

Dobrý den, pane kolego,

obracím se na Vás v návaznosti na naši komunikaci ohledně možného narovnání sporu s obcí Květnice. Níže dáváme k dispozici a k diskuzi náš návrh. Berte to prosím jako hlavní body k jednání. S ohledem na počátek jednání se nejedná (a nyní ani nemůže jednat) o komplexní dohodu nebo její návrh. Bude zde velice také záležet na Vašem klientovi a jeho představě. Nicméně s ohledem na předběžné vyjádření soudu (potvrzení merita věci) mám za to, že se jedná o dobré a spravedlivé varianty pro Vaši stranu.

V dané věci jsou za naši stranu v zásadě možné tři varianty:

1. **Varianta navrácení stavu**

V takovém případě by byla situace navrácena do původního stavu před územním plánem.

V zásadě by tedy v bodech byla úprava následující:

- Pozemky mého klienta by nebyly veřejným prostranstvím ale soukromým pozemkem s omezeným vstupem.
- Rezydentům by samozřejmě vstup nebyl nijak omezován (a bylo by jim případně zřízeno věcné břemeno k průjezdu po komunikaci).
- Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru by zůstal z praktického pohledu nezměněn.
- Klient by v takovém případě žádal pouze úhradu nákladů právního zastoupení.

2. **Varianta nového řešení**

V této variantě by se hledala nová dohoda a úprava věci

- Zrušení veřejné užívání pro pozemky u rybníka: par.č. 582/1 a 592/1 – pozemky by byly vedeny jako „soukromá zeleň“.
- Komunikace zůstává ve veřejném užívání, ale z veřejného užívání dochází k vyjmutí parkovacích / odstavných stání (18x) a to v souladu s kolaudací. Dále bude oddělena veřejná zeleň. Obojí viz příložený situační plánek.
- Průchod severním pozemkem (par.č. 681/55 + 682/1+682/3) k transformátoru – bude buď úplatně převeden na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).
- Komunikace bude buď úplatně převedena na obec nebo bude obec platit nájemné snížené o 30%. Při úplatě by se mělo vycházet z roční výše nájemného navýšené x 20 (tedy ohodnocení výnosu z nájmu po dobu 20 let).

3. **Peněžní náhrady**

Obec by v této variantě nijak neustoupila ze svého požadavku na veřejnost dle územního plánu.

V této variantě:

- Dochází k uzavření nájemní smlouvy s jasně stanovenou výplatou.
- Klient by v souvislosti se „získáním klidu“ a vyřešením sporu snížil svůj finanční požadavek na (roční platbu) o 20%. Platba by byla zajištěna smluvní pokutou.

Předpokladem dosažení dohody je také dokončení dohody ohledně současného jednání s obcí, ať je získáno opravdu komplexní řešení (nyní máme na mysli zejména otázku převodu kanalizace, kdy na 4. listopadu je naplánováno předání). Dodávám, že konkrétní výše (případného) snížení samozřejmě záleží na dalších podmínkách dohody.

Věřím, že se nám podaří najít smírné dohody a v případě dotazů Vám jsem k dispozici.

S pozdravem

Lukáš Srbecký

Lukáš Srbecký

Partner

CERHA HEMPEL

Kališ & Partners

Cerha Hempel Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Týn 639/1, 110 00 Prague 1

Czech Republic

Tel.: +420 221 111 711

Mob.: +420 727 826 702

Fax: +420 221 111 725

lukas.srbecky@cerhahempel.cz

www.cerhahempel.cz

Compliance ranked firm 2021 (**Chambers and Partners**)

Restructuring / Insolvency and M&A ranked firm 2021 (**IFLR**)

TMT; Banking, finance and capital markets; Dispute Resolution; Commercial, corporate and M&A ranked firm 2021 (**The Legal 500**)

CERHA HEMPEL Austria Bulgaria Czech Republic Hungary Romania Slovak Republic