost splněna.**

V neposlední řadě pak uvádím, že odstoupení činí můj klient toliko z opatrnosti, protože mám za to, že plánovací smlouva je neplatná pro omyl. I pokud by ovšem nebylo v následném soudním sporu uzavření smlouvy v omylu na straně mého Klienta prokázáno, resp. pokud by bylo odstoupení od plánovací smlouvy jakkoliv zpochybňováno, jsem toho názoru, že plánovací smlouva a závazky z ní vyplývající **zanikly i pro nemožnost plnění** podle § 2006 občanského zákoníku (neboť dle vyjádření obce vrt není určen pro lokalitu Kbelka a s žádným dalším řešením obec nepočítá). To by pak bylo dokladem „pouze“ o naprosté aroganci, neschopnosti a neprofesionálnosti orgánů obce.

Bez ohledu na skutečnost, zda je smluvní vztah založený plánovací smlouvou od počátku neplatný, či zda zaniká odstoupením nebo zanikl pro nemožnost plnění, obec je povinna k vrácení již uhrazeného plnění dle plánovací smlouvy ve výši 3.166.400,- Kč, k čemuž tímto obec vyzývám, a to do 5 dní ode dne obdržení tohoto dopisu.

Tentokrát již další nabídka na smírné řešení věc ze strany mého Klienta nepřijde, protože až dosud veškeré smírné kroky mého Klienta nevedly k řešení věci, ale pouze k protahování řízení a k nárůstu škod na straně mého Klienta. Za situace, kdy zastupitelé obce nejsou o jednotlivých krocích obce a důsledcích svého počínání ani řádně informováni, v tom můj Klient nevidí smysl.

Upozorňuji, že sdělení paní starostky, zachycené v její SMS zprávě ze září roku 2019 „*předesílám, že pokud nebudeme mít lokalitu pod smlouvou a budete ji chtít vypovědět, budeme dělat vše pro to, abychom zabránili výstavbě*“, naplňuje dle mého názoru skutkovou podstatu trestného činu a je zcela jednoznačně účelovým nátlakem obce na to, aby můj Klient pokračoval v tomto naprosto neudržitelném vztahu a dále svými prostředky dotoval obecní pokladnu, aniž by jako protihodnotu cokoliv obdržel. V kontextu všeho již uvedeného a v kontextu předchozího můj klient důrazně doporučuje zastupitelům obce, aby se od tohoto vyjádření starostky obce jasně distancovali. Jakýkoliv krok vedoucí k zabránění výstavby bude můj Klient považovat bez dalšího za další jednání naplňující skutkovou podstatu některého z trestných činů tak, jak je definuje trestní zákoník. Totéž platí pro vyjádření paní starostky směrem ke kupujícím pozemků, kde implikuje bez jakéhokoliv odůvodnění nějaká nekalá jednání mého Klienta. Všechna tato vyjádření dost závažným způsobem poškozují dobré jméno mého Klienta a nehodlám je jakkoliv připouštět.

Současně chci upozornit, že mému Klientovi i jednotlivým kupujícím vzniká v důsledku popsaného (ne)konání obce škoda v desítkách milionů, slovy trestního práva škoda velkého rozsahu. Samotní kupující pozemků, kteří nyní musí hradit hypotéky, aniž by mohli na pozemku cokoliv postavit, jsou nyní postaveni před volbu buď mému Klientovi od smlouvy odstoupit (kdy veškeré náklady s tím spojené a případné sankce či škody přenesou můj Klient okamžitě na obec), anebo v lokalitě „zůstat“, což ale znamená další újmy na straně kupujících (nálady na vedení hypotečního úvěru, sankce a přímé škody spočívající v uhrazeném nájemném atd.) a enormní

prodražení výstavby rodinných domů. Věřím, že každý ze zastupitelů má jistě natolik vysoký morální kredit, že kupujícím pozemků vysvětlí, proč, ačkoliv obec před rokem a půl deklarovala v rámci plánovací smlouvy i v rámci regulačního plánu, že vody je dostatek a že bude ve všech řízeních maximálně součinná, po celou dobu jinak tvrdí, že lokalitu nelze realizovat z důvodu nedostatku vody, a to i nyní, kdy pro lokalitu kapacita nového vrtu bohatě stačí; vedle toho pak záměr mého klienta maří i prostřednictvím stavební uzávěry (kterou můj Klient napadá soudně).

Žádám proto jménem svého Klienta všechny zastupitele obce, aby si uvědomili závažnost vzniklé situace a možné následky pro obec. Na jedné straně až dosud byla nijak nespécifikovaná, fakticky nedůvodná a velmi pravděpodobně toliko zástupná obava některých zastupitelů, že v některých měsících po připojení lokality Kbelka může poklesnout tlak vody ve vodovodu (k čemuž by ovšem hypoteticky mohlo dojít nejprve cca za rok a půl, o čemž byla obec informována). Na straně druhé nicméně zastupitelstvo obce tímto svým jednáním obec vystavuje reálným a přímým škodám a zbytečným soudním sporům – žalobě na vrácení zaplaceného příspěvku, žalobám na náhradu škody, které budou nutně následovat, a o odpovědnosti obce a jejích orgánů za vzniklou situaci, jakož i další žalobám ve správním soudnictví. Využití civilněprávních i veřejnoprávních prostředků ve vztahu k obci doporučí můj Klient též všem kupujícím pozemků. Doporučil bych tedy řádně porovnat závažnost obou situací ve vztahu k obci, jejímu rozpočtu a obyvatelům, jako primární hledisko, které by zastupitelstvo mělo ze zákona zvažovat.

Na závěr dodávám, že mého Klienta nijak netěší, kam situace opět zbytečně vyeskalovala. Jeho jediným a vždy deklarovaným záměrem bylo, aby byla lokalita Kbelka, v souladu s dříve projevenou vůlí zastupitelstva obce, konečně realizována.

S úctou,

JUDr. Petr Plavec, Ph.D., advokát

Plavec & Partners, advokátní kancelář s.r.o.