

Podklad k bodu č. 8

13. zasedání Zastupitelstva obce Kobylnice dne 13. 3. 2025

Název bodu

Dodatek plánovací smlouvy se Zelená pole s.r.o. (lokalita U Bažantnice)

Předkladatel bodu

Michael Ulbrich, starosta

Návrh usnesení

Zastupitelstvo obce Kobylnice schvaluje dodatek č. 3 ke smlouvě o právu umístit a provést stavbu uzavřené mezi obcí Kobylnice a Zelená pole s.r.o. dne 21. 10. 2021.

Seznam příloh

1. Žádost o projednání dodatku vč. návrhu dodatku
2. Úprava žádosti o projednání dodatku
3. Návrh dodatku

Důvodová zpráva

Dne 21. 10. 2021 byla se Zelená pole s.r.o. uzavřena smlouva o právu umístit a provést stavbu, a to v souvislosti s připravovanou výstavbou rodinných domů za hřbitovem u bažantnice. Součástí smlouvy o právu umístit a provést stavbu je výkres, z něhož vyplývá záměr výstavby 6 rodinných domů, přičemž vodovod a splašková kanalizace byla plánovaná vést kolem hřbitovní zdi přes bažantnici a dále přes pozemek obce v parku před hřbitovem. Právo stavebníka provést tyto stavby na pozemcích obce se zřídilo úplatně, a to za úplatu 500.000 Kč (včetně úplaty za případné zřízení služebnosti). Úplata měla být započtena oproti pohledávce stavebníka na úhradu díla spočívajícího v opravě nemovitosti ve vlastnictví obce na pozemku p. č. 96 v k. ú. Kobylnice u Brna. Mezi stavebníkem a obcí by měla být k tomuto uzavřena samostatná smlouva. Pokud taková smlouva nebude uzavřena do 31. 3. 2022, je dle smlouvy o právu umístit a provést stavbu úplata splatná do jednoho měsíce od uplynutí této lhůty. K úhradě této částky, ani k uzavření smlouvy, tehdy nedošlo.

Na základě dohody mezi obcí a stavebníkem byl dodatkem č. 2, který byl schválen na 7. zasedání zastupitelstva obce dne 14. 12. 2023 a uzavřen dne 15. 12. 2023, posunut termín uvedený výše z 31. 3. 2022 na 31. 12. 2024.

Na den 16. října 2024 bylo na obecní úřad ze strany investora Zelená pole s.r.o. vyvoláno jednání ke stavebnímu záměru výstavby rodinných domů za hřbitovem u Bažantnice. Na



tomto jednání bylo obci sděleno, že s ohledem na dohodu s panem Novotným o koupi pozemku pod zpevněnou komunikací kolem hřbitovní zdi plánuje investor změnit i trasu vodovodu a kanalizace, a to právě přes tento pozemek. Z tohoto důvodu odmítá stavebník, že by obci platil smlouvou o právu umístit a provést stavbu sjednanou částku ve výši 500 tis. Kč. Pozemek od p. Novotného dále také nebude převeden na Zelená pole s.r.o., ale na soukromé osoby, které plánují v nově stavěných rodinných domech bydlet. Za tento pozemek bylo panu Novotnému zapláceno 900 tis. Kč a tuto skutečnost investor požaduje při vzájemném jednání zohlednit, protože investor je zavázán pouze k převodu stavby komunikace, nikoliv i k převodu pozemku pod ní.

Ze strany investora bylo obci následující den 17. 10. 2024 zasláno i toto právní stanovisko:

„Povinnost hradit Úplatu dle čl. 3.9 Smlouvy v případě nerealizace inženýrské sítě na pozemcích obce:

- *Úplata ve výši 500.000 Kč je dle našeho právního názoru navázána na provedení Staveb, kterými se ve smyslu Smlouvy rozumí inženýrské sítě – vodovod a kanalizace splašková (čl. 1.3 Smlouvy), jelikož:*
- *Čl. 3.9. Smlouvy stanoví, cit.: „Právo Stavebníka provést Stavby se zřizuje úplatně a tato Úplata již zahrnuje i úplatu za případné zřízení služebností inženýrských sítí...“.*
- *Provedením Staveb ve smyslu Smlouvy se jednoznačně rozumí jejich vlastní realizace – viz např. čl. 2.2., 3.1.*
- *Pokud tedy realizace Staveb přes pozemky Obce Kobylnice neproběhne, nárok na Úplatu dle Smlouvy nevzniká.*
- *Navíc někteří stavebníci v dané lokalitě, konkrétně manželé Cardovi a Velečtí vynaložili prostředky na nákup pozemku parc. č. 91/151 (ve výši 900 tis. Kč), aby sítě k předmětným pozemkům mohly být vedeny v tomto pozemku. Komunikace na tomto pozemku by měla být následně bezplatně převedena do vlastnictví obce (místní komunikace).“*

Ze strany obce byl stavebník 18. října vyzván k předložení návrhu smluvních dokumentů, které by měly být orgány obce projednány a schváleny. Dle předané informace na osobním jednání dne 16. 10. 2024 bylo ze strany obce sděleno, že s ohledem na plánovaný termín zasedání zastupitelstva obce je třeba předložit návrh dodatku do konce měsíce října, aby se stihl projednat orgány obce a mohl být následně předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

Ze strany investora byl návrh dodatku č. 3 předložen až v pondělí 25. 11. 2024. Předložený návrh byl zařazen na nejbližší schůzi rady obce, která se uskutečnila ve čtvrtek 28. 11. 2024. Na tuto schůzi byli zároveň pozváni i zástupci investora, kteří se z jednání nicméně z časových důvodů omluvili.

Členové rady obce na uskutečněné schůzi nesouhlasili s předloženým návrhem a předložili následující návrhy:

- a) dodatek bude rozdělen na 2 samostatné smlouvy – dodatek se Zelená pole s.r.o. a smlouva o smlouvě budoucí darovací s vlastníky pozemku,
- b) sjednaná částka ve výši 500 tis. Kč zůstane zachována a bude vyplacena do 30 dnů od uzavření dodatku,
- c) dodatek bude ze strany obce podepsán až po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí darovací,
- d) darovací smlouva bude uzavřena do 4 měsíců po získání povolení dle stavebního zákona k realizaci záměru změny trasy vedení vodovodu a kanalizace.

V pátek 20. 12. 2024 byl obci doručen opravený návrh dodatku, v rámci kterého je navrženo zvýšení sjednané úplaty z navržených 100 tis. Kč na 200 tis. Kč. K projednání předloženého návrhu byli zástupci investora pozváni na první schůzi rady obce v roce 2025. Z jednání se nicméně investoři z časových důvodů omluvili. Bod byl proto přesunut i na následující schůzi rady obce, která se uskutečnila dne 6. 2. 2025 a které se již zástupci investora zúčastnili. Přítomní stavebníci (pan Velecký a pan Carda) radě obce odůvodnili svoje návrhy a požadavky a členové rady obce stavebníkům sdělili jejich stanovisko. Po diskuzi stavebníci schůzi rady obce opustili s tím, že se o dalším postupu společně poradí.

S ohledem na to, že do konce roku 2024 nebyla uzavřena mezi obcí a investorem smlouva k úpravě hřbitovní budovy, neboť i ze strany investora nebyla žádná taková smlouva předložena, stala se v souladu s uzavřenou smlouvou o právu umístit a provést stavbu sjednaná částka ve výši 500 tis. Kč splatná do 31. 1. 2025. Částka doposud nebyla obci zaslána.

Podrobně se rada obce zabývala předloženým záměrem na své 54. schůzi dne 31. 10. 2024, kde bylo konstatováno mimo jiné následující:

