

Obec Květnice
Obecní úřad Květnice
K Dobročovicům 35
250 84 Květnice

k rukám Ing. Lenky Houžvičkové
starostky obce

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Praze dne 15. května 2024

Věc: Výzva ke zjednání nápravy a k plnění smlouvy o spolupráci ze dne 12.3.2020

Vážená paní starostko,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti **NOVÁ KVĚTNICE s.r.o.**, IČ: 09761331, se sídlem Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1 - Staré Město, jako prokurista společnosti.

Jak je Vám známo, naše společnost realizuje developerský projekt, sestávající z rodinné zástavby, včetně staveb občanského vybavení, staveb inženýrských sítí, vodovodu, splaškové kanalizace, plynovodu, rozvodů elektrické energie, veřejného osvětlení a komunikací s chodníky (dále jen „Projekt“), a to zejména na pozemku parc. č. 543/1, a dalších pozemcích, které vznikly rozdělením pozemku s tímto parcelním číslem, o původní výměře 101.312 m², v k.ú. Květnice, obec Květnice, zapsaných na listu vlastnictví č. 987, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, a které jsou ve vlastnictví naší společnosti.

Naše společnost, resp. její právní předchůdce, uzavřela dne 12.3.2020 smlouvu o spolupráci s obcí Květnice, a dále se společností ENERGIE AG BOHEMIA s.r.o., IČ: 63908298, se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2, a společností Energie AG Kolín a.s., IČ: 47538457, se sídlem Legerova 21, Kolín III, 280 02 Kolín (dále jen „Smlouva o spolupráci“).

Předmětem Smlouvy o spolupráci je dle jejího odst. 2.1 především úprava vzájemné spolupráce smluvních stran při realizaci Projektu, zejména při vybudování vodovodu, včetně vodojemu a napojení nového zdroje vody na tento vodojem, úpravny vody a tlakové stanice, ze strany naší společnosti, **a s tím související spolupráce při zajištění změny územního rozhodnutí a stavebního povolení pro realizaci Projektu, včetně všech stanovisek a souhlasů, které jsou za účelem realizace Projektu nezbytné.**

Obec Květnice se pak na základě Smlouvy o spolupráci mj. zavázala, že naší společnosti poskytne součinnost v rámci všech řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za účelem realizace Projektu, jak vyplývá z odst. 3.1 Smlouvy o spolupráci, a to **zejména v rámci územního**

řízení za účelem vydání územního rozhodnutí pro realizaci Projektu a řízení za účelem vydání stavebního povolení pro realizaci Projektu.

Dle odst. 3.2 Smlouvy o spolupráci **má obec Květnice dále povinnost podporovat ostatní smluvní strany, včetně naší společnosti, v rámci všech správních řízení týkajících se Projektu, zejména v rámci řízení dle stavebního zákona** či řízení vedených u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, pokud vystupuje některá ze smluvních stran v těchto řízeních jako stavebník, žadatel či navrhovatel a další smluvní strany jsou dle právních předpisů účastníky těchto řízení nebo jsou oprávněny jinak do těchto řízení zasahovat.

V odst. 3.3 Smlouvy o spolupráci se obec Květnice zavázala v rámci řízení dle stavebního zákona udělit naší společnosti, která bude v pozici stavebníka, resp. žadatele, **souhlas s realizací Projektu v navrhované podobě**, je-li takový souhlas vyžadován, a dále souhlasy s realizací Projektu vyžadované vodoprávním úřadem podle zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, ve znění pozdějších předpisů, **stejně jako veškeré další souhlasy a stanoviska nezbytná pro realizaci Projektu, o která naše společnost nebo dotčené správní orgány ostatní smluvní strany požádají.**

Podle čl. 3.4 Smlouvy o spolupráci **se obec Květnice dále zavázala, že v rámci řízení dle stavebního zákona nepodá odvolání, námítky či připomínky** proti rozhodnutí, souhlasu či jinému správnímu aktu, vyjádření či stanovisku správního orgánu, které se týká realizace Projektu, **ani nevystaví jakékoliv negativní stanovisko k Projektu naší společnosti.**

Ze strany naší společnosti pak došlo k podání žádosti o změnu stávajícího územního rozhodnutí na stavbu „*Nová Květnice – etapa II. A III. na parcele 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice,*“ přičemž o záměru podat tuto žádost jsme Vás informovali přinejmenším na osobním jednání konaném dne 9.4.2024, kdy jsme zástupcům obce Květnice představili upravenou podobu Projektu.

Již při podpisu Smlouvy o spolupráci pak smluvními stranám, včetně obce Květnice, bylo známo, že naše společnost má v úmyslu za účelem realizace Projektu požádat o změnu územního rozhodnutí č.j. K/1288/06/SU/Bul ze dne 24.11.2006, o změnu stavebního povolení č.j. K/2378/08/SU/Bul ze dne 21.10.2008, stejně jako o nové stavební povolení pro výstavbu druhé etapy rodinných domů a villadomů, případně též o další stavební povolení nezbytná k realizaci výstavby v souladu s Projektem, a dále že Projekt může být v průběhu přípravy a realizace výstavby ze strany naší společnosti měněn, doplňován či upravován.

Bohužel jsme se však nyní v rámci seznámení se spisem vedeným ve věci změny územního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem – městským úřadem v Úvalech dozvěděli, že ze strany obce Květnice došlo k podání námitek v rámci řízení o změně územního rozhodnutí, které se týká Projektu.

Tím však ze strany obce Květnice došlo k flagrantnímu porušení Smlouvy o spolupráci, zejména jejích ust. odst. 3.1 až 3.4, jak jsou popsána výše, ale také k jednání v rozporu se smyslem a účelem celé Smlouvy o spolupráci.

Nadto je potřeba uvést, že námítky obce Květnice jsou zcela neopodstatněné, zakládají se na nepravdivých či nesprávných informacích a jsou tedy zjevně pouze šikanózního charakteru, když i upravená podoba Projektu je v souladu s platným územním plánem a veškerými stavebně-technickými předpisy.

O tom svědčí zejména veškeré souhlasy a kladná stanoviska vydaná dotčenými orgány k navrhované podobě Projektu, ale také závazné stanovisko odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, podle kterého je záměr v podobě dle žádosti o změnu územního rozhodnutí na stavbu „Nová Květnice – etapa II. A III. na parcele 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice“ přípustný, a tedy v souladu s územním plánem a principy územního plánování.

Obec Květnice je podle odst. 3.6 Smlouvy o spolupráci oprávněna výše uvedenou součinností dle odst. 3.1 až 3.4 Smlouvy o spolupráci odepřít pouze v případě, že Projekt je v rozporu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy, územním plánem nebo Smlouvou o spolupráci.

V daném případě je však ze shora uvedených skutečností zřejmé, že Projekt v navrhované podobě je v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy, územním plánem i Smlouvou o spolupráci. Obci Květnice z tohoto důvodu nevzniklo a vzniknout nemohlo právo odepřít součinnost dle odst. 3.6 Smlouvy o spolupráci.

Nadto je potřeba uvést, že podle čl. 3.6 Smlouvy o spolupráci by bylo nutné předtím, než obec Květnice odepře poskytnutí součinnosti dle odst. 3.1 až 3.4 Smlouvy o spolupráci, upozornit naši společnost, že realizuje Projekt v rozporu s právními předpisy či Smlouvou o spolupráci, a tato svá tvrzení by současně obec Květnice musela doložit. K tomu však do dnešního dne nedošlo.

Obec Květnice se dále v odst. 3.7 Smlouvy o spolupráci mj. zavázala neučinit žádné právní jednání ani jiné úkony, které by mohly ohrozit realizaci Projektu nebo by byly v rozporu s touto Smlouvou či s vyjádřenými zájmy smluvních stran. Splnění této povinnosti pak podle Smlouvy o spolupráci není obec Květnice oprávněna odmítnout v žádném případě.

Obec Květnice přesto podala v řízení dle stavebního zákona námítky proti záměru naší společnosti realizovat Projekt v předložené podobě, čímž porušila výše uvedená ustanovení Smlouvy o spolupráci a ohrožuje realizaci Projektu. Naší společnosti pak v důsledku porušení povinností obce Květnice dle Smlouvy o spolupráci již tímto okamžikem vzniká újma, spočívající ve vícenákladech na realizaci Projektu.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Vás tímto vyzývám k tomu, aby obec Květnice splnila své povinnosti v souladu s uvedenými ustanoveními Smlouvy o spolupráci, a aby napravila své jednání v rozporu se Smlouvou o spolupráci popsané výše, tj. aby:

- **vzala zpět již podané námítky v rámci řízení o změně územního rozhodnutí vedeném u stavebního úřadu, městského úřadu v Úvalech, pod sp. zn. KJ2943/2024/SU/Hoz, a dále**
- **v rámci téhož řízení vyjádřila své kladné stanovisko ke změně územního rozhodnutí a souhlas s realizací Projektu v naší společnosti předložené podobě,**

to vše nejpozději do tří pracovních dnů.

V případě, že nedojde k odstranění protiprávního stavu a následků protiprávního jednání obce Květnice ve stanovené lhůtě, nebo pokud dojde ze strany obce Květnice k dalšímu

porušování Smlouvy o spolupráci, nezbyde naší společnosti nic jiného, než vůči obci Květnice vymáhat veškeré náklady, ušlý zisk a jinou újmu, která tím bude naší společnosti způsobena, přičemž lze očekávat, že výše škody bude postupem času značným způsobem narůstat, zejména s ohledem na podmínky financování Projektu a již uzavřené smlouvy týkající se realizace Projektu.

S pozdravem

NOVÁ KVĚTNICE s.r.o.

Vladimír Gaponik, prokurátor

NOVÁ KVĚTNICE s.r.o.
Na Příkopě 583/15
Praha 1 - 110 00
IČ: 09761331, DIČ: CZ09761331
www.novakvetnice.cz, mail: info@novakvetnice.cz