



Váš dopis s čj.:

Ze dne:

Číslo jednací:

[OUL-0671/2025](#)

Spisová značka:

[PI/1/2025](#)

Vyřizuje:

[Petr Uhlíř](#)

Telefon:

[724164288](#)

E-mail:

obec@libnic.cz

Datová schránka:

[sm5bw22](#)

Datum:

[19.08.2025](#)

ATIRA CZ, spol. s r.o.

**U Zlaté stoky 576
370 01 LITVÍNOVICE**

Odpověď na dotaz dle z. č. 106/1999 Sb.

Dobrý den,

za základě Vaší žádosti ze dne 29.7.2025 o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. sdělujeme:

1) Výhrady k návrhu smlouvy

Prosím o sdělení:

- **jaké konkrétní výhrady měla obec k návrhu smlouvy o spolupráci,**
- **kdy a jakým způsobem byly tyto výhrady formulovány,**
- **zda byly naší společnosti sděleny, a pokud ano – jakou formou.**

Jednání o návrhu smlouvy o spolupráci probíhala na úrovni právních zástupců, kdy v rámci vyjednávání mezi právním zástupcem obce Libnič a Vaším právním zástupcem docházelo k opakovanému připomínkování podmínek smlouvy. Tuto komunikaci včetně příloh Vám zasíláme přílohou této smlouvy. Výhrady k návrhu o spolupráci byly formulovány právním zástupcem obce a tyto výhrady byly tlumočeny Vašemu právnímu zástupci, což vyplývá ze zaslané komunikace.

2) Komunikace se zastupiteli Žádám o kopie všech dokumentů nebo sdělení, které byly v této věci poskytnuty členům zastupitelstva obce, včetně:

- **prezentací, připomínek, zápisů nebo e-mailů,**
- **verzí návrhu smlouvy, které byly zastupitelstvu předloženy.**

Vzhledem k tomu, že mezi obcí Libnič a Vaší společností nedošlo ke konsenzu ohledně návrhu smlouvy o spolupráci, nedošlo k dopracování návrhu smlouvy o spolupráci, který by byl způsobilý k projednání na zasedání zastupitelstva. Standardně dochází v rámci jednání zastupitelstva k projednání smluv, u kterých je zřejmá vůle stran tuto smlouvu uzavřít. Za situace, kdy obec Libnič neměla z Vaší strany odsouhlasené znění smlouvy, nebyl důvod, aby zastupitelstvo projednávalo smlouvu, u které se nedalo očekávat, že bude uzavřena.

K Vašemu dotazu sdělujeme, že na jednání zastupitelstva nebylo znění smlouvy o spolupráci projednáváno. Písemné záznamy o tom, jakým způsobem a v jakém rozsahu byli zastupitelé informováni o průběhu jednání o obsahu smlouvy, nemá obec Libnič k dispozici.

3) Komunikace s naší společností

Prosím o doložení:

- **zda a kdy nám byly sděleny jakékoli výhrady ke smlouvě nebo ke studii,**
- **kopii veškeré komunikace s naší společností v této věci,**
- **případně výslovné potvrzení, že žádná komunikace na toto téma ze strany obce neproběhla.**



Jednání o návrhu smlouvy o spolupráci probíhala na úrovni právních zástupců, kdy v rámci spolupráce mezi právním zástupcem obce Libnič a Vaším právním zástupcem docházelo k opakovanému připomínkování podmínek smlouvy. Tuto komunikaci včetně příloh Vám zasíláme přílohou této smlouvy. Výhrady k návrhu o spolupráci byly formulovány právním zástupcem obce a tyto výhrady byly tlumočeny Vašemu právnímu zástupci, což vyplývá ze zaslané komunikace.

4) Právní stanovisko

Žádám o sdělení:

- **zda bylo k této věci vyžádáno právní stanovisko,**
- **jaký byl jeho obsah a účel,**
- **kdo ho obdržel a kdy.**

Obec Libnič byla ve věci jednání o smlouvě o spolupráci zastoupena advokátní kanceláří Frank Bold advokáti, právní stanoviska byla obci poskytována průběžně v rámci komunikace mezi obcí Libnič a Vaší společností na úrovni právních zástupců.

5) Tvrzení o nekomunikaci s orgánem územního plánování

V odpovědi tvrdíte, že jsme nejednali s Magistrátem města České Budějovice jako orgánem územního plánování.

- **Žádám o sdělení, kdy a jak obec komunikovala s tímto orgánem v souvislosti s územní studií SO17,**
- **z jakého důvodu obec sama nepodala žádost o její pořízení, pokud tvrdíte, že byla nezbytná.**

Obec Libnič podala žádost o zadání územní studie pro území SO17 dne 7. 9. 2022, dne 7. 11. 2022 bylo obci Libnič oznámeno zadání územní studie. V návaznosti na zadání územní studie „Lokalita US3 a US4“ (interně také „Jižní Libnič“) probíhá zpracování územní studie pro území SO17. Obec Libnič rovněž komunikuje s Magistrátem města České Budějovice v rámci změn územního plánu, dále v rámci přípravy dalších územních studií pro jiné plochy v obci.

Žádost o zadání územní studie a její zadání Vám zasíláme přílohou této odpovědi.

Současně žádám o vysvětlení, proč obec nezajistila splnění této povinnosti po schválení územní studie zastupitelstvem dne 20. 7. 2022.

Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla.

6) Pořizovatel územní studie

Prosím o jasné sdělení:

- **kdo byl podle obce pořizovatelem územní studie SO17,**

Pořizovatelem územní studie je ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona úřad územního plánování. Obec Libnič není obcí s rozšířenou působností, tedy není způsobilá k tomu, aby byla pořizovatelem územní studie.

- **proč se obec sama k této roli nehlásí, přestože: o dne 15. 12. 2021 schválila žádost o její pořízení, o pověřila starostu podpisem smlouvy se společností ATIRA CZ, o a dne 20. 7. 2022 celou studii přijala jako celek.**

Aktuálně probíhá příprava územní studie, a to na základě zadání územní studie, které bylo obci Libnič, coby žadateli o pořízení územní studie, oznámeno dne 7. 11. 2022. Obec Libnič tedy o zadání územní studie požádala, aktuálně probíhá příprava územní studie „Jižní Libnič“ (tj. „Lokalita US3 a US4“) a činí kroky k tomu, aby mohlo dojít k realizaci výstavby v území SO17.

7) Tvrzení o právním neexistujícím vztahu

Ve Vaší odpovědi je několikrát uvedeno, že obec vůči naší společnosti neměla žádné závazky. Tento výklad je v přímém rozporu s přijatými usneseními.

- **Žádám o vysvětlení, proč obec neuznává usnesení č. 8 z prosince 2021**

Obec Libnič podala žádost o zadání územní studie pro území SO17 dne 7. 9. 2022, dne 7. 11. 2022 bylo obci Libnič oznámeno zadání územní studie. V návaznosti na zadání územní studie „Lokalita US3 a US4“ (interně také „Jižní Libnič“) probíhá zpracování územní studie pro území SO17. Obec Libnič rovněž komunikuje s Magistrátem města České Budějovice v rámci změn územního plánu, dále v rámci přípravy dalších územních studií pro jiné plochy v obci. Závazek obce požádat o zadání územní studie dle



usnesení UO31-08 ze dne 15. 12. 2021 pro území SO17 byl ze strany obce Libníč beze zbytku naplněn, a to zadáním územní studie pro území SO17 dne 7. 9. 2022.

• **a proč nebyl nikdy realizován žádný úkon, kterým by obec naplnila svůj závazek k podpisu smlouvy.**

Předložené návrhy smlouvy nebyly pro obec výhodné, dále v období od prosince 2022 do dubna 2023 probíhalo na úrovni právních zástupců mezi obcí Libníč a Vaší společností jednání o obsahu smlouvy o spolupráci. Ze strany Vaší společnosti nedošlo k odsouhlasení podmínek smlouvy, primárně z toho důvodu, že se Vaše společnost odmítala, byť deklaratorně podílet na nákladech, které obec Libníč musí nevyhnutelně v rámci budoucí výstavby v území SO17 vynaložit, a které již obec v minulosti vynaložila (např. z důvodu výstavby ČOV). Z pohledu obce Libníč se Vaše společnost snaží maximálně profitovat na výstavbě a parcelaci pozemků, aniž by však obci Libníč poskytla v rámci spolupráce adekvátní spoluúčast.

Obec Libníč poskytla Vaší společnosti veškerou součinnost k uzavření smlouvy o spolupráci.

S pozdravem

Petr Uhlíř, starosta

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: středa 7. prosince 2022 9:28
Komu: 'Obec Libnič'
Kopie: 'Alžběta Rosinová'
Předmět: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022
Přílohy: 221207_Libnič_ATIRA_Odpověď na dopis.pdf; PM_Libnič_FBA_Heczko.pdf

Dobrý den,

Přešílám odeslaný dopis pro informaci.

TH

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libnič, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libnič s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že náhle předpokládám příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že obsahem této zprávy či jeho zveřejnění či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

1

2



Mgr. Míchal Pavlas, advokát
Na Sadech 4/3
37001 České Budějovice
Ke zn. 02980/0001
Naše značka: 13957/2022

V Brně dne 7. 12. 2022

Věc: Odpověď na dopis ze dne 29. 11. 2022

Vážení pane kolego,

úvodem si Vás dovoluji informovat o tom, že jsem převzal právní zastoupení obce Libnič ve věci jednání s Vaším klientem, společností ATIRA Libnič, spol. s r.o., k čemuž přikládám plnou moc.

Reaguji tímto na Váš dopis ze dne 29. 11. 2022 zasláný mému klientovi v zastoupení společnosti ATIRA Libnič, spol. s r.o. označený jako „Výzva ke zjednání nápravy...“ („Dopis“). V Dopise mj. dovozujete, že obec Libnič měla údajně porušit své právní povinnosti při pořízení územní studie pro lokalitu SO17, tvrdíte, že Vašemu klientovi v této souvislosti vzniká nebo může vznikat škoda v rozsahu až stovek milionů korun a hrozíte zástupcům obce možnou trestní odpovědností.

Obec Libnič odmítá jakékoliv údajné nároky Vašeho klienta uváděné v Dopise jako neexistující a neoprávněné, když řada tvrzení v Dopise neodpovídá skutečnosti a taktéž související právní úvahy jsou vadné.

Podrobnosti sděluji níže.

Jak uvádíte, požadavek na zpracování územní studie pro lokalitu SO17 a navazující plochy DI28, VP36 a VP37 plyne z Územního plánu obce Libnič. Ani z územního plánu, ani z žádného právního předpisu nevyplývá, že by bylo povinností vlastníka dotčených pozemků tuto územní studii na vlastní náklady zpracovat. Relevantní ustanovení stavebního zákona (zejména § 6, § 30 a § 162) totiž řeší pouze pravomoc k pořízení územní studie, která zásadně náleží příslušnému orgánu územního plánování, a jejich vkládání do evidence územně plánovací činnosti.

Byla to tedy iniciativa Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libnič, spol. s r.o., který po nabytí účinnosti Územního plánu Libnič oslovil vedení obce se svou představou o výstavbě v dané lokalitě. Tato společnost následně rovněž z vlastní iniciativy připravila návrh územní studie, a to aniž by

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

k takovému kroku byla obcí jakkoli vyzvána. Obec Libnič vždy pouze reagovala na konkrétní podněty ze strany Vašeho klienta, který po celou dobu jednání vedl, přičemž v rámci jednání probíhajících přibližně od roku 2018 se obec (z pozice samosprávného celku i vlastníka některých dotčených pozemků v dané lokalitě) přirozeně zajímala o podobu veřejné infrastruktury či majetkoprávní vztahy v dané lokalitě.

V této souvislosti musíme upozornit na skutečnost, že se Váš klient po celou dobu jednání prezentoval jako profesionál a odborník v oblasti developmentu, tudíž obec legitimně nabyla dojmu, že byl Váš klient se zákonným rámcem požívání územních studií a s tím souvisejícími otázkami plně obeznámen.

Doplňujeme, že zároveň nikdy nedošlo k uzavření jakékoli smlouvy či dohody mezi Vaším klientem a obcí Libnič (jak v Dopise nesprávně uvádíte), a to ačkoli zástupci obce Vašeho klienta několikrát vyzývali k jednání o uzavření smlouvy o spolupráci na rozvoji daného území, která by vzájemně práva a povinnosti stran upravila.

Obec Libnič proto zcela odmítá tvrzení, že by svým dosavadním postupem při jednání iniciovaným Vaším klientem porušila jakoukoli svoji právní povinnost. V Dopise konkrétně uvádíte, že „obec Libnič, coby pořizovatel územní studie své zákonné povinnosti nedostdla, územní studii, byť již schválenou nezaevidovala, aniž by se k tomuto písemně vyjádřila.“ K údajnému porušení zákonné povinnosti tedy dle Vašeho názoru mělo zřejmě dojít v důsledku toho, že doposud nedošlo k vložení dat o územní studii do evidenci územně plánovací činnosti, jak předpokládá § 162 stavebního zákona.

V této souvislosti je nutno připomenout obsah příslušných ustanovení stavebního zákona, která se dané problematiky týkají.