- 1) Původním návrhem na uzavření plánovací smlouvy se zabývala rada obce na své 53. schůzi dne 15. 9. 2021 v rámci bodu „Požadavek obce pro spolupráci formou plánovací smlouvy Zelená pole“. Samotnou smlouvu o právu umístit a provést stavbu pak projednávalo zastupitelstvo obce na svém 16. zasedání dne 23. 9. 2021 a většinou 9 hlasů předloženou smlouvu schválilo.
- 2) S realizací celého záměru nebyla v zastupitelstvu obce jednoznačná shoda, o čemž svědčí i relativně těsná většina zastupitelů, která smlouvu schválila. V návaznosti na tehdejší diskuzi lze konstatovat, že některé zastupitele pro schválení smlouvy přesvědčil uzavřený závazek spočívající v poskytnutí částky 500 tis. Kč ve prospěch obce a jejího rozvoje. Bez tohoto závazku je s ohledem na tehdejší diskuzi velmi málo pravděpodobné, že by ke schválení smlouvy došlo. Že se jedná o podstatnou část smlouvy svědčí i název bodu projednávaného radou obce, a to „požadavek obce pro spolupráci formou plánovací smlouvy“. V rámci diskuze členů zastupitelstva obce před schválením plánovací smlouvy zaznívala také řada návrhů požadavků obce směrem k investorovi. Po jednáních nakonec byla dohodnuta právě spolupráce, jejíž podstatou byla sjednaná částka ve výši 500 tis. Kč ve formě 2 smluvně možných variantních řešení.

- 3) Rada obce považuje souhlas obce s realizací vodovodu a kanalizace podle uzavřené smlouvy o právu umístit a provést stavbu za zásadní pro další související jednání ve vztahu k povolování připravované výstavby. Rada obce zastává názor, že umožnění vedení této veřejné infrastruktury bez nutnosti využít pozemky pana Ing. Novotného bylo jedním z podstatných skutečností pro finální uskutečnění prodeje pozemku p. č. 94/151 v k. ú. Kobylnice u Brna od pana Ing. Novotného.
- 4) V rámci jednání o uzavření dodatku k uzavřené smlouvě s investorem ve vztahu k realizaci příjezdové komunikace na pozemku p. č. 94/151 v k. ú. Kobylnice u Brna bylo dohodnuto, že stavba komunikace bude převedena obci. V rámci požadavku obce na převedení i pozemku pod komunikací bylo jednání uzavřeno s tím, že předmětem dodatku bude pouze závazek převedení komunikace, přičemž investor se nechce zavazovat k převedení pozemku, který není v jeho vlastnictví. Z jednání dále vyplynulo, že by případný převod pozemku byl dále smluvně řešen až v okamžiku, kdy bude uskutečněn převod od pana Ing. Novotného.
- 5) Radě obce nebylo známo, že investor nemá v úmyslu převést pozemek do svého vlastnictví, ale že pozemek má být prodán jiným fyzickým osobám. Rada obce na základě jí tehdy známých skutečností měla za to, že závazek převodu pozemku p. č. 94/151 bude dodatkem doplněn po uskutečnění převodu pozemku od p. Ing. Novotného. Dále rada obce konstatuje, že pokud by jí tato skutečnost, že pozemek nebude převeden na Zelená pole s.r.o. byla známa, s daným stavebním záměrem by v takovém případě nemusela vyslovit souhlas. O tom, že se jeví, že investor cíleně tuto skutečnost měl obci zájem zatajit, může svědčit i to, že původní dohoda o dodání celé kupní smlouvy na pozemek od p. Ing. Novotného, která měla být původně součástí uzavřeného dodatku s investorem, byla nakonec nahrazena pouze souhlasem p. Ing. Novotného s realizací stavby komunikace na jeho pozemku.
- 6) S ohledem na to, že v souladu s uzavřenou smlouvou ze dne 21. 10. 2021 nebyla ke dni 31. 3. 2022 uzavřena smlouva o dílo spočívající v opravě nemovitosti na pozemku p. č. 96, byla částka ve výši 500 tis. Kč splatná do jednoho měsíce od uplynutí této lhůty.
- 7) S ohledem na to, že ve sjednané splatnosti nebyla úplata v souladu s uzavřenou smlouvou uhrazena, oslovilo nové vedení obce zvolené po uskutečněních volbách do zastupitelstva obce k jednání o uzavřeném závazku. Rada obce a zastupitelstvo obce vyslovilo velmi dobrou vůli a souhlasilo s posunutím termínu uvedeného v uzavřené smlouvě na 31. 12. 2024, přestože daná částka byla již několik měsíců splatná a obec mohla zcela oprávněně její vyplacení požadovat, a to včetně úroků z prodlení. Orgány obce považovaly v této věci za nepochybné, že záměrem obou smluvních stran je spolupráce na obnově veřejné infrastruktury obce a že také záměrem obou smluvních stran je uzavřením dodatku spočívajícím v posunutí termínu jednoznačná vůle získat další čas pro jednání o uzavření příslušné smlouvy

o dílo na opravu nemovitosti na pozemku p. č. 96 v k. ú. Kobylnice u Brna. Opět pokud by radě obce byla známa skutečnost, že investor požaduje posunutí termínu již splatného závazku nikoliv proto, že má zájem na splnění daného závazku (podle zásady pacta sunt servanda, tedy smlouvy se mají dodržovat) a na vzájemné spolupráci s obcí, ale že má zájem na zpochybnění tohoto závazku a vedení kroků k jeho neuskutečnění, nelze v žádném případě spravedlivě očekávat, že by orgány obce s tímto souhlas vyslovily.

- 8) Rada obce považuje zasláný právní názor právníků investora za nesprávný, neboť nereflektuje všechny podstatné skutečnosti, které s daným závazkem souvisí. Rada obce konstatuje, že termín pro uzavření smlouvy na opravu nemovitosti na pozemku p. č. 96 v k. ú. Kobylnice u Brna byl stanoven víceméně do 5 měsíců od podpisu smlouvy. Je zcela nepochybné, že ani jedna ze smluvních stran nemohla být přesvědčena o tom, že by v uvedené lhůtě mohlo dojít k realizaci samotného záměru výstavby vodovodu a kanalizace (jednak se jedná o zimní měsíce a jednak k tomuto záměru nebylo v danou chvíli vydáno ani rozhodnutí o vydání společného povolení, o jehož vydání bylo požádáno 29. 11. 2021). Z tohoto důvodu je nepochybné, že smluvní strany neuzavíraly závazek úplaty ve výši 500 tis. Kč pouze v návaznosti na skutečnost, že daná veřejná infrastruktura bude skutečně realizována, ale nezávisle na tom.
- 9) Ustanovení odst. 2.2. uzavřené smlouvy stanovuje, že *„Obec touto Smlouvou zakládá Stavebníkovi právo provést předmětné Stavby...“*. Ustanovení odst. 3.9. uzavřené smlouvy hovoří o tom, že *„právo stavebníka provést Stavby se zřizuje úplatně, když úplata činí 500.000,- Kč (dále jen „Úplata“)“*. Jazykovým výkladem lze jednoznačně dospět k závěru, že sjednaná úplata není navázána na realizaci stavebního záměru, ale již na samotné umožnění takový záměr realizovat. V opačném případě by daná formulace musela znít nikoliv jako *„právo Stavebníka provést stavby se zřizuje úplatně“*, ale jako *„za realizaci Stavby se zřizuje úplata, jejíž výše činí...“*. Tento výše uvedený výklad podporuje i vyjádření v předchozím odstavci. Dále je také uvedeno, že *„tato Úplata již zahrnuje i úplatu za případné zřízení služebnosti inženýrských sítí“*. Slovo „případné“ zcela nepochybně uvádí, že zřízení služebnosti v tuto chvíli není jisté, nicméně pokud by k realizaci záměru došlo a došlo i ke sjednání služebnosti, je úplata za její zřízení v již uhrazené úplatě.
- 10) Stavebník se opírá o záměr vedení vodovodu a kanalizace novou trasou. Z vyjádření investora na jednání dne 16. 10. 2024 se obci jeví, že investor vedení nové trasy považuje za hotovou věc a takto to obci předkládá. Podle vyjádření investora se nově počítá s napojením vodovodu a kanalizace na stávající řady na ulici U Potoka na pozemku p. č. 94/96 ve vlastnictví obce. Rada obce konstatuje, že obec Kobylnice nevyslovila žádný souhlas s realizací staveb na tomto pozemku p. č. 94/96 a že bez souhlasu obce není možné tyto stavby na jejím pozemku realizovat.

V rámci dosavadních jednání nebylo mezi investory a radou obce dosaženo shody na znění případného dodatku č. 3 k uzavřené smlouvě. Schválení tohoto dodatku je nicméně v pravomoci zastupitelstva obce, a z tohoto důvodu je předložený návrh předložen zastupitelstvu obce k projednání.