

Obec Bedřichov

Bedřichov 218

468 12 Bedřichov

k rukám pana Petra Holuba, starosty

V Praze dne 25. 7. 2025

Věc: Právní stanovisko k dokumentu „Indikativní pokyny k tvorbě nabídek“

- reakce společnosti NISEKO s.r.o. k vyjádření obce Bedřichov

Vážený pane starosto,

navazuji na naši komunikaci týkající se dokumentu označeného jako „**Indikativní pokyny k tvorbě nabídek**“, které byl dne 30. 6. 2025 schválen na 22. zasedání zastupitelstva obce Bedřichov (dále jen „**Pokyny**“) a dovoluji si stručně reagovat na Váš dopis ze dne 24. 7. 2025, ve kterém zpochybňujete stanovisko ze dne 16. 7. 2025 (dále jen „**Stanovisko**“) zpracované pro společnost NISEKO s.r.o.

Bohužel musím konstatovat, že Vaše vyjádření žádným způsobem nerozptýlilo ani nevyvrátilo pochybnosti prezentované ve Stanovisku. Je zvláštní, že až po seznámení se s obsahem Stanoviska prezentujete Pokyny jako podklad pro uzavření plánovací smlouvy dle § 130 s násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona. V samotných Pokynech přitom není o tomto institutu nového stavebního zákona žádná zmínka. Naopak Stanovisko možnosti a podmínky plánovací smlouvy popisuje, což vyvolává dojem, že k pokusu o aplikaci ustanovení o plánovací smlouvě na Pokyny došlo až s následnou znalostí Stanoviska. Je zřejmé, že Pokyny nebyly připraveny a formulovány se znalostí platné právní úpravy a pouze dodatečně se hledá zdůvodnění jejich správnosti a zákonnosti. Přitom z obsahu Vašeho vyjádření je zřejmé zásadní nepochopení právní úpravy plánovací smlouvy.

Cílem této reakce není rozebírat samotný institut plánovací smlouvy, jeho podstatu, vývoj právní úpravy a okolnosti, které vedly k jeho současné podobě. Není to ostatně ani nutné, neboť sám ve svém vyjádření přiznáváte, že plánovací smlouva může upravit závazek stavebníka poskytnout obci plnění (peněžní nebo věcné) za zhodnocení pozemku, ke kterému dojde změnou územního plánu. Nehledě na problematičnost této úpravy je zřejmé, že plnění má být poskytnuto za zhodnocení pozemku. Pokyny však takto bez dalšího interpretovat nejdou, protože zmínku o plánovací smlouvě neobsahují. Naopak z některých použitých výrazů v Pokynech by bylo možné dovodit, že plnění má být poskytnuto právě za změnu územního plánu.

Rozumím, že z pohledu laika mohou být plnění za zhodnocení pozemku a úplata za změnu územního plánu, v jejímž důsledku dojde ke zhodnocení pozemku, vnímány jako plnění za totožné věci. Nicméně tomu tak není z důvodu, aby výkon veřejné moci nebyl předmětem monetárních stimulů. Neporozumění této podstatě je pak zřejmé z odkazu na Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji hl.m. Prahy přijatou Zastupitelstvem hlavního města Prahy dne 27. 1. 2022 (dále jen „**Metodika**“), která velmi pečlivě formy a rámec takové spoluúčasti popisuje, což se o Pokynech říci nedá. Jako nepřiléhavou je nutné označit argumentaci týkající se splatnosti příspěvků investora dle Metodiky, která je vázaná mj. na změnu územního plánu. Zásadní rozdíl (a nepochopení na Vaší straně) je zde totiž mezi platbou za změnu územního plánu a plněním za zhodnocení pozemku, které je splatné po

změně územního plánu. Nadto Metodika počítá pouze s příspěvkem za zhodnocení, který se nerovná částce zvýšení hodnoty Pozemku po změně územního plánu; Pokyny naopak požadují, aby obec získala protihodnotu odpovídající hodnotě získané investorem, což postrádá smysl.

Výše uvedené je jen důsledkem nepřipravenosti obce jednat s investory o jejich záměrech, která se promítla do nesprávného obsahu Pokynů (což je evidentní při srovnání s Metodikou).

Dovolím si sumarizovat několik kroků v našich dvouročních jednáních:

- obec dostala od NISEKO komplexní nabídku na vyřešení celého areálu formou společného podniku – **obec odmítla**
- obec dostala několik nabídek na změnu územního plánu – **obec všechny odmítla**
- obec dostala nabídku na odkup pozemků – **obec odmítla**
- obec dostala nabídku na směnu – **obec přijala**
- obec dostala memorandum o spolupráci na rozvoj areálu za účasti směny dle předtím přijatých podmínek viz. předchozí bod a na základě doporučení KPMG – **obec odmítla**
- obec požaduje znovu bod 2 – vzhledem k okolnostem a předcházejícím jednáním je tento požadavek na změnu ÚP pro nás nezajímavý.

Jak je obec jistě informovaná, řešíme již přes rok s dotčenými orgány projekt s přístupem, službami a zázemím pro celý areál. Bohužel z nějakého důvodu však neustále obec obviňuje naši společnost z toho, že nechceme lyžování.

I přes to je však NISEKO nadále připraveno vést s obcí konstruktivní jednání. Obávám se však, že v současné situaci obec svou vlastní činností taková jednání zablokovala a znemožnila.

S pozdravem,


NISEKO s.r.o.
Adam Kuchař, jednatel