Podle § 162 odst. 4 stavebního zákona vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod krajský úřad. Podle § 162 odst. 5 a 6 podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod úřad územního plánování, přičemž tento návrh může krajskému úřadu podat i obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele.

Podle § 6 odst. 1 stavebního zákona je zásadně úřadem územního plánování, který pořizuje územní studii, obecní úřad obce s rozšířenou působností, tedy v daném případě Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, nikoliv obec Libnič či Obecní úřad Libnič.

Podle § 6 odst. 2 stavebního zákona by mohl obecní úřad (tedy i Obecní úřad Libnič), pořizovat územní studii pouze v případě, že by si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona. K takovému zajištění splnění kvalifikačních požadavků (například prostřednictvím příkazní smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti) ovšem ve vztahu k dané územní studii nedošlo, tudíž se Obecní úřad Libnič nikdy nestal pořizovatelem územní studie. Pokud nebyl Obecní úřad Libnič pořizovatelem územní studie, logicky ani nemohl schválit možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu a ani neměl pravomoc podat návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti krajskému úřadu (§ 30 odst. 5 stavebního zákona).

V Dopise dále odkazujete na usnesení Zastupitelstva obce Libnič přijaté na zasedání konaném dne 20. 7. 2022, že zastupitelstvo mj. „souhlasí s využitím územní studie Lokalita SO17 v k. ú. Libnič jako územně plánovacího podkladu.“ K tomu je nutno uvést, že toto usnesení nelze vnímat jinak než jako pouhé vyjádření aktuálního názoru politické reprezentace obce k rozpracované územní studii,

které se navíc může v čase a podle výsledku voleb měnit. Rozhodně však zastupitelstvo obce, které je orgánem samosprávy a ve věcech stavebního zákona vykonává samostatnou působnost (§ 6 odst. 5 stavebního zákona), nemohlo jakýmkoliv právně relevantním způsobem nahradit pravomoc obecního úřadu jako pořizovatele územní studie v přenesené působnosti, nemohlo tedy coby pořizovatel územní studii schválit, ani nemohlo uložit obecnímu úřadu povinnost podat návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně-plánovací činnosti. Uvedené platí tím spíše v situaci, kdy tento obecní úřad ani neměl zajištěno splnění kvalifikačních požadavků dle stavebního zákona a tedy nebyl pořizovatelem územní studie, jak uvedeno výše.

V této souvislosti je opětovně nutné zdůraznit, že Váš klient po celou dobu vzájemných jednání vystupoval jako profesionál v oblasti developmentu, orientující se v problematice investiční a projektové přípravy záměru, včetně pořízení příslušné územní studie, který navíc jednání inicioval a do značné míry vedl, tudíž obec rozumně předpokládala, že jsou mu příslušná ustanovení stavebního zákona známa.

Je tedy zřejmé, že obec Libnič ani žádný z jejích orgánů neporušil žádnou z povinností předvidaných stavebním zákonem či jinými právními předpisy. Obec Libnič neporušila žádnou smluvně převzatou povinnost, když k uzavření smlouvy o spolupráci na rozvoji daného území ani žádné jiné smlouvy mezi našimi klienty dosud nedošlo.

S ohledem na uvedené jsou bezpředmětná Vaše tvrzení o možné odpovědnosti obce Libnič za jakoukoli údajnou škodu.

Pokud jde o náklady na územní studii (tvrzené ve výši 860.000 Kč na zpracování územní studie, kdy náklady na podobné studie se běžně pohybují v rozmezí 80.000 – 100.000 Kč), tyto nemohou představovat škodu na straně developerky, jelikož tyto náklady vynaložila Vaše klientka dobrovolně a obec se nikdy nezavázala ke konkrétnímu využití této územní studie ani jejímu zaevidování do evidence územně-plánovacích podkladů.

Pokud jde o škodu v podobě údajného ušlého zisku v rozsahu 157.000.000 Kč představující zmaření developerského záměru Vašeho klienta, jde o položku zcela vyřazenou. K žádnému zmaření záměru klienta totiž doposud nedošlo, Váš klient nadále vlastní pozemky v ploši SO17, které jsou pořád určeny k výstavbě a obec zde do budoucna s obytnou výstavbou počítá.

Tím spíše je nutné považovat za zcela absurdní zmlínky o potenciální trestněprávní odpovědnosti, která v daném případě zjevně nepřichází v úvahu.

Je oprávněným rozhodnutím samosprávy obce, pokud se rozhodne požádat o pořízení územní studie příslušný úřad územního plánování, Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, nebo objednat zpracování územní studie u jiného zpracovatele, a to na své vlastní náklady, pokud považuje návrh územní studie předložený jinou osobou za věcně nevyhovující nebo obsahující technické nedostatky.

Vážený pane kolego, dovoluji mi závěrem konstatovat, že považuji obsah i tón Vašeho Dopisu za nepřiměřený a nevhodný. Mám za to, že vytváření nebo eskalace konfliktů mezi našimi klienty není v zájmu žádné ze stran.

Je skutečností, že v dané lokalitě chce Váš klient realizovat významný investiční záměr. Je také zřejmé, že jde o území jehož zastavění bude mít významný dopad na podobu, charakter a fungování celé obce Libnič, která tak musí i v souladu se svými povinnostmi dle zákona o obcích v dané lokalitě hájit veřejný zájem. Nehledě na skutečnost, že obec je také vlastníkem pozemků v dané lokalitě.

Dosavadní přístup Vašeho klienta, kdy po několika letech jednání byla předložena nevyhovující územní studie, nebyla uzavřena smlouva o spolupráci, ačkoli to obec opakovaně navrhovala, a nyní je zástupcem obce bezdůvodně hrozeno civilní či trestní odpovědností, výrazně narušuje důvěru mezi současnou politickou reprezentací obce Libnič a Vaším klientem a komplikuje možnost budoucí spolupráce.

Obec Libnič však zároveň věří, že shora uvedené neshody je možné překonat a do budoucna nastavit vzájemnou spolupráci nastavit transparentně a férově, což je v zájmu obou stran. Obec Libnič deklaruje, že chce při řešení rozvoje dané lokality postupovat konstruktivně, s nejvyšší prioritou a s cílem dosáhnout dohody na takovém uspořádání a využití daného území, které bude přijatelné jak pro vlastníky pozemků (včetně obce), tak pro dotčené veřejné zájmy.

Z tohoto důvodu navrhuje uspořádat společné pracovní jednání s Vaším klientem, na kterém by obě strany mohly prodiskutovat možnosti a podoby další spolupráce. Přítomní by měli být i právní zástupci stran, přičemž naše kancelář je připravena poskytnout výrazné know-how a zkušenosti při dojednávání smluv o spolupráci mezi samosprávou a developery. Výsledkem jednání by mohla být dohoda na budoucím společném postupu při rozvoji dané lokality, a to případně i ve formě závazné smlouvy o spolupráci, v níž budou závazky stran postaveny na jistotu, bude sjednán harmonogram spolupráce, konkrétní kroky obou stran a bude tak do budoucna omezeno riziko vzájemných nedorozumění a posílena právní jistota.

Jako možné termíny jednání nabízíme:

14. 12. mezi 11:00 – 14:00

15. 12. mezi 11:00 – 14:00

Dejte mi prosím vědět, zda má Váš klient o uvedeném jednání zájem a pokud ano, který z navržených termínů mu vyhovuje.

S pozdravem

Mgr. Tomasz Heczko, advokát
Elektronicky podepsáno

3/4

4/4

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Obec Libnič, sídlem Libnič 85, 373 71 Libnič, IČO: 00581445, zastoupena Petrem Uhlířem, starostou,

tímto zmocňuje

zmocněnce:

Mgr. Tomasz Heczko, advokát, trvale spolupracujícího s Frank Bold Advokáti, s.r.o., zapsaného v seznamu ČAK pod ev. č. 16599, ID OS: nařgk6, se sídlem Údolní 33, 60200 Brno,

aby zmocnitele zastupoval při všech jednáních se společností ATIRA Libnič, spol. s r.o., IČO: 099 47 396 („ATIRA Libnič“) ve všech otázkách souvisejících s pořízením územní studie pro lokalitu SO17 v k. ú. Libnič nebo s jakýmkoli tvrzenými nároky mezi zmocnitelem a společností ATIRA Libnič a dále při všech souvisejících jednáních s jinými osobami nebo státními orgány, zejména s vlastníky pozemků v lokalitě dotčené shora uvedenou územní studii.

Zmocněnec je oprávněn zastupovat: zmocnitele ve shora označené věci v přímém rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, připomínky, námítky, žádosti, a řádně i mimořádné opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele v řízeních o nich, dále zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe dalšího zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

OBEC LIBNIČ
Libnič 85, 373 71 Libnič
IČO: 00581445

Obec Libnič
zmocnitel

V Libniči dne 4. 12. 2022

Obec Libnič

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pátek 9. prosince 2022 9:32
Komu: 'Obec Libnič'
Kopie: 'Alžběta Rosinová'; 'Barbora Chmelařová'
Předmět: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Dobrý den, pane starosto,

zatím bez dalšího komentáře Vám přeposílám odpověď právníků společnosti ATIRA – viz níže.

Zavolám Vám k tomu.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námitkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libnič, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už požizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinnosti je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zjevné a neoddiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zjevná, proti jejímuž výkonu je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvu citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA k vítězí snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatelem společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovolujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libnič, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladěna Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hřešková 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Šuk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libnič, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libnič s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Heczko

2

Obec Libnič

Ode: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: úterý 13. prosince 2022 10:35
Komu: hodina@ak-cb.cz
Kopie: 'Pavlas Michal'; 'Alžběta Rosinová'; 'Barbora Chmelařová'
Předmět: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vaši doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zasláném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vámi navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovolujeme si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoli mezi 11:00 až 15:00.

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhuje následující týden úterý 10.1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12.1. (v čase 11:00 až 15:00)

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz

1

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že zaslaním této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřijemné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.



Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že zaslaním této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřijemné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námitkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libnič, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už požizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinnosti je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zjevné a neoddiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zjevná, proti jejímuž výkonu je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvu citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA k vítězí snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatelem společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovolujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libnič, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladěna Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hřešková 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Šuk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz

2

Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libníč, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libníč s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této správy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této správy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této správy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této správy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

 Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této správy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této správy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této správy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této správy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

3

ještě si dovoluji požádat, pokud to bude možné nejlépe do konce roku, o konkretizaci námitek, které Váš klient vůči úz. studií má.

S pozdravem a přáním příjemných svátků a všeho dobrého do Nového i nového roku

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krčák 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 10:32 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

potvrdzujeme termín jednání 4.1.2023 od 11:00 v prostorách OÚ Libníč.

S pozdravem a přáním klidného konce roku
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, December 15, 2022 9:58 PM

2

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: středa 21. prosince 2022 16:44
Komu: hodina@ak-cb.cz
Předmět: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

po diskuzi s klientem uvádím, že preferujeme sdělit Vám naše stanovisko přímo na jednání, jelikož z našeho pohledu nejde jen o jednotlivé dílčí výhrady ke studií, ale spíše o řešení společné spolupráce v širším kontextu.

Tím samozřejmě nevylučujeme, že po jednání může být vhodné diskutované body konkretizovat a postavit najisto písemně.

Děkuji a přeji klidné prožití Vánočních svátků.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 6:44 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

1

To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Volíme tedy termín jednání 4.1.2023 od 11h (předpokládám tedy na OÚ Libníč).

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krčák 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Tuesday, December 13, 2022 10:35 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Pavlas Michal' <pavlas@ak-cb.cz>; 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vámi doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zasláném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vámi navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovolujeme si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoli mezi 11:00 až 15:00.

3

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhujeme následující týden úterý 10.1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12.1. (v čase 11:00 až 15:00)

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem
Tomasz Hezczo

Tomasz Hezczo
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.hezczo@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.hezczo@fbadvokati.cz
Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



Vážený pane kolego,

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námítkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libnič, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud ne nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.

4

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

6

- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už požizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinnosti je úz. studií zaevdovat, porušení zákona je tak zřejmé a neoddiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zřejmá, protivení se této správním aparát je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvku citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA ktuje snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, větíme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatekta společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovolujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libnič, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kořánek 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vlasta Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Ševera 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.hezczo@fbadvokati.cz <tomasz.hezczo@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelaarova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libnič, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společností ATIRA Libnič s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Hezczo

Tomasz Hezczo
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.hezczo@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

5

Obec Libnič

Od: tomasz.hezczo@fbadvokati.cz
Odesláno: pondělí 16. ledna 2023 8:42
Komu: h.korinkova@gmail.com
Kopie: 'Obec Libnič'; atiracz@icloud.com; hodina@ak-cb.cz; 'Alžběta Rosinová'; 'Anna Francová'
Předmět: FW: FW: ÚP
Přílohy: 20230111165054307.pdf

Vážená paní Kořínková,

děkuji za Vaši zprávu, kterou mi pan starosta předal.

Vámi zmiňovanou otázku jsme prověřili a máme za to, že změnou č. 1 ÚP nedošlo k žádné obsahové změně – prověření lokality D128 v rámci dané územní studie bylo předpokládáno již i původním územním plánem (viz příloha), změnou ÚP č. 1 byla tato územní studie pouze formálně nově označena jako ÚS3.

Dále potvrzujeme, že do 4.2.2023 Vám zašleme jednak (i) návrh procesního postupu při dalším rozvoji dotčené lokality, jednak (ii) podklad pro jednání o spolupráci mezi investorem a obcí v dané lokalitě, součinnosti obcí v příslušných řízeních, směně pozemků a souvisejícím příspěvku investora na veřejnou infrastrukturu a vybavenost. Na věci pracujeme.

S pozdravem
Tomasz Hezczo

Tomasz Hezczo
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.hezczo@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>
Sent: Wednesday, January 11, 2023 2:08 PM
To: obec@libnic.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: Martina Jirickova <atiracz@icloud.com>; hodina@ak-cb.cz
Subject: Územní plán Libnič - komentář ke změně

Vážený pane starosto,

ještě nemám Atrra e-mail, tak se na Vás dovoluji obrátit touto cestou, paní Jiříčkovou a pana Hodinu nechávám v kopii.

1

Na společném jednání dne 4.1.2023 zaznělo, že Vám zašleme informaci ke změně územního plánu, kterou má dopad na veřejná prostranství a která se liší od původního ÚP. Konkrétně se jedná o stranu 29 v příloženém dokumentu Změna č. 1 územního plánu, kdy do výřezu lokalit, které mají být provedeny územní studií 3 byla přidána I D128, viz. výřez z textu strany 29.

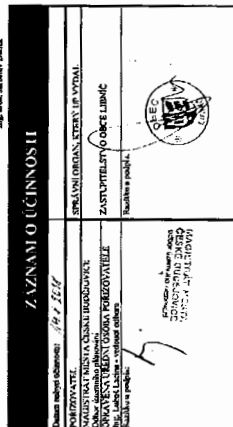
V tomto kontextu by nás zajímalo, zda v rámci územní studie 3 bude možné posouvat veřejné prostranství. Zároveň předpokládáme, že obdržíme konkrétní zadání v dohodnutých termínech, tzn. měsíc od konání naší lednové schůzky.

Děkuji a zdravím

Hana Kořínková
602 154 512

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vyzýváme prosím o vědomí, že sdělování obsahu této zprávy třetí osobě, zejména v případě poskytování dalších osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.



STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

V ÚP Libnič nejsou navrhovány stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

b) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, i vymezení veřejně prospěšných ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo, a vymezení veřejně prospěšných ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo, a vymezení veřejně prospěšných ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo, a vymezení veřejně prospěšných ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V ÚP Libnič nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

d) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

f) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodováno o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie stanovení podmínek pro její pořízení a příprava inženýrských sítí

ÚP Libnič vymezuje plochy, u kterých je nutné provést změny, jež vyvolá územní studie. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odvodu a retenčních opatření dešťových vod. Studie provede možnost dělení a sčítání pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické parametry rozvoje území, především k formování uceleného urbanistického prostoru. Lokality budou prošetřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části. Jedná se o lokality:

- S017, VP36, VP37 a D128
- B9 a OV33
- B2
- S023a a OV23b
- S046, VP38 a V147

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 4 let od nabytí právní moci územní plánovací dokumentace.

h) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů ke kterému připojene grafické části

1. Dokumentace ÚP Libnič obsahuje v originálním vyhotovení - strany 5 a 29 tohoto opatření obecní povahy.
2. Grafická část ÚP Libnič je nedílnou součástí tohoto opatření obecní povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Výřez základního členění území 1 : 5 000
2. Hlavní výkres 1 : 5 000
3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
4. Výřez veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Obec Libnič

Ode: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pátek 3. února 2023 11:03
Komu: atiracz@icloud.com; h.korinkova@gmail.com; hodina@ak-cb.cz
Kopie: 'Obec Libnič'; 'Anna Francová'; pouzarrondo@seznam.cz; kareta@bkkp.cz; zeman.jenik@email.cz
Předmět: Libnič, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce
Přílohy: 230203_Libnič_ATIRA_dopis_podepsany.pdf; Příloha č. 1 - podklad pro jednání o smlouvě o spolupráci.pdf; Příloha č. 2 - dohoda o záměru spolupráce.pdf; Příloha č. 3 - Přehled kroků k zadání ÚS, harmonogram.pdf; Příloha č. 4 - Zadání Předběžného návrhu „Za hřbitovem_Libnič.pdf“

Vážený,

Jako právní zástupce obec Libnič Vám dle domluvy a v návaznosti na poslední jednání zašílám návrh postupu pro jednání o uzavření smlouvy o spolupráci při rozvoji lokality Nad Hřbitovem i následní zamýšleného postupu při výběru zpracovatele a zpracování územní studie (ÚS3) v řešené lokalitě.

V příloze naleznete dopis v této věci, včetně čtyř příloh.

Jelikož se věc týká i dalších vlastních pozemků v dotčeném území, z pověření klienta zašílám tento dopis transparentně na vědomí také jím.

Věříme, že v dalších krocích se podaří dohodnout na společné spolupráci mezi všemi vlastníky, investorem i obcí.

Budete-li mít k uvedenému jakékoli dotazy, jsem k dispozici pro operativní telefonickou konzultaci.

Děkuji.

S pozdravem

V zastoupení obce Libnič

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

Komu:

ATIRA Libňeč, spol. s r.o.,
Ing. Martina Jířčková Žořková, jednatelka
IČ: 099 47 396, se sídlem Rybná 716/24, 110
00 Praha 1

Mgr. Michal Pavlas, advokát,
JUDr. Martin Hodina, LL.M., advokát
Na Sadech 4/3
37001 České Budějovice

Na vědomí:

pan Milan Pouzar
bytem Libňeč 54, 373 71 Libňeč

pan Jan Zeman
bytem Branná 25, 379 01 Třeboň

paní doc. MUDr. Debora Karetová, CSc.
bytem Krajská 387/11, Újezd u Průhonice,
149 00 Praha,
zastoupená p. Mgr. Janem Karetou

V Brně dne 3. 2. 2023

Libňeč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce

Vážení,

v zastoupení obce Libňeč se obracíme na Vaši společnost ATIRA Libňeč, spol. s r.o. („ATIRA“) ve věci spolupráce při rozvoji lokality Nad Hřbitovem, kterou máte v úmyslu rozvíjet jako developer a investor. Navazujeme na jednání, které proběhlo mezi zástupci společnosti ATIRA a zástupci obce Libňeč dne 4. 1. 2023. Na jednání si strany sdělily své stanoviska ohledně dalšího rozvoje lokality Nad Hřbitovem a předběžně se dohodly, že budou postupovat v součinnosti a jednat o možnostech spolupráce.

Jak domluveno, zasíláme Vám návrh postupu pro jednání o uzavření smlouvy o spolupráci při rozvoji dané lokality i návrh zamýšleného postupu při výběru zpracovatele a zpracování územní studie v řešené lokalitě.

Jelikož se věc týká i dalších vlastníků v dotčeném území, zasíláme jim tento dopis také na vědomí za účelem jejich transparentního informování a věříme, že v dalších krocích se podaří dohodnout na společné spolupráci mezi všemi vlastníky, investorem i obcí.

Obecně ke spolupráci v území

Rozvoj dotčené lokality a uvažovaný investiční záměr společnosti ATIRA je pro obec velmi významný, neboť má potenciál výrazně ovlivnit fungování a podobu obce i kvalitu života v ní. Zároveň bude vytvářet významné nároky na veřejnou infrastrukturu a veřejnou vybavenost v obci.

Obec je připravena nadále podporovat rozvoj daného území, budou-li zohledněny její legitimní požadavky na vysokou urbanistickou kvalitu záměru a bude-li dohodou s investorem uspokojivě řešena také potřeba vybudování veřejné infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické

infrastruktury, zelené infrastruktury i občanské vybavenosti). Uvedené požadavky by měly být reflektovány v právně závazné smlouvě o spolupráci. Vítejo smlouvě by se obec zavázala poskytnout maximální součinnost při rozvoji lokality a urychlení přípravy a realizace záměru, investor a dotčení vlastníci by se pak v dohodnutém rozsahu podíleli na financování a/nebo výstavbě uvedených souvisejících veřejných infrastruktur. Současně by mělo dojít k dohodě o budoucí směně pozemků mezi obcí, společností ATIRA a dalšími dotčenými vlastníky tak, aby bylo umožněno jejich efektivní využití jednotlivými vlastníky.

Rámcový obsah navrhované smlouvy o spolupráci k dalšímu jednání je uveden v příloze č. 1 tohoto dopisu.

Rozumíme, že uzavření smlouvy o spolupráci musí předcházet shoda na podobě rozvoje daného území. Obec je proto připravena zapojit investora i další vlastníky do procesu výběru zpracovatele územní studie a uzavřít za tímto účelem úvodní dohodu o záměru spolupráce (viz dále).

Výběr zpracovatele územní studie

Za účelem zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje Obce je pro obec zásadní urbanistická kvalita územní studie, podle které má být území rozvíjeno. Obec chce za tímto účelem zajistit výběr kvalitního zpracovatele územní studie.

Obec má v úmyslu oslovit 3 renomovaná architektonická studia pro vytvoření ideových skic pro řešení daného území („Předběžný návrh“). Na tomto základě by měla zasednout obcí jmenovaná odborná hodnotící komise složená ze zástupců odborníků, zejména architektů a urbanistů, a zástupců obce. Hodnotící komise vybere vítězný návrh. Hodnocení bude sloužit jako podklad pro zastupitelstvo obce pro výběr zpracovatele územní studie. Před vlastním hodnocením komise budou mít možnost se k jednotlivým předběžným návrhům podrobně vyjádřit vlastníci pozemků v dané lokalitě.

Obec je připravena financovat zpracování 3 předběžných návrhů renomovanými architekty a také financuje zasedání hodnotící komise. S ohledem na žádost společnosti ATIRA jakožto investora developerského záměru je obec připravena po dohodě zařadit do hodnocení i předběžný návrh čtvrtého architektonického studia, které vybere a na vlastní náklady zajistí společnost ATIRA. Zpracovatel nominovaný společností ATIRA bude mít k dispozici stejné zadání a stejné časové podmínky jako ostatní zpracovatelé předběžných návrhů. Pokud společnost ATIRA předloží v termínu zpracovaný předběžný návrh, bude zahrnut do hodnocení odborné komise jako čtvrtý alternativní návrh.

Podkladem pro zpracování předběžného návrhu bude zadání zpracované obcí, které bude poskytnuto jak obci vybraným architektonickým studiím, tak společnosti ATIRA pro případné zajištění předběžného návrhu od jí nominovaného zpracovatele.

Předpokladem zapojení společnosti ATIRA a dalších vlastníků do procesu výběru zpracovatele územní studie je uzavření rámcové dohody o záměru spolupráce, jejíž pracovní návrh tvoří přílohu č. 2 k tomuto dopisu.

Orientační harmonogram výběru zpracovatele územní studie je v příloze č. 3 tohoto dopisu.

Aktuální pracovní zadání pro zpracování předběžného návrhu územní studie (které vychází ze zadání zpracovaného odborem územního plánování Magistrátu města České Budějovice) je přílohou č. 4 tohoto dopisu.

Rádi obsah navrhované dohody, harmonogram i podobu zadání projednáme na pracovním jednání s investorem i dotčenými vlastníky.

Návrh dalšího postupu

Navrhujeme uskutečnit jednání mezi zástupci obce, společností ATIRA a dalšími dotčenými vlastníky, na kterých bychom projednali shora nastíněný postup i připravenost všech stran jednat o konkrétních podmínkách spolupráce v území a uzavření smlouvy o spolupráci.

Bude-li investor i vlastníci připraveni zapojit se do jednání o budoucím uzavření smlouvy o spolupráci i do procesu výběru zpracovatele územní studie, měla by být nejdříve uzavřena úvodní dohoda o záměru spolupráce, jako předběžný rámec pro další společný postup.

Jako možné termíny jednání nabízejíme:

- 16. 2. 2022 od 11:00 nebo 13:00 hodin
- 17. 2. 2022 od 11:00 nebo 13:00 hodin

Dejte nám prosím vědět, zda máte o jednání zájem a pokud ano, který z navržených termínů Vám vyhovuje.

S pozdravem

Za obec Libňeč

Mgr. Tomasz Heczko, advokát
Elektronicky podepsáno

Přílohy

Příloha 1 – Podklad k jednání o smlouvě o spolupráci

Příloha 2 – Návrh dohody o záměru spolupráce

Příloha 3 – Přehled kroků k zadání územní studie, orientační harmonogram

Příloha 4 – Návrh zadání pro předběžný návrh územní studie

Příloha č. 1 – Rámcový obsah smlouvy o spolupráci

- o Dohoda na závazných limitech urbanistického rozvoje lokality
 - Na základě odsouhlasené územní studie či jejího předběžného návrhu
 - Zajištění dostatečného kvalitního veřejného prostoru, včetně prostorové rezervy pro sportoviště SDH
- o Nefinanční závazky investora
 - Vybudování veřejného prostoru dle územní studie;
 - Vybudování kvalitní dopravní infrastruktury, zejména DI 27, 28, 29 v celkové délce a šířkových parametrech, příp. rekonstrukce a rozšíření komunikace „Nad Hřbitovem“ (bude-li odpovídat pojetí územní studie)
 - Vybudování technické infrastruktury;
 - Vybudování zelené infrastruktury;
- o Finanční příspěvek investora a vlastníků dotčených pozemků na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost
 - Příspěvek na ČOV vybudovanou obcí v souvislosti s rozvojem lokality – výše k dalšímu vyčištění a jednání;
 - Příspěvek na další veřejnou infrastrukturu, např. rozšíření mateřské školy – výše k dalšímu vyčištění a jednání;
- o Závazky obce
 - Umožnění aktivní role investora a vlastníků při výběru zpracovatele územní studie;
 - Součinnost ve všech řízeních pro maximální urychlení realizace záměru;
 - Závazek nezměnit ÚP v rozporu se zpracovanou a odsouhlasenou ÚS3, resp. definici záměru ve smlouvě o spolupráci;
 - Využití příspěvku obce a vlastníků pouze na specifikovanou veřejnou infrastrukturu, např. rozšíření mateřské školy;
 - Další součinnost obce (obec již v minulosti vybuďovala ČOV a odkoupila pozemky pro vybudování komunikací, apod.).
- o Směna pozemků
 - Dohoda na podmínkách budoucí směny pozemků mezi dotčenými vlastníky tak, aby byly pozemky všech vlastníků efektivně využity;
- o Právní vymahatelnost
 - Závazná a vymahatelná smlouva o spolupráci, včetně adekvátního zajištění;

Dohoda o záměru spolupráce

Obec Libníč,
se sídlem Libníč 85, 373 71 Libníč,
IČ: 00581445,
zastoupena Petrem Uhlířem, starostou
(na straně druhé jako „Obec“)

A

ATIRA Libníč, spol. s r.o.
se sídlem Rybná 716/24, 110 00 Praha 1,
IČ: 09947396,
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 345191,
zastoupena Ing. Martinou Jiřičkovou Žočkovou, jednatelkou
(na straně jedné jako „Investor“)

A

pan Milan Pouzar
bytem Libníč 54, 373 71 Libníč,
dat. narození: [bude doplněno]
(na straně jedné jako „Vlastník 1“)

A

paní doc. MUDr. Debora Karetová, CSc.
bytem Krajanská 387/11, Újezd u Průhonice, 149 00 Praha
dat. narození: [bude doplněno]
(na straně jedné jako „Vlastník 2“)

A

pan Jan Zeman
bytem Branná 25, 379 01 Třeboň
dat. narození: [bude doplněno]
(na straně jedné jako „Vlastník 3“)

(všichni shora uvedeni dále též jako „Smluvní strany“, Vlastník 1, Vlastník 2 a Vlastník 3 dále společně jako „Vlastníci“)

- Bude sjednán příspěvek Investora a Vlastníků Obci na rozvoj veřejné infrastruktury; [lze doplnit základní rozsah finančního příspěvku ve vazbě na dohodu stran];
 - Budou sjednány podmínky součinnosti Obce při rozvoji dané lokality a realizaci investičního záměru, včetně součinnosti v příslušných správních řízeních;
 - Bude sjednáno adekvátní zajištění práv Smluvních stran.
- II.2 Investor i Vlastníci berou na vědomí zamýšlený postup Obce při výběru autorizovaného zpracovatele územní studie, jak je tento specifikován v čl. III této dohody. Obec umožní Investorovi zapojení do výběru autorizovaného zpracovatele územní studie, a to způsobem popsaným v čl. III této dohody a za tam uvedených podmínek.
- II.3 Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o spolupráci by měla být uzavřena co nejdříve, jakmile bude známa základní podoba urbanistického řešení dotčeného území.
- II.4 Smluvní strany se zavazují se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech pro uzavření Smlouvy o spolupráci.

III. Postup při výběru zpracovatele územní studie

- III.1 Obec má zájem zajistit výběr autorizovaného zpracovatele územní studie oslovením vybraných architektonických kanceláří, aby na základě smlouvy o dílo zpracovaly skici územní studie předmětné lokality („Předběžný návrh“). Podkladem pro zpracování Předběžného návrhu bude Obcí vypracované zadání. Předběžné návrhy Obce budou následně hodnoceny odbornou hodnotící komisí, jejíž součástí budou zástupci Obce a jejíž většinu budou tvořit odborníci (architekti, urbanisté). Tímto postupem Obec zajistí podmínky pro výběr kvalitního zpracovatele územní studie.
- III.2 Obec umožní zapojení Investora do výběru autorizovaného zpracovatele územní studie, a to následovně. Investor může na vlastní náklady předložit jeden vlastní Předběžný návrh (nebo Předběžný návrh Investorem nominovaného dodavatele) do výběru autorizovaného zpracovatele územní studie při splnění podmínky, že Předběžný návrh bude zpracován plně v souladu se zadáním vypracovaným Obcí. [dodati podrobnosti předložení návrhu Investora do hodnocení mohou být bližší ujednání] Investorem nominovaný autorizovaný zpracovatel musí doložit splnění profesní způsobilosti ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně pro jeden z oborů:
- Autorizace se všeobecnou působností (autorizace ČKA autorizace A0)
 - Architektura (autorizace ČKA autorizace A1)
 - Územní plánování (autorizace ČKA autorizace A2).
- III.3 Předběžné návrhy budou hodnoceny hodnotící komisí dle předem stanovených hodnotících podmínek, a to anonymně.
- III.4 Investor souhlasí s tím, že jeho zapojení do výběru autorizovaného zpracovatele územní studie bude plně na jeho vlastní náklady a riziko, bez jakékoli garance výsledku. Investor nebude oprávněn jakkoli zpochybňovat výsledek výběru autorizovaného zpracovatele územní studie ani požadovat jakoukoli náhradu, a to i kdyby z jakýchkoli důvodů nebyl jako vítězný vybrán Předběžný návrh předložený Investorem.
- III.5 Bude-li hodnotící komisí jako vítězný vybrán Předběžný návrh předložený Investorem nebo jím nominovaným zpracovatelem, zavazuje se Investor zajistit, že autor Předběžného návrhu poskytne bezplatně Obci licenční oprávnění pro využití tohoto Předběžného návrhu pro navazující

I. Preambule

- I.1 Zasadovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností Obce v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu. O tento rozvoj se může Obec zasadovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování.
- I.2 Územní plán Obce ve znění Změny č. 1 ze dne 12. 8. 2022 obsahuje lokalitu U3 (dále jen „předmětná lokalita“), na které je výstavba podmíněna pořízením územní studie.
- I.3 Cílem Obce je v souvislosti se zamýšleným rozvojem uvedené lokality zajistit vyvážený a udržitelný rozvoj Obce, a to především prostřednictvím kvalitního urbanistického rozvoje dotčené lokality, a dále včetně zajištění kvalitní veřejné infrastruktury (dopravní, technické, zelené infrastruktury a občanské vybavenosti). Obec chce za tímto účelem zajistit výběr kvalitního zpracovatele územní studie a to postupem popsaným dále v této dohodě.
- I.4 Investor v dané lokalitě zamýšlí uskutečnit výstavbu převážně rezidenčního charakteru („Investiční záměr“). V předmětné lokalitě vlastní Investor pozemky parc. č.: 1286, 1284, 1283, 1282, 1281, vše v k. ú. Libníč, zapsané na LV č. 695 vedeného u Katastrálního pracoviště České Budějovice, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj („Pozemky Investora“).
- I.5 V předmětné lokalitě vlastní Obec pozemky parc. č.: 1287, 1285, 1210, 252/2, vše v k. ú. Libníč, zapsané na LV č. 1 vedeného u Katastrálního pracoviště České Budějovice, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj („Pozemky Obce“). Další pozemky v dané lokalitě jsou ve vlastnictví Vlastníků. [parc. č. mohou být doplněny]
- I.6 Obec má za to, že potenciální realizace investičního záměru, resp. zástavba pozemků v dané lokalitě, která je především v zájmu Investora a Vlastníků vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, zelenou, občanské vybavení), které bude nezbytné uspokojit. Realizace investičního záměru může vzhledem k svému rozsahu výrazně ovlivnit dosavadní život v Obci.
- I.7 Cílem Investora a Vlastníků je brzké umožnění realizace investičního záměru. Cílem všech Smluvních stran je také dohoda na rozumné a férové směně pozemků v dané lokalitě tak, aby mohly být všechny pozemky efektivně využity. Investor i Vlastníci mají také zájem přispět k udržitelnému rozvoji Obce.
- I.8 Smluvní strany mají jednat o budoucím uzavření smlouvy o spolupráci, která do budoucna vyřeší jejich spolupráci v dané lokalitě, včetně podmínek směny nebo prodeje Pozemků Obce, podmínek poskytnutí příspěvku Investora a Vlastníků na rozvoj veřejné infrastruktury a podmínek součinnosti obou stran při realizaci investičního záměru a rozvoji dané lokality. Za tímto účelem strany uzavírají tuto dohodu o záměru spolupráce, a níž sjednávají rámec pro jednání o budoucím uzavření smlouvy o spolupráci.

II. Předmět dohody

- II.1 Smluvní strany se zavazují v dobré víře jednat o uzavření smlouvy o spolupráci (Smlouva o spolupráci), v jejímž rámci:
- Bude potvrzena závazná podoba urbanistického řešení dané lokality;
 - Bude dohodnuta budoucí směna pozemků Smluvních stran tak, aby byly pozemky všech Smluvních stran férově a efektivně využity;
 - Bude poskytnuto nefinanční plnění Investora Obci v podobě realizace dopravní, technické, zelené infrastruktury, včetně veřejných prostranství, [lze doplnit základní rozsah nefinančního plnění Investora ve vazbě na dohodu stran];

2/4

zpracování územní studie.

IV. Závěrečná ustanovení

- IV.1 Investor a Obec se dohodli, že tato dohoda je úplnou dohodou pokud jde o jejich vzájemná práva a povinnosti související s rozvojem dané lokality, a potvrzují, že nad rámec této dohody proti sobě nadále nemají žádných nároků v souvislosti s dříve probíhajícími jednáními o podmínkách rozvoje dané lokality i Investorem předloženým návrhem územní studie.
- IV.2 Tuto dohodu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, a to formou po sobě říslovaných dodatků. To se týká i změny tohoto ustanovení. Za písemnou formu nebude pro účely této dohody považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
- IV.3 Tato dohoda může být kteroukoli Smluvní stranou vypovězena bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena ostatním Smluvním stranám. Výpověď dohody jednou Smluvní stranou se nedotýká závaznosti dohody mezi ostatními Smluvními stranami navzájem.
- IV.4 Tato dohoda je sepsána v počtu vyhotovení, které odpovídá počtu osob, které jsou stranami této dohody, a každá z nich obdrží po jednom vyhotovení.
- IV.5 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Obce na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

V Libníči dne _____

V Libníči dne _____

Obec Libníč

ATIRA Libníč, spol. s r.o.

V Libníči dne _____

V Libníči dne _____

Milan Pouzar

doc. MUDr. Debora Karetová, CSc.

V Libníči dne _____

Jan Zeman

		Pro nalezení shody v území budou mít investorka i ostatní vlastníci možnost se se skicami seznámit, vyjádřit se k nim, proběhne diskuze před hodnocením, za přítomnosti předsedy hodnotící komise a starosty obce. Samostatné hodnocení realizuje odborná hodnotící komise bez účasti dalších osob. Zápis z hodnocení slouží jako podklad obcí pro rozhodnutí o výběru zpracovatele územní studie.	
5.	Smlouva o spolupráci	S ohledem na předběžnou znalost urbanistické podoby území bude dohodnut rámcový obsah smlouvy o spolupráci mezi obcí, investorkou a dotčenými vlastníky. Smlouva může být uzavřena s tím, že její obsah bude upřesněn po zpracování územní studie.	15.5.2023
6.	Zadání zpracování územní studie	Zpřesnění zadání územní studie dle vyhodnocení skic odbornou hodnotící komisí a doporučení k zadání. Konzultace s investorkou a dotčenými vlastníky. Sepsání návrhu smlouvy o dílo (územní studie). Smlouva o dílo s městem vybraným zpracovatelem.	20.5.2023

3/4

7.	Zpracování pracovního návrhu územní studie	Rozpracovaná územní studie bude v dohodnutém stupni předložena zástupcům obce k diskusi a připomínkám. Koncept bude předložen také dotčeným vlastníkům k vyjádření a připomínkám.	30. 6. 2023
8.	Konzultační jednání s pořizovatelem a dotčenými orgány	Projednání pracovní verze s pořizovatelem a dalšími dotčenými orgány	30. 6. 2023
9.	Dokončení územní studie	Po dokončení územní studie a jejím schválením zastupitelstvem obce předloží obec pořizovateli ke schválení a zaevidování.	31. 7. 2023
10.	Aktualizace smlouvy o spolupráci	Smlouva může být uzavřena i dříve s tím, že při dokončení územní studie bude smlouva zpřesněna dodatkem.	31. 7. 2023

4/4

Příloha č. 3

PŘEHLED KROKŮ A PŘEDBĚŽNÝ HARMONOGRAM K ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A UZAVŘENÍ SMLOUVY O SPOLUPRÁCI

Číslo kroku		Průběh kroku	Plánovaný termín dokončení kroku
1.	Příprava		
		Pracovní jednání s investorkou a dalšími vlastníky o budoucí spolupráci v území	K obsahu jednání viz dopis Obce ze dne 3.2.2023
		Podpis dohody o záměru spolupráce s investorkou a dalšími vlastníky	28. 2. 2023
		Finalizace zadání pro zpracování Předběžného návrhu / ideových skic územní studie	28. 2. 2023
2.	Souběžné zadání zpracování Předběžných návrhů / skic územní studie	Obec uzavře smlouvu o dílo s vybranými oslovenými architekty; Předání zadání zpracovatelům a investorce	7.3.2023
3.	Zpracování skic	Zpracování a odevzdání Předběžných návrhů vybranými architektonickými studiemi, a případně zpracovatelem nominovaným investorkou	15.4.2023
4.	Hodnocení skic	Obec jmenuje odbornou hodnotící komisí. Hodnoceny budou Předběžné návrhy obcí vybraných architektů, a případně Předběžný návrh předložený investorkou nominovaným zpracovatelem.	30.4.2023

2/4

OBEC LIBNÍČ

ZADÁNÍ PŘEDBĚŽNÉHO NÁVRHU PRO
ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

pro lokalitu Za hřbitovem

ZADAVATELObec Libníč
Libníč čp. 85
373 71 LibníčOSOBA OPRÁVNĚNÁ ZASTUPOVAT ZADAVATELEstarosta / místostarosta
Petr Uhlíř / Jiří KlimešKONTAKTNÍ OSOBA

Petr Uhlíř, starosta

CÍL ZADÁNÍ

Územní studie v dané lokalitě prověří objemové možnosti zástavby a povede k bližší představě o charakteru veřejných prostorů a způsobu jejich utváření. Cílem je tedy získání ideového návrhu, který poskytne důstojný veřejný prostor a doplní vybavenost centra o další potřebné funkce. Návrh by měl zhodnotit společenské výzvy současnosti (změna klimatu, stárnutí populace, apod.) a navrhnout odpovídající městské prostory pro řešení těchto výzev na lokální úrovni.

Účelem vzniku územní studie je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetěžovat stávající zastavěné území obce svými nároky na veřejnou infrastrukturu. Lokalita Za hřbitovem zasahuje plochy vymezené Územním plánem Libníč ve znění Změny č. 1 (dále jen „ÚP“) jako ÚS3 a ÚS4, které budou navrženy ve vzájemném souladu, zejména jejich prostorové uspořádání a veřejná infrastruktura.

Cílem tohoto konkrétního zadání je zpracování předběžného návrhu jako podkladu pro objednatele k lepší orientaci a vyhodnocení, případně dopracování zadání pro zpracování územní studie.

Objednatel proto níže kromě požadavků na samotný předběžný návrh cituje i stávající zadání pro územní studii ÚS3 a vysvětluje situaci v území spolu s odkazy na relevantní dokumenty.

PŘEDMĚT ZADÁNÍ

Předmětem zadání je návrh územní studie lokality Za hřbitovem, která má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a nalezení společného řešení veřejné infrastruktury. Jedná se zejména o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, řešení zelené infrastruktury, odtoku a retenčních opatření dešťových vod, umístění a kapacity občanského vybavení a řešení veřejných prostranství.

Územní studie bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

Požadavky na řešení předmětu soutěže jsou následující:

- dodržení řešeného území, ve kterém bude umístěn předmět zadání;
- členění návrhu řešeného území dle hranice plochy ÚS3 tak, aby tato plocha byla navržena jako funkční celek;
- požadavky na návrh a řešení veřejné infrastruktury;
- [požadavky na návrh a ekonomiku území]

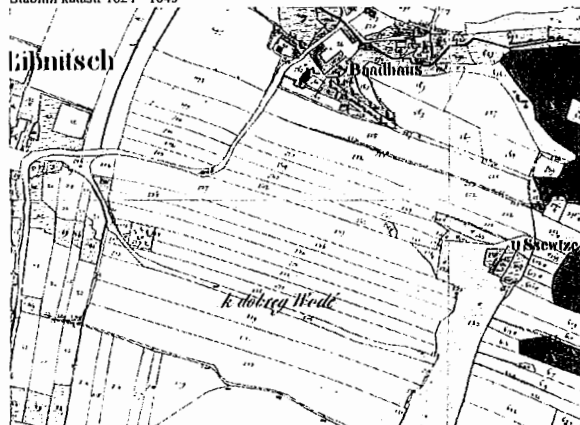
POPIS LOKALITY A HISTORIE MÍSTA

Řešené území se nachází v ploše nezastavěného území poll nad lokalitou Na Dobré Vodě. V této lokalitě fungovaly od konce 17. století lázně, jejichž dnešní budova (barokní zámek) s kaplí (později kostelem) byly vystavěny v průběhu 18. století. Po polovině 19. století začaly lázně postupně upadat, Libníč však zůstala oblíbeným letoviskem a vyrostlo tu několik vil významných českých průmyslníků (Augusta Zátky - 1888, Ferdinanda Zátky (vila Gabriela - 1895)). Zástavba se v té době rozšiřovala podél cesty k lázním, u níž byla také postavena škola (1884). Na západním konci řešeného území se nachází hřbitov. Z východu je řešené území ohraničeno lokalitou Na Haldách, která je pozůstatkem dřívější důlní činnosti v této oblasti při



těžbě stříbra. Jedná se o navršené haldy vytěžených hornin z období těžby, která probíhala zejména v letech 1547-1596 a 1750-1852.

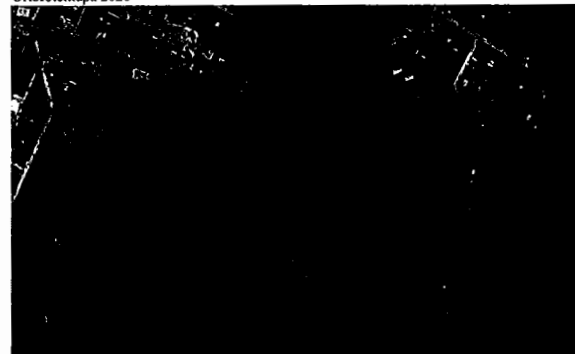
Stabilní katastr 1824 - 1843



Ortofotomapa 1953



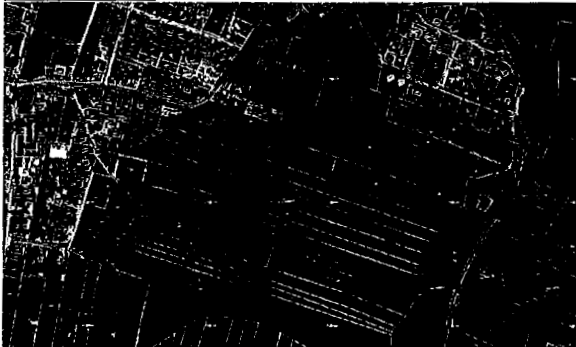
Ortofotomapa 2020



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na plochách US3 a částečně US4 vymezených platným ÚP. Řešené území se skládá ze dvou částí. Vymezená plocha US3 je z jihu ohraničena místní komunikací a na jihovýchodě navazuje na vyvýšené území Na Haldách, v severozápadním cípu řešeného území leží hřbitov s větším veřejným prostranstvím. Část vymezené plochy US4, která navazuje na plochu US3 je ukončena výrazným krajinným prvkem - lipová alej.

Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Územní studie
Libnič (683035)	1286	10 935	US3
Libnič (683035)	1285	7 952	US3
Libnič (683035)	1284	9 382	US3
Libnič (683035)	1283	11 524	US3
Libnič (683035)	1282	9 587	US3
Libnič (683035)	1281	10 245	US3
Libnič (683035)	1280	6 041	US3
Libnič (683035)	1279	9 836	US3
Libnič (683035)	1275	1 595	US3
Libnič (683035)	1278	5 424	US4
Libnič (683035)	1277	5 368	US4
Libnič (683035)	1276/1	2 841	US4
Libnič (683035)	1207	2 982	US4
Celkem	13 pozemků	93 712	US3 + část US4

Situace řešeného území

VP 37 – Plocha veřejných prostranství,
SO 46 – Plocha smíšená obytná.

Podrobně jsou regulativy ÚP popsány v příloze Územně plánovací informace.

ZADÁNÍ

Úkolem územních studií je návrh podrobného řešení členění ploch vymezených ÚP (dle jejich funkčního využití) na veřejná prostranství a jednotlivé pozemky včetně:

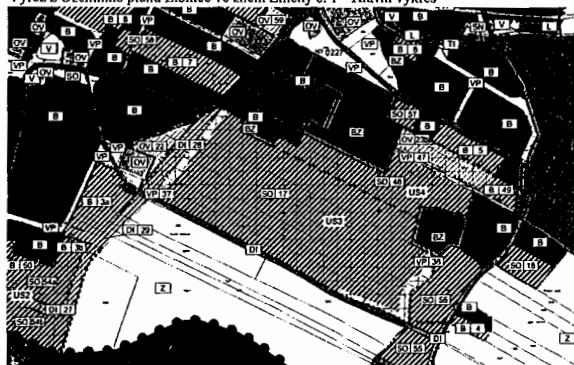
- upřesnění vymezení či polohy parcelace pozemků a jejich napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, jejich dopravní napojení a jejich dopravní obsluhu (formou návrhu veřejné infrastruktury a parcelace);
- podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot.

Požadavky na návrh a řešení veřejné infrastruktury

- řešit členění ploch na jednotlivé pozemky, stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení s ohledem na prostorové uspořádání obce, tj. v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP;
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (například intenzita využití pozemku, uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objem a tvar zástavby) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚP. Bude navrženo měřítko a hmotové členění staveb v souladu s urbanistickým a architektonickým uspořádáním typickým pro vesnickou zástavbu;
- řešit dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu. Bude respektována podmínka stanovená ÚP, kdy u ploch SO17 a SO46 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obsluhované z nové vybudované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 (aktéž podmínkou výstavby v této ploše. Realizace výstavby na plochách SO17 a SO46 je možná až po vybudování místní komunikace DI27 se sjezdem ze silnice III. třídy. Stávající východozápadní místní komunikace vedoucí za hřbitovem, která není součástí řešeného území, může být využita jako jedna z páteřních tras (lze počítat s jejím rozšířením). Skelet dopravní obsluhy území nebude ukončen slepými ulicemi či uzavřenými lokalitami, veřejný prostor bude kontinuální v návaznosti na stávající síť cest nebo ukončen ve volně přístupné krajině;
- dopravní řešení umožní napojení a obslužnost obou navazujících lokalit (US3 a části US4);
- bude provedena navrhovaná zástavba z hlediska možností optimální a efektivní etapizace;
- budou provedeny hydrogeologické poměry v území a navržena případná opatření ve vazbě na navrhovanou zástavbu;

**ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Výřez z Územního plánu Libniče ve znění Změny č. 1 - Hlavní výkres

**LEGENDA:****PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

STAVBA	POLOHA	POLOHA
11	11	PLOCHA PLOCH
12	12	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
13	13	PLOCHA PLOCH
14	14	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
15	15	PLOCHA PLOCH
16	16	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
17	17	PLOCHA PLOCH
18	18	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
19	19	PLOCHA PLOCH
20	20	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
21	21	PLOCHA PLOCH
22	22	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
23	23	PLOCHA PLOCH
24	24	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
25	25	PLOCHA PLOCH
26	26	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
27	27	PLOCHA PLOCH
28	28	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ
29	29	PLOCHA PLOCH
30	30	PLOCHA PLOCH - ZEMSKÝ

V řešeném území se nachází tyto zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

SO 17 – Plocha smíšená obytná,
DI 28 – Plocha dopravní infrastruktury,
VP 36 – Plocha veřejných prostranství,



- řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu včetně energetické koncepce (jako jedna z páteřních tras vedení technické infrastruktury může být využita stávající východozápadní místní komunikace vedoucí za hřbitovem);
- bude proveden návrh vhodného komunálního zdroje energie v návaznosti na kapacity obytného území, území dále prostorově umožní vznik komunitně energetického společenství, včetně umístění komunálních zdrojů energie a technologií pro společné ukládání energie;
- v části US3 bude proveden návrh centrálního veřejného prostranství v těžišti řešeného území s důrazem na využití modrozelené infrastruktury (řešení odtoků, retenčních a akumulčních opatření dešťových vod);
- v části US3 bude provedeno umístění zatravněné cvičné plochy SDH s napojením na akumulční nádrž dešťové vody.

Požadavky na návrh a ekonomiku území

- [po jednání s investorem lze zvážit vhodnost doplnění základních minimálních požadavků na ekonomiku projektu, např. minimální počet objektů, způsob využití objektů, kapacity objektů ve vazbě na ekonomiku projektu atd.]

PŘEDBĚŽNÝ NÁVRH

Předběžný návrh má poskytnout obci základní představu o koncepci řešení území a základní představu o atmosféře a uspořádání jednotlivých prostorů. Toto konkretizování záměru zároveň umožní zhodnotit základní ekonomické a časové limity budoucích výstavby, což přispěje k nalezení dohody vlastníků v území.

PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ PŘEDBĚŽNÉHO NÁVRHU

- zadání (pdf);
- mapový podklad - katastrální mapa (dwg);
- topografická mapa (jpg);
- ortofotomapa (jpg).

Zadavatel pořádá prohlídku místa plnění dne 27. 2. 2023 - 3. 3. 2023. Zahájení prohlídky bude v 10:00 hod. před hřbitovem.

POŽADAVKY NA FORMU A OBSAH ODEVZDÁNÍ PŘEDBĚŽNÉHO NÁVRHU**Forma**

Hlavní prezentace bude uspořádána na panelu formátu B1 na výšku, odevzdána bude pouze v elektronické podobě jako JPG/PDF soubory s rozlišením alespoň 150 dpi.

Části návrhu

- Hlavní prezentace – „Panel“
- Cena zpracování kompletní územní studie US3 a identifikace – „Cena“

Obsah hlavní prezentace

- situace širších vztahů a návazností na stávající strukturu obce, 1:3000;



- urbanistická situace celého řešeného území s okolím – hlavní výkres, ve kterém bude zobrazeno urbanistické a architektonické řešení, 1:1500;
- stručný popis návrhu, vysvětlení konceptu návrhu s důrazem na fungování veřejného prostранství a vazeb s okolím;
- schémata a skici pro vyjádření atmosféry návrhu



V zastoupení obce Libníč

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
<mailto:tomasz.heczko@fbadvokati.cz> tomasz.heczko@fbadvokati.cz
<http://www.fbadvokati.cz/> www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejňování, rozmnožování či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to

Obec Libníč

Od: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>
Odesláno: úterý 7. února 2023 18:54
Komu: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Kopie: atiracz@icloud.com; hodina@ak-cb.cz; Obec Libníč, Anna Francová; pouzarrondo@seznam.cz; kareta@bkkp.cz; zeman.jenik@email.cz
Předmět: Re: Libníč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce

Dobrý den,

za společnost Atira děkujeme za zaslání podkladů, které projdeme jak s právním, tak s technickým týmem, ale i s investorem záměru a zaslali bychom zpětnou vazbu v horizontu 2-3 týdnů.

Hana Kořínková

pá 3. 2. 2023 v 11:03 odesílatel <tomasz.heczko@fbadvokati.cz> napsal:
Vážení,

jako právní zástupce obec Libníč Vám dle domluvy a v návaznosti na poslední jednání zasílám návrh postupu pro jednání o uzavření smlouvy o spolupráci při rozvoji lokality Nad Hřbitovem i nástin zamýšleného postupu při výběru zpracovatele a zpracování územní studie (US3) v řešené lokalitě.

V příloze naleznete dopis v této věci, včetně čtyř příloh.

Jelikož se věc týká i dalších vlastníků pozemků v dotčeném území, z pověření klienta zasílám tento dopis transparentně na vědomí také jím.

Věříme, že v dalších krocích se podaří dohodnout na společné spolupráci mezi všemi vlastníky, investorem i obcí.

Budete-li mít k uvedenému jakékoli dotazy, jsem k dispozici pro operativní telefonickou konzultaci.

Děkuji.

S pozdravem

1

whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Hana Kořínková
602 154 512

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pátek 10. února 2023 9:13
Komu: 'Mgr. Jan Karet'; 'Hana Kořínková'
Kopie: atiracz@icloud.com; hodina@ak-cb.cz; 'Obec Libníč'; 'Anna Francová';
pouzarrondo@seznam.cz; zeman.jenik@email.cz
Předmět: RE: Libníč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce

Dobrý den všem,

děkujeme za zaslání reakce. Vzhledem ke sdělení Investora, že potřebuje podklady více produstovat, budeme tedy očekávat reakci Investora v avizovaném termínu, tedy nejpozději do 28. února.

Jak jsme avizovali již na posledním jednání se společností ATIRA, obec je připravena postupovat rychle a nechce věc ze své strany zdržovat.

Jsmo proto připraveni se i v předstihu dohodnout na termínu osobního či online jednání, a prosíme (Investora, případně vlastníky) o případné návrhy termínů zkráje března.

S pozdravem a přáním klidného víkendu

V zastoupení obce Libníč

Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: Mgr. Jan Karet <kareta@bkkp.cz>
Sent: Wednesday, February 8, 2023 11:29 AM
To: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>; tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: atiracz@icloud.com; hodina@ak-cb.cz; Obec Libníč <obec@libnic.cz>; Anna Francová <anna.francova@fbadvokati.cz>; pouzarrondo@seznam.cz; zeman.jenik@email.cz
Subject: Re: Libníč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce

Dobrý den,

děkuji za zaslání. Z navržených termínů jednání preferuji 16.2., 17.2. Jsem schopen se přizpůsobit a také mohu případně dorazit.

S pozdravem

Jan Karet

Dne 07.02.2023 v 18:53 Hana Kořínková napsal(a):

Dobrý den,

za společnost Atira děkujeme za zaslání podkladů, které projdeme jak s právními, tak s technickými týmem, ale i s investorem záměru a zaslali bychom zpětnou vazbu v horizontu 2-3 týdnů.

Hana Kořínková

pá 3. 2. 2023 v 11:03 odesílatel <tomasz.heczko@fbadvokati.cz> napsal:

Vážení,

jako právní zástupce obce Libníč Vám dle domluvy a v návaznosti na poslední jednání zasílám návrh postupu pro jednání o uzavření smlouvy o spolupráci při rozvoji lokality Nad Hřbitovem i následní zamýšleného postupu při výběru zpracovatele a zpracování územní studie (US3) v řešené lokalitě.

V příloze naleznete dopis v této věci, včetně čtyř příloh.

Jelikož se věc týká i dalších vlastníků pozemků v dotčeném území, z pověření klienta zasílám tento dopis transparentně na vědomí také jim.

Věříme, že v dalších krocích se podaří dohodnout na společné spolupráci mezi všemi vlastníky, investorem i obcí.

Budete-li mít k uvedenému jakékoli dotazy, jsem k dispozici pro operativní telefonickou konzultaci.

Děkuji.

S pozdravem

V zastoupení obce Libníč

Tomasz Heczko

Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
<mailto:tomasz.heczko@fbadvokati.cz> tomasz.heczko@fbadvokati.cz
<http://www.fbadvokati.cz/> www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Hana Kořínková
602 154 512

Jan Karet, advokát
Sokolovská 55, 180 00 Praha 8
email: kareta@bkkp.cz
tel.: (+420) 223 017 395
mobil: (+420) 608 885 899
www.bkkp.cz

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že sdělování této zprávy či jejího obsahu je nelegální, zejména pokud jde o poskytování datům osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že sdělování této zprávy či jejího obsahu je nelegální, zejména pokud jde o poskytování datům osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pondělí 27. února 2023 15:19
Komu: 'Obec Libníč'; 'Petr Uhlíř'
Kopie: 'Anna Francová'
Předmět: FW: Libníč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce
Přílohy: Příloha č. 1 - podklad pro jednání o smlouvě o spolupráci REVIZE.docx; Příloha č. 2 - dohoda o záměru spolupráce - REVIZE.docx; Příloha č. 3 - Přehled kroků k zadání US, harmonogram - NEREÁLNÝ.docx; Příloha č. 4 - Zadání Předběžného návrhu_Za hřbitovem_Libníč - REVIZE.docx

Dobrý den, přeposlám všem pro informaci, zatím jsem nečetl. TH

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Monday, February 27, 2023 2:17 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: atiracz@icloud.com; 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>
Subject: FW: Libníč, lokalita Nad Hřbitovem. Návrh postupu a spolupráce



Vážený pane kolego,

předně děkujeme za zaslání dokumentů týkajících se návrhu postupu ohledně územní studie US3, k těmto si dovolujeme uvést následující:

A) Polemika k návrhům

Ke konceptu dle Vašeho příspěvu ze dne 3.2.2023

Spol. ATIRA miní dostát všem předějším závazkům dojednaným na ústní bázi. Na případných nových závazcích však musí nastat shoda, spol. ATIRA se nemůže zavázat k nejistým závazkům – okolnostem s tím, že de facto jakékoli nové požadavky jsou zásadně překvapivé. Spol. ATIRA rovněž vylučuje jakékoli směny pozemků či převody v její režii budované infrastruktury na obec.

Koncept ideových skic vypracovaných na základě zadání zpracovaného ať již obcí nebo Magistrátem města České Budějovice (? viz Váš příspěv str. 2, odst. 1 a 4 odspoda), které v podrobnostech odpovídá územní studii samotné, případně dokonce regulačnímu plánu, je dle našeho názoru ekonomicky nereálný, s tím, že o takovouto zakázku nebude bez vidiny uzavření smlouvy zájem. Spol. ATIRA v tomto smyslu navrhuje výběr zpracovatele na zákl. referencí s tím, že dále požaduje zastoupení ve výběrové komisi a adekvátní vliv na výběr případného zpracovatele (např. právo veta).

1

Spol. ATIRA v souvislosti s veřejným prostranstvím odkazuje na územní plán, který je pro územní studii závazný, případně cvičné plochy SDH mohou být situovány na pozemcích obce, etapizace projektu musí být dána na základě ekonomické úvahy spol. ATIRA.

Ke konceptu zadání předběžného návrhu pro zpracování územní studie, dohody o záměru spolupráce, podkladu pro jednání si dovoluji toliko odkázat na přílohu, resp. revizi daného dokumentu.

Ke konceptu harmonogramu si dovoluji toliko konstatovat, že není reálný.

B) Obecné hodnocení důsledků navrhovaného postupu, výhrada revize územního plánu

V obecné rovině máme za to, že navrhovaný postup je nevyhovující, viz komentář ke konceptu skic a výběru zpracovatele výše. Dle našeho názoru tak zvolený postup povede toliko k nadbytečnému vynakládání (nejen) veřejných prostředků, které nemůže přinést ani obci žádný benefit a povede toliko k protahujícím se jednáním a v důsledku k opětovnému namátnému uplynutí lhůty k provedení územní studie.

Vzhledem k tomu, že předěšlý územní plán obce Libníč již navrhoval provedení územní studie ve lhůtě 4 let, tato fakticky nebyla řádně provedena (přesto, že zastupitelstvo ji na svém zasedání dne 20.7.2022 schválilo jako vyhovující), máme za to, že je na místě dovést marné uplynutí lhůty pro její provedení již za předěšlého územního plánu dle § 43 odst. 2 st. zákona, okolnost, že následně byl přijat nový územní plán s účinností ke dni 12.8.2022, který opětovně pro stejné plochy stanoví obdobné provedení územní studie opět ve lhůtě 4 let bez jakéhokoli odůvodnění, není podle našeho nic jiného než účelové obcházení zákona, které zavádí k důvodné úvaze o neplatnosti nejméně části územního plánu a případně k úvaze o přezkumu územního plánu obce ať již v režimu správního řádu (podnětem k přezkumu) či soudního řádu správního (správní žalobou).

C) Návrh řešení

Dle našeho názoru je záhodno navázat na již jednou přijatou územní studii a možnost jejího využití realizovat žádoucím procesním postupem. Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo již jednou územní studii spol. ATIRA vyhodnotilo jako vyhovující, máme za to, že neexistuje faktický důvod, proč by neměla obstát v současné době. Pokud přeci jen obec má vůči dříve schválené studii výtky, jsme připraveni je vypořádat – takové výtky jsme však ani v rámci minulého jednání nezažnamenali. Zdůrazňujeme však, že např. co se veřejného prostranství týče, to je dáno územním plánem a případné plochy pro SDH mohou být umístěny na pozemcích obce.

Takovéto řešení je podle našeho názoru nejekonomičtější a nejefektivnější řešení současně patové situace.

Spol. ATIRA nemá v zájmu ohrožit územní plán obce podáváním podnětů k dozorů případně žalob, nicméně pokud nebude možné dopřít k oboustranně přijatelnému konceptu dohody o spolupráci, vyhrázíme si právo revizi územního plánu obce iniciovat.

Závěrem tohoto příspěvu potvrzujeme účast na avizovaném jednání dne 1. 3. 2023 od 13:30.

S přátelským pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer
Mgr. Michal Pavlas
JUDr. Pavel Keřák
Mgr. Zlita Poláková
Mgr. Věra Pavlasová Kolářová
Mgr. Hana Hirschová
JUDr. Martin Hodina, LL.M.

2

Mgr. Karel Severa
Mgr. Jakub Suk, LL.M.

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní kancelář

Tel.: +420 773 445 811
Fax: +420 773 445 814
www: www.ak-cb.cz



Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jej o záměrem, vyzýváme prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřijatelné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: středa 8. března 2023 9:37
Komu: 'Hana Kořínková'
Kopie: 'Martina Jiricková'; hodina@ak-cb.cz; 'Obec Libníč'
Předmět: RE: Dotaz - komise Libníč

Dobrý den, paní Kořínková,

k Vašemu dotazu po domluvě s klientem upřesňuji: porota bude složena obdobně jako u architektonických/urbanistických soutěží, tedy ze tří nezávislých členů (odborníků-architektů) a dvou závislých členů (zástupců obce), respektive tří závislých členů v případě dohody na účasti zástupce investora v komisi.

S pozdravem

Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>
Sent: Monday, March 6, 2023 4:42 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: Martina Jirickova <atiracz@icloud.com>; hodina@ak-cb.cz
Subject: Dotaz - komise Libníč

Vážený pane Heczko,

chystáme podklady, na kterých jsme se domluvíli minulý týden na společném jednání se zástupci obce Libníč.

Měla bych za společnost Atria ještě dotaz ke složení odborné komise pro hodnocení návrhů skic území. Máte jít prosím jasno v tom, kolik bude členů, jakým způsobem se bude hlasovat a zejména kdo budou členové odborné komise?

Děkuji za odpověď

--

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v zhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vyzýváme prosím na vědomí, že zaslaním této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřijatelné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or have no representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pátek 10. března 2023 6:34
Komu: 'Obec Libníč'; 'Petr Uhlíř'
Kopie: 'Anna Francová'
Předmět: FW: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu
Přílohy: Příloha č. 2 - dohoda o výběru zpracovatele.docx; Příloha č. 4 - Zadání Předběžného návrhu_Za hřbitovem_Libníč - REVIZE.docx

Dobrý den,

přeposílám pro informaci stanovisko investora. Navrhuji se k věci spojit v příštím týdnu, po návratu pana starosty z dovolené.

Děkuji.

S pozdravem, Tomasz Heczko
tel.: +420 773 748 292

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, March 9, 2023 10:17 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>; atracz@icloud.com
Subject: FW: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

v návaznosti na poslední jednání si dovoluji přílohou zaslat revidované zadání předběžného návrhu. Zde jsme především doplnili ekonomická kritéria, dále požadujeme vyjádření obce ke schopnosti financování DI27, resp. té infrastruktury, která padá na vrub obce a bude tvořit základ celého ZTV v lokalitě US3 - je třeba, aby obec dala záruku, že na takovou komunikaci má finanční prostředky (v komunikaci v rámci plochy DI27 bude nutné vybudovat kanalizaci, vodovod a přípojky k jednotlivým parcelám, navíc pravděpodobně sjezdy k parcelám a také VO).

K nákladům na zastiňování si dovoluujeme připojit odůvodnění následovně: dle předchozí studie představené v zastupitelstvu činily náklady 1.700 Kč/m² (počítáno v lednu 2022) - což je výrazně vyšší, než je běžné - běžně se cena zastiňování pohybuje kolem 800 - 1000 Kč/m² - poměr mezi čistou plochou stavebního pozemku a vedlejších ploch - maximálně 0,30, žádáme tyto náklady více nezvyšovat. Trh s nemovitostmi je v krizi, ceny klesají, hypotéky mají vysoké úroky, stejně tak bankovní úvěry pro podnikatele a stavební práce a materiály vzrostly meziročně o 26,3% - tudíž nyní se bavíme o nákladech na zastiňování za m² - 2147,1 Kč/m², v

2

1

případě, že bude poměr stavební plochy vůči veřejné 0,5, projekt je ekonomicky nereálný - výše nákladů na zastiňování přesáhne možný zisk z prodeje pozemků.

Dále si dovoluji sdělit, že v současné době se spol. ATIRA Libníč, spol. s r.o. nemůže uvázat k jakékoli konkrétní ani obecné příspěvkové povinnosti apod., dokud nebude znám jejich rozsah či princip (zde bychom naopak potřebovali znát náklady obce. či její záměr, případně je možné dojednat zacílený příspěvek na výstavbu MŠ, s tím, že by byl poskytnut po získání stavebního povolení a pokud by k výstavbě nedošlo do např. 3-4 let, příspěvek by se vrátil).

V současné době jsme de facto s to nad rámec revize zadání schopni se domluvit či spíše jednat o podmínkách výběru předběžného návrhu. Zároveň jsme připraveni se podílet na diskusi ohledně kritérií hodnocení zejména s přihlédnutím k faktu, že společnost Atira Libníč, spol. s r.o. je vlastněme 70 % území v předmětné studii a ponese značnou část nákladů na celkovou realizaci. Navrhujeme rovné zastoupení obce a jejich nominantů a nominantů (nikoli zástupců) spol. ATIRA Libníč spol. s r.o., viz čl. III přílohy č. 2.

Zároveň pro případ uzavírání navazující dohody o spolupráci, nebo dohody, kde by se konstatovaly podmínky příspěvků na inž. síť, MŠ apod., pak podmiňujeme tuto dohodu deklarací obce, že obdobné příspěvkové povinnosti a nároky na zastiňování lokality US3 budou kladeny na všechny další lokality (US1 až US5) v tom smyslu, aby všichni investoři měli povinnost dle stejného principu, např. dle m² přispět na budování inž. sítí / MŠ apod., v žádném případě tedy nesmí jít o specifické podmínky lokality SO17 k tíže výlučně spol. ATIRA, resp. ostatních vlastníků v dané lokalitě.

Předem děkuji za Vaši reakci.

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Keřek 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 - advokát a společník
2 - trvale spolupracující advokát
3 - advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 10:32 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

potvrzujeme termín jednání 4.1.2023 od 11:00 v prostorách OÚ Libníč.

S pozdravem a přáním klidného konce roku
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

2

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, December 15, 2022 9:58 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Volíme tedy termín jednání 4.1.2023 od 11h (předpokládám tedy na OÚ Libníč).

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Keřek 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 - advokát a společník
2 - trvale spolupracující advokát
3 - advokátní koncipient

3

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Tuesday, December 13, 2022 10:35 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Pavlas Michal' <pavlas@ak-cb.cz>; 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vámi doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zaslaném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vámi navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovoluji se si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoli mezi 11:00 až 15:00.

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhujeme následující týden úterý 10.1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12.1. (v čase 11:00 až 15:00)

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem

Tomasz Heczko

Tomasz Heczko

Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

 Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

4



Vážený pane kolego,

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námitkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libníč, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už pořizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinnosti je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zjevné a neoddiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zjevná, proti ní se této správním aparát je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvku citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA vítuje snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatelka společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovoluji se si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libníč, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zita Polášková 2
Mgr. Vladimír Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Štula, LL.M 3

1 - advokát a společník
2 - trvale spolupracující advokát
3 - advokátní kancelář

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

5

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libníč, na dopis zaslaný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libníč s.r.o.

S pozdravem

Tomasz Heczko

Tomasz Heczko

Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

 Frank Bold
Advokáti

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

 Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obec Libnič

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: čtvrtek 16. března 2023 18:19
Komu: hodina@ak-cb.cz
Kopie: 'Hana Kořínková'; 'Martina Jirínková'; 'Obec Libnič'; 'Anna Francová'
Předmět: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu
Přílohy: Příloha č. 2 - dohoda o záměru spolupráce.docx; Příloha č. 4 - Zadání Předběžného návrhu_Za hbitovem_Libnič - REVIZE.docx

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu. Po projednání s klientem uvádíme níže naše stanovisko.

1. Dohoda o záměru spolupráce a jednání o budoucí smlouvě o spolupráci

V rámci dopisu ze dne 3. 2. 2023 a také na posledním obec Libnič Jasně deklarovala, že je připravena nadále podporovat rozvoj řešené lokality a poskytnout maximální součinnost při jejím rozvoji za předpokladu, že budou zaručeny jak urbanistická kvalita investorského záměru, tak podíl na vlastních pozemcích na financování a/nebo výstavbě související veřejné infrastruktury a dalších veřejných potřeb (jelikož v souvislosti s tímto významným investičním záměrem v zásadě dojde k rozšíření obce o cca polovinu). Podkladem pro takové záruky by měla být právně závazná smlouva o spolupráci.

Byli jsme si vědomi, že vyjednání takové smlouvy bude představovat náročný proces a v současnosti ani není dobře možné, dokud není známa podoba zástavby v dané lokalitě. Za tímto účelem jsme proto navrhli uzavřít předběžnou dohodu o záměru spolupráce, v níž by jednak (i) vlastníci pozemků deklarovali (nezávazně) připravenost jednat o uzavření smlouvy o spolupráci a o adekvátní výši finančních nebo nefinančních příspěvků na veřejné potřeby vyvolané investičním záměrem, a (ii) obec by poskytla společnosti ATIRA jako investorovi záměru a majoritnímu vlastníci pozemků preferenční postavení při výběru zpracovatele územní studie (alternativně buď možnost předložení vlastního předběžného návrhu / skicy do procesu posuzování nebo účast v hodnotící komisi vedle zástupců obce).

Obdrželi jsme však od Vás stanovisko, v němž na jednu stranu (i) odmítáte jednání o smlouvě o spolupráci, resp. uzavření deklaratorní dohody o záměru spolupráce (až jde o krok bez rizik pro společnost ATIRA), na druhou stranu však požadujete (ii) možnost nominovat ne jednoho, ale polovinu zástupců v hodnotící komisi pro výběr zpracovatele územní studie a nadto ještě (iii) možnost předložení vlastního návrhu do procesu hodnocení.

V tomto kontextu nezbývá než konstatovat, že Vaše návrhy jsou pro obec Libnič nepřijatelné.

2. Návrh dalšího postupu

Obec Libnič je nadále připravena uzavřít dohodu o záměru spolupráce v původně navrhované podobě a je také připravena v dohodě postavit najisto, že ujednání o vůli účastníků jednat o smlouvě o spolupráci představuje deklaratorní (gentlemanskou, právně nezávaznou) dohodu vyjadřující ochotu stran hledat shodu na adekvátní podílu vlastníků na financování veřejných potřeb vyvolaných rozvojem dané lokality (viz navrhované úpravy původního verze dohody v příloze).

Alternativně, pokud byste namísto možnosti předložení vlastního předběžného návrhu preferovali účast zástupce společnosti ATIRA v hodnotící komisi, jsme připraveni i na tuto změnu přistoupit. Jako vstřícný krok v takovém případě jsme nadto připraveni akceptovat kompromisní složení hodnotící komise: tři nezávislí členové (odborníci architekti), dva zástupci obce (zástupce obce, zástupce investora) a náhradník bez hlasovacího práva (druhý zástupce obce). Obec však nepřistoupí na možnost, aby zástupce investora mohli zároveň předkládat vlastní návrh k posouzení a zároveň, aby nominant/zástupce investora byl v hodnotící komisi (je možné pouze jedno nebo druhé).

1

To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>; atiracz@cloud.com
Subject: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

v návaznosti na poslední jednání si dovoluji přílohou zaslat revidované zadání předběžného návrhu. Zde jsme především doplnili ekonomická kritéria, dále požadujeme vyjádření obce ke schopnosti financování D127, resp. té infrastruktury, která padá na vrub obce a bude tvořit základ celého ZTV v lokalitě US3 - je třeba, aby obec dala záruky, že na takovou komunikaci má finanční prostředky (v komunikaci v rámci plochy D127 bude nutné vybudovat kanalizaci, vodovod a přípojky k jednotlivým parcelám, navíc pravděpodobně sjezdy k parcelám a také VO).

K nákladům na zastiňování si dovoluujeme připojit odůvodnění následovně: dle předchozí studie představené v zastupitelstvu činily náklady 1.700 Kč/m² (počítáno v lednu 2022) - což je výrazně vyšší, než je běžné - běžné se cena zastiňování pohybuje kolem 800 - 1000 Kč/m² - poměr mezi čistou plochou stavebního pozemku a vedlejších ploch - maximálně 0,30, žádáme tyto náklady více nezvyšovat. Trh s nemovitostmi je v krizi, ceny klesají, hypotéky mají vysoké úroky, stejně tak bankovní úvěry pro podnikatele a stavební práce a materiály vzrostly meziročně o 26,3% - tudíž nyní se bavíme o nákladech na zastiňování za m² - 2147,1 Kč/m², v případě, že bude poměr stavební plochy vůči veřejné 0,5, projekt je ekonomicky nerealizovatelný - výše nákladů na zastiňování přesáhne možný zisk z prodeje pozemků.

Dále si dovoluji sdělit, že v současné době se spol. ATIRA Libnič, spol. s r.o. nemůže uvázat k jakékoli konkrétní ani obecné příspěvkové povinnosti apod., dokud nebude znám jejich rozsah či princip (zde bychom naopak potřebovali znát náklady obce, či její záměr, případně je možné dojednat zacený příspěvek na výstavbu MŠ, s tím, že by byl poskytnut po získání stavebního povolení a pokud by k výstavbě nedošlo do např. 3-4 let, příspěvek by se vrátil).

V současné době jsme de facto s to nad rámec revize zadání schopni se domluvit či spíše jednat o podmínkách výběru předběžného návrhu. Zároveň jsme připraveni se podílet na diskusi ohledně kritérií hodnocení zejména s přihlédnutím k faktu, že společnost Atira Libnič, spol. s r.o. je vlastně 70 % území v předmětné studii a ponese značnou část nákladů na celkovou realizaci. Navrhujeme rovné zastoupení obce a jejích nominantů a nominantů (nikoli zástupců) spol. ATIRA Libnič spol. s r.o., viz čl. III přílohy č. 2.

Zároveň pro případ uzavírání navazující dohody o spolupráci, nebo dohody, kde by se konstatovaly podmínky příspěvků na inž. síť, MŠ apod., pak podmiňujeme tuto dohodu deklarací obce, že obdobné příspěvkové povinnosti a záruky na zastiňování lokality US3 budou kladeny na všechny další lokality (US1 až US5) v tom smyslu, aby všichni investoři měli povinnost dle stejného principu, např. dle m² přispět na budování inž. sítě / MŠ apod., v žádném případě tedy nesmí jít o specifické podmínky lokality SO17 k útlu výlučně spol. ATIRA, resp. ostatních vlastníků v dané lokalitě.

Předem děkuji za Vaši reakci.

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

3

Budete-li mít zájem o uzavření dohody v této podobě (případně po úpravě v podobě ústí zástupce Investora v hodnotící komisi namísto předkládání vlastního návrhu k posouzení), žádáme o zprávu obratem, nejpozději do úterý 21. 3. 2023, aby dohoda mohla být finalizována a podepsána v brzké době.

3. K úpravám zadání a ekonomickým kritériím

Pokud jde o úpravy zadání pro zpracování předběžných návrhů (ideových skic), viz naše komentáře a úpravy v příloze.

Pokud jde o zaslání ekonomická kritéria, obec bohužel musíme konstatovat, že jsou pro nás zčásti nepřijatelná, zčásti nesrozumitelná. Pokusili jsme se však ty z Vašich návrhů, které se nám jeví jako logické, do návrhu zapracovat. Viz k tomu příloha a tam uvedené komentáře. Oceníme, pokud případně Vámi navrhovaná ekonomická kritéria blíže upřesníte či vysvětlíte, případně navrhnete jiná (jasná a důvodná), a to nejpozději do úterý 21.3.2023. Obec plánuje následně uvedené ekonomické otázky konzultovat s nezávislým odborníkem v příštím týdnu a připravit finální verzi zadání pro zpracování předběžných návrhů.

Vážení, věříme, že je v zájmu jak vlastníků pozemků v řešené lokalitě, tak obce, postupovat při přípravě rozvoje dotčené lokality v součinnosti. Je naším cílem, aby byl investor zapojen do procesu výběru zpracovatele územní studie a mohl uplatňovat své legitimní připomínky. Nepodaří-li se však definitivně dohodnout na uzavření dohody o záměru spolupráce v příštím týdnu, obec provede výběr předběžných návrhů a zpracovatele územní studie ve vlastní režii (obec nechce tento proces zdržovat, naopak se snažíme postupovat co nejrychleji). To samozřejmě nevylučuje případnou další komunikaci o podmínkách budoucího rozvoje dotčeného území a jednání mezi stranami o smlouvě o spolupráci.

Budeme očekávat Vaši odpověď.

V zastoupení obce Libnič

S úctou
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, March 9, 2023 10:17 PM

2

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauser 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Řežek 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Jana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Ševců 2
Mgr. Jáchub Suk, LL.M 3

1 - advokát a společník
2 - trvale spolupracující advokát
3 - advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 10:32 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

potvrzujeme termín jednání 4.1.2023 od 11:00 v prostorách OÚ Libnič.

S pozdravem a přáním klidného konce roku
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, December 15, 2022 9:58 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

4



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Volíme tedy termín jednání 4.1.2023 od 11h (předpokládám tedy na OÚ Libnič).

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečák 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubová 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>

Sent: Tuesday, December 13, 2022 10:35 AM

To: hodina@ak-cb.cz

Cc: 'Pavlas Michal' <pavlas@ak-cb.cz>; 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>

Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vámi doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zaslaném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vámi navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovolujeme si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoliv mezi 11:00 až 15:00.

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhujeme následující týden úterý 10.1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12.1. (v čase 11:00 až 15:00)

5

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA kvituje snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatelem společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovolujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libnič, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečák 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubová 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>

Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM

To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz

Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelařova@fbadvokati.cz>

Subject: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libnič, na dopis zaslaný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libnič s.r.o.

S pozdravem

Tomasz Heczko

Tomaz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

7

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomaz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>

Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM

To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz

Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>

Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námitkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libnič, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už požizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinností je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zřejmé a neoddiskutovatelné.
- Všle zastupitelstva je nezměněná a zřejmá, protivení se této správním aparátům je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvu citovaná usnesení ZO.

6

Frank Bold
Advokáti

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.



Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

8

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: čtvrtek 6. dubna 2023 7:38
Komu: hodina@ak-cb.cz
Kopie: 'Hana Kořínková'; 'Obec Libnič'; 'Václav Duda'; 'Anna Francová'
Předmět: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážený pane kolego,

zatím reaguji jen stručně. S ohledem na obsah Vašeho posledního stanoviska a mj. i obtíže při stanovení ekonomických kritérií pro úvahy o podobě zástavby řešeného území obec nyní věc konzultuje s externím odborníkem na urbanistiku a ekonomiku.

Stanovisko obce k Vašemu poslednímu příspěvu budeme schopni poskytnout po této konzultaci, tedy předpokládám do konce příštího týdne.

S pozdravem a přáním klidných Velikonoc
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, March 30, 2023 11:49 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>
Subject: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

dejte prosím v horizontu týdne (do 6.4.2023) vědět, zda je ještě nějaká vůle na straně obce hledat dohodu o společném postupu.

Pokud bych v této lhůtě žádnou odpověď neobdržel, budeme vycházet z toho, že jsou k úvaze bohužel již jen jednostranné kroky.

Předem děkuji za Vaši reakci.

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Jana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Tuesday, March 21, 2023 8:21 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Cc: 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>; 'atiracz@icloud.com' <atiracz@icloud.com>
Subject: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Jana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Thursday, March 16, 2023 6:19 PM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Hana Kořínková' <h.korinkova@gmail.com>; 'Martina Jirčková' <atiracz@icloud.com>; 'Obec Libnič' <obec@libnic.cz>; 'Anna Francová' <anna.francova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu. Po projednání s klientem uvádíme níže naše stanovisko.

1. Dohoda o záměru spolupráce a jednání o budoucí smlouvě o spolupráci

V rámci dopisu ze dne 3. 2. 2023 a také na posledním obec Libnič jasně deklarovala, že je připravena nadále podporovat rozvoj řešené lokality a poskytnout maximální součinnost při jejím rozvoji za předpokladu, že budou zaručeny jak urbanistická kvalita investorského záměru, tak podílení se vlastníků pozemků na financování a/nebo výstavbě související veřejné infrastruktury a dalších veřejných potřeb (jelikož v souvislosti s tímto významným investičním záměrem v zásadě dojde k rozšíření obce o cca polovinu). Podkladem pro takové záruky by měla být právně závazná smlouva o spolupráci.

Byli a jsme si vědomi, že vyjednání takové smlouvy bude představovat náročný proces a v současnosti ani není dobře možné, dokud není známá podoba zástavby v dané lokalitě. Za tímto účelem jsme proto navrhli uzavřít předběžnou dohodu o záměru spolupráce, v níž by jednak (i) vlastníci pozemků deklarovali (nezávazně) připravenost jednat o uzavření smlouvy o spolupráci a o adekvátní výši finančních nebo nefinančních příspěvků na veřejné potřeby vyvolané investičním záměrem, a (ii) obec by poskytla společnosti ATIRA jako investorovi záměru a majoritnímu vlastníkovi pozemků preferenční postavení při výběru zpracovatele územní studie (alternativně buď možnost předložení vlastního předběžného návrhu / skicy do procesu posuzování nebo účast v hodnotící komisi vedle zástupců obce).

Obdrželi jsme však od Vás stanovisko, v němž na jednu stranu (i) odmítáte jednání o smlouvě o spolupráci, resp. uzavření deklaratorní dohody o záměru spolupráce (až jde o krok bez rizik pro společnost ATIRA), na druhou stranu však požadujete (ii) možnost nominovat ne jednoho, ale polovinu zástupců v hodnotící komisi pro výběr zpracovatele územní studie a nadto ještě (iii) možnost předložení vlastního návrhu do procesu hodnocení.

V tomto kontextu nezbyvá než konstatovat, že Vaše návrhy jsou pro obec Libnič nepřijatelné.

v návaznosti na Vaši poslední si dovoluji sdělit následující:

- Spol. ATIRA netrvá na prosazování svého „předběžného návrhu“.

- Spol. ATIRA však trvá na tom, aby měla právo nominovat 1 z architektů, viz výše. Co se týče konkrétních parametrů, i v rovině gentlemanské dohody, k těmto se budeme moci vyjádřit až po výběru vítězné varianty předběžného návrhu.

3 odborné osoby z řad architektů (1 jmenuje spol. ATIRA),
2 zavislé osoby (1x obec, 1x spol. ATIRA),
1 náhradník za obec bez hlasovacího práva.

Dle našeho názoru by tento návrh měl být pro obec nejen akceptovatelný, ale i výhodný a dále alespoň v minimální míře reflektuje vlastnickou realitu v dané lokalitě, kterou jinak obec bohužel zjevně přehlíží.

Co se týče navrhovaných dokumentů, ve vztahu k příloze č. 2, odkazují na příložený soubor s revizemi, které obsahují zejm. požadavek na nominanta z řad architektů, viz výše. Co se týče konkrétních parametrů, i v rovině gentlemanské dohody, k těmto se budeme moci vyjádřit až po výběru vítězné varianty předběžného návrhu. Dohoda by se tak případně redukovala toliko na úpravu participace spol. ATIRA na výběru předběžného návrhu.

Co se týče navrhovaných dokumentů, ve vztahu k příloze č. 4, odkazují na příložený soubor s revizemi, domnívám se, že zde lze dospět ke konsensu. Výměra pozemků by byla upravena jednotně do 1100m2, ekonomický parametr by byl dán max. poměrem ostatních ploch (infrastruktury, veřejné zeleně, veřejných prostranství) a ploch určených k výstavbě, na počtu parcel trváme.

Pokud nebude dohoda možná, a naopak bude nezbytné činit jednostranné kroky, pak je to samozřejmě právem všech stran. Pro ten případ je namístě konstatovat, že pokud obec, jak jste naznačil, chce nyní ke studii přistoupit zodpovědně - a contrario pak její předchozí postup tomuto kritériu nekonvenoval. Za situace, kdy za předchozího územního plánu byla schválena územní studie, k jejímu zaevidování však nedošlo a územní plán byl nahrazen novým, kde bez další argumentace a odůvodnění takové potřeby je opětovně stanovena 4letá lhůta (v souhrnu jde tak o lhůtu 8 let) pro vypracování územní studie, pak lze dle našeho názoru pochybovat o zákonnosti takové úpravy, v tomto smyslu lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze - č.j. 43 A 92/2021-59, kde se mj. uvádí:

37. V rozsudku ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015-103, č. 3588/2017 Sh. NSS, na který rovněž odkazují navrhovatelé, Nejvyšší správní soud uvedl, že délka lhůty pro zpracování územní studie by měla odpovídat nezbytně nutné době s ohledem na objektivní okolnosti, tj. charakter a složitost řešeného území. Rozhodujícím naopak není subjektivní výhodnost delší doby pro odporce. Jako jisté vodítko pro určení přiměřené lhůty pro zpracování územní studie vstří sml. soud lhůtu 4 let, ... JE v rozsudku ze dne 25. 9. 2015, č. j. 4 As 81/2015-130, totiž krajský soud vyhodnotil lhůtu 6 let pro pořízení územní studie za přiměřenou, a to zejména s ohledem na celkový počet územních studií, které územní plán požaduje pořídit, a rozsáhlost dotčených ploch [...] Nadále se proto hodlá držet své předchozí judikatury, podle níž by měla být lhůta pro pořízení územní studie v územním plánu stanovena v řádu jednotek let. Pravidelně bude činit nejvýše 4 roky, není to ovšem hranice nepřekročitelná, v odůvodněných případech je možné akceptovat i lhůtu delší. [...] (výrazněno soudem). Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku dospěl k závěru, že lhůta 7 let pro pořízení územní studie byla délkou hraniční, ale s ohledem na konkrétní skutkové okolnosti ji považoval ještě za přiměřenou. Tyto závěry lze s ohledem na znění § 43 odst. 2 výše druhé a třetí stavebního zákona analogicky aplikovat i v případě podmínění rozhodnutí o změně v území přijetím regulačního plánu z podnětu

38. V nyní posuzovaném případě bylo rozhodování o území podmíněno přijetím regulačního plánu poprvé již v roce 2010, změnou č. 1 územního plánu byla lhůta prodloužena do konce roku 2020 a nyní napadeným OOP byla dále prodloužena do konce roku 2025. Jde tedy o lhůtu trvající již 15 let, navíc při absenci jakéhokoli odůvodnění. Z odůvodnění napadeného OOP nelze ani vykládat seznam důvodů, pro které došlo k prodloužení lhůty pro pořízení regulačního plánu. Zmíněný regulativ nebