

Prohlášení na nepravdivá a zavádějící tvrzení zveřejněná k plánovací smlouvě týkající se areálu v obci Krámy

Vážení spoluobčané,

obracíme se na Vás v souvislosti s textem zveřejněným JUDr. Josefem Weiglem pod názvem „Krámy - změna územního plánu, fakt je to ku prospěchu obce?“. Uvedený text považujeme v řadě podstatných bodů za **nepravdivý, hrubě zavádějící a účelově manipulační**, neboť namísto věcné kritiky veřejnosti podsouvá **zcela zkreslené závěry** nebo dokonce **lživé** informace a je zřejmě psán za účelem prvoplánově poškodit současné vedení obce pod zástěrkou toho, že „před volbami je vše dovoleno“. Autor v článku **nepravdivě** uvádí, že smlouva obci nic nepřináší, že se nesmí bránit vůči vůbec ničemu nebo že může povolit cokoliv – tato velmi silná tvrzení však dokládá ustanoveními, která ve smlouvě říkají docela něco jiného.

Předně není pravda, že obec Krámy nedostane ze smlouvy „zhola nic“. Článek IV plánovací smlouvy **výslovně upravuje závazek** investora umožnit obci využívat stávající vedení užitkové vody přes pozemek v areálu a dále, v případě realizace nového vrtu, umožnit obci a osobám obcí pověřeným odběr užitkové vody z nového vrtu [čl. IV odst. 4 písm. a) a b)]. Je samozřejmě pravda, že smlouva pracuje s užitkovou vodou, nikoli s pitnou; jediný důvod je však to, že obec již nyní z původních vrtů čerpá také pouze užitkovou vodu a zároveň nelze garantovat, že v novém vrtu bude voda takové kvality, aby ji bylo možné označit na pitnou. Z tohoto důvodu se investor nemůže zaručit za to, že při hloubení vrtu narazí na pitnou vodu, to přece obec ani investor nemohou dopředu vědět.

Za zjevně lživé lze označit tvrzení autora, že by se investor mohl povinností ze smlouvy snadno vyhnout převodem pozemků na třetí osobu. Smlouva v čl. III odst. 3.4 **výslovně stanoví**, že investor je při převodu vlastnického práva povinen zajistit, aby i třetí osoba dodržovala ustanovení plánovací smlouvy stejně jako původní investor. Nejde tedy o pouhé „informování“ nabyvatele, jak se snaží naznačit autor článku, ale o smluvní povinnost investora takový závazek přímo zajistit. Tohoto pro právo podstatného rozdílu si autor článku jako doktor práv a advokát **musel být jasně vědom**. Navíc porušení této povinnosti není bez následků – pokud by investor nového nabyvatele pozemků pouze informoval (jak se snaží podsunout autor článku), uhradí podle čl. VI odst. 2 smlouvy smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. V tomto ohledu je tedy smlouva pro obec **bezpečná a neprůstřelná**.

Není tedy pravda, že by se smluvním pokutám „šlo jednoduše vyhnout“. Smlouva obsahuje vůči investorovi mimořádně přísný sankční režim. Podle čl. VI odst. 1 je za porušení povinnosti dodržet maximální počet bytových jednotek a/nebo rodinných domů sjednána jednorázová smluvní pokuta ve výši 30.000.000 Kč. Takto vysoká sankce je v obdobných smluvních vztazích zcela nadstandardní a násobně převyšuje obvyklé smluvní pokuty v obdobných investičních případech. Vedle toho čl. VI stanoví další mnohamilionové smluvní pokuty, vedle toho má investor podle čl. VI odst. 5 povinnost hradit obci způsobenou škodu v plné výši. Je tedy zřejmé, že smlouva **obec chrání velmi tvrdě a na více úrovních**. Tvrzení, že je pro obec nevýhodná a bezzubá, je proto v tomto směru zcela **nepravdivé**, když vyšší míru ochrany si lze z hlediska práva těžko přestavit.

Autor vedle toho zcela opomíná, že smlouva obsahuje zcela jasné limity výstavby pro investora, které jsou zajištěny právě těmito mimořádně vysokými pokutami. Článek III podrobně omezuje funkční využití areálu, vylučuje jiné bytové jednotky, jiné rodinné domy, rekreační a ubytovací stavby mimo přesně vymezený rámec a stanoví maximální přípustný rozsah rezidenční zástavby na soubor budov pro osobní užívání investora a potřeby hřebčína. Smlouva tedy není žádným „biano šekem“, ale naopak velmi podrobným a pro obec bezpečným limitem budoucího rozvoje území. Právě tato omezení byla sjednána proto, aby se vyloučila nekontrolovaná výstavba, které se autor článku snaží veřejnost účelově strašit. Z hlediska zatížení území si lze přitom obtížně představit zařízení, které krajinu a obyvatele zatěžuje méně, než právě hřebčín, který negeneruje žádný hluk, zápach, zvýšený pohyb lidí ani automobilů a ani není pro své okolí nijak nebezpečný.

Dále spíše úsměvně působí námitka autora, že obec může investorovi „povolit cokoliv“. Článek III odst. 3.3 pouze umožňuje, aby investor požádal o odchylku od základních parametrů, současně však výslovně stanoví, že odchylka je možná jen na základě písemné a odůvodněné žádosti a písemného souhlasu obce, který obec není povinna udělit. I kdyby obec tento souhlas udělit chtěla, smlouva výslovně stanovuje, že taková změna je navíc možná pouze formou písemného dodatku schváleného zastupitelstvem obce – tedy včetně kompletního informování veřejnosti a na základě schválení prostřednictvím demokraticky zvolených zastupitelů. Tvrdit za této situace, že „obec může povolit cokoliv“, je čistá manipulace. Smlouva naopak zajišťuje, že bez aktivního rozhodnutí obce a bez další formální procedury žádné rozvolnění pravidel nenastane.

Je zcela nepravdivé tvrzení, že čl. V znamená, že „obec nesmí do věci vůbec zasahovat, bránit se, kontrolovat, prostě nic“. Takový výklad je hrubě účelový. Článek V pouze zavazuje obec, aby po dobu trvání smlouvy ve své samostatné působnosti nečinila kroky, které by byly v rozporu s účelem již uzavřené smlouvy a bezdůvodně mařily pořízení změny územního plánu nebo realizaci záměru [čl. V odst. 3 a 4]. To je u plánovací smlouvy zcela standardní. Navíc čl. VIII odst. 2 výslovně stanoví, že žádné ustanovení smlouvy nelze vykládat tak, že by obec byla povinna vykonávat svou samostatnou nebo přenesenou působnost v rozporu s právními předpisy. Je logické, že pokud obec plánovací smlouvou investorovi povolí výstavbu hřebčína (za dodržení přísných limitů), ta samá smlouva obci zakazuje výstavbě hřebčína aktivně bránit.

Autor článku přes svoji advokátní praxi zřejmě opomněl zmínit několik dalších záruk, které smlouva obci poskytuje. Například jedním z nejvýznamnějších bezpečnostních prvků smlouvy je skutečnost, že investorem nejsou anonymní či účelově vytvořené právnické osoby (jak je to v případě developmentu území obvyklé), nýbrž konkrétní fyzické osoby – manželé Ježkovi. Tito jsou pod smlouvou výslovně podepsáni a za své smluvní závazky, smluvní pokuty i náhradu škody odpovídají osobně a celým svým majetkem. To je pro obec mimořádně silná pozice. Na rozdíl od běžných developerských struktur zde obec nejedná s prázdnou schránkou nebo jednorázovým projektovým SPV, ale s konkrétními lidmi, kteří se pod záměr hřebčína sami osobně podepsali. Další záruky jsou např. možnost ukončení smlouvy pro její porušení ze strany investora a vázanost investora jasnými a přísnými limity (čl. II a III smlouvy). Takto by bylo možné pokračovat.

Z výše uvedeného je zřejmé, že článek JUDr. Weigla obsahuje pouze selektivní a účelově zkreslenou interpretaci, která má vyvolat negativní emoce vůči současné paní starostce a vedení obce. Je také zřejmé, že smlouva je napsaná nevyváženě, ale ve prospěch obce – proto dalo autorovi článku poměrně velkou práci vytrhnout ze smlouvy ustanovení, která by mohla působit na veřejnost negativně. Na rozdíl od poctivé práce opozičního zastupitele, který by skutečně měl upozorňovat na nestandardní podmínky veřejnost autor činí jediné – snaží se ze všech sil nahnat politické body na poslední chvíli. Každému, kdo si dal tu práci a smlouvu otevřel přitom musí být jasné, že tak činí velmi nedbalým a nepoctivým způsobem.

Ponecháváme tedy na Vás, občanech, aby sami posoudili, nakolik jsou výše uvedené argumenty přesvědčivé. Domníváme se však, že jen málokdo může vážně uvěřit představě, že by současné vedení obce vědomě prosazovalo a hájilo smlouvu, kterou by samo považovalo za nevýhodnou nebo dokonce škodlivou pro obec, a to zvláště v době několika málo dnů před volbami, kdy jsou naše kroky pod největší veřejnou kontrolou.