

Titl.
Obec Květnice
emailem

V Praze dne 26.5.2020

Věc: PŘÁVNÍ STANOVISKO

Předložené dokumenty:

- a) zápis č. 5/2009 z mimořádného zasedání zastupitelstva ze dne 16.4.2009
- b) oznámení o konání referenda ze dne 11.5.2009
- c) seznam MV o konáních místních referend v ČR v období let 2006 - 2019
- d) právní stanovisko advokáta PERVAK UNIVERSAL s.r.o. ze dne 18.5.2020
- e) smlouva o spolupráci při výstavbě infrastruktury

Použité právní předpisy:

- a) zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění
- b) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- c) zákon č. 22/2004 Sb., o místním referendu, v platném znění
- d) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Stručný popis skutkového stavu:

Společnost PERVAK UNIVERSAL s.r.o. (dále jen „**společnost Pervak**“) realizuje na pozemku parc. č. 543/1 o výměře 101.312 m², k.ú. Květnice, developerský projekt, a to na základě platně vydaného stavebního povolení z roku 2012. Zároveň má tato společnost s obcí Květnice uzavřenu smlouvu o spolupráci při výstavbě infrastruktury, na základě které se strany zavázaly spolupracovat při výstavbě infrastruktury související s realizací projektu, zejména pak při výstavbě splaškové kanalizace a čističky odpadních vod.

Zadání - dotazy a odpovědi:

- k výše uvedené problematice byly panem starostou emailem ze dne 21.5.2020 vneseny níže uvedené dotazy, ke kterým přikládám své odpovědi a právní názory, tedy:

1)

Dotaz:

Jsou pro současné zastupitelstvo obce závazné regulativy uvedené v územní studii z roku 2012, nebo jsou neplatné z důvodu nového územního plánu platného od roku 2017?

Odpověď:

Regulativy z roku 2012 vycházely ze situace, která byla aktuální v roce 2012 a v dalších letech bezprostředně následujících, s tím, že od roku 2017 platí aktuální územní plán, a to bez ohledu na výše uvedené regulativy. K této skutečnosti pouze pro doplnění uvádím, že kdyby jakýkoliv občan obce Květnice chtěl zohlednit regulativy platné v roce 2012 i v územním plánu platném od roku 2017, měl tak možnost učinit v rámci námitek vznesených v průběhu územně plánovacího řízení, což se však v dané situaci navíc ani nestalo. Obec Květnice je tak v daném případě nejenom oprávněna, ale i povinna řídit se územním plánem z roku 2017.

2)

Dotaz:

Jsou pro obec závazné výsledky referenda z roku 2009, pokud na oficiálních stránkách MV pod bodem 72 žádné regulativy výstavby nejsou uvedeny, ani není uveden odkaz, kde je dohledat?

Odpověď:

Výsledky referenda z roku 2009 nejsou pro obec v souvislosti s regulativy výstavby závazné právě jednak z toho důvodu, že schválené referendum žádné regulativy výstavby neobsahuje, jakož i z důvodů specifikovaných ve shora uvedené odpovědi k dotazu sub 1), neboť toto referendum bylo přijato s ohledem na situaci a podmínky platné v roce 2009, s tím, že vše bylo následně změněno platně přijatým územním plánem z roku 2017, který žádné předmětné regulativy výstavby neobsahuje a ani požadavek na případné přijetí těchto regulativů nebyl vznesen v průběhu územně plánovacího řízení. Obec Květnice je tak v i tomto případě nejenom oprávněna, ale i povinna řídit se územním plánem z roku 2017.

3)

Dotaz:

Vztahují se výsledky referenda z roku 2009 a územní studie z roku 2012 na pozemky, které v těchto dokumentech nebyly nijak označeny (ani jako zastavěné, nebo zastavitelné území)?

Odpověď:

Výsledky referenda z roku 2009 a územní studie z roku 2012 se na pozemky, které nebyly v těchto dokumentech nijak označeny, nevztahují, a to nejenom z toho důvodu, že v těchto dokumentech zkrátka označeny nejsou, ale i z důvodů podrobně popsanych v odpovědích pod body sub 1) a 2). Na předmětné pozemky se tak vztahují pouze podmínky a regulativy vycházející z územního plánu platného od roku 2017.

DOPORUČENÍ:

V daném případě tudíž jednoznačně doporučuji řídit se platným územním plánem přijatým v roce 2017, s nímž není developerský projekt realizovaný společností Pervak v žádném rozporu, přičemž v žádném rozporu s tímto územním plánem není ani požadavek společnosti Pervak na změnu řadovek se šikmou střechou na řadovky s modernější plochou střechou. V daném případě je potřeba navíc zdůraznit, že společnost Pervak realizuje svůj developerský projekt s platně vydaným stavebním povolením, s tím, že v rámci tohoto projektu nejen že se podílí na výstavbě splaškové kanalizace a čističky odpadních vod, ale dále přislíbila i vložení investic do vodovodu, což jde nad rámec povinností společnosti Pervak specifikovaných ve výše uvedené dohodě o spolupráci. Developerský projekt realizovaný společností Pervak je pak zcela v souladu se záměry a cíli územního plánování specifikovanými v ustanovení § 18 a násl. stavebního zákona, s tím, že realizace tohoto

developerského projektu je pak s ohledem na jeho charakter a na spolupráci společnosti Pervak při výstavbě infrastruktury v souladu s ustanovením § 35 odst. 1) zákona o obcích v zájmu obce a občanů obce. V této souvislosti pak pouze zdůrazňuji skutečnost, že kdyby obec Květnice za dané situace neoprávněně bránila společnosti Pervak v realizaci jejího developerského záměru, vystavila by se nebezpečí podání žaloby na náhradu škody za zmařené investice, s tím, že taková žaloba by za daného skutkového a právního stavu měla velmi reálnou šanci na úspěch. Spolupráce obce Květnice se společností Pervak je tak velmi žádoucí i s ohledem na obecnou povinnost jakéhokoliv subjektu předcházet hrozícím škodám, které by za dané situace mohly být pro obec Květnice v případě neoprávněného bránění v realizaci developerského projektu společnosti Pervak do jisté míry likvidační.

S pozdravem

Mgr. Vladimír Mrkvička, advokát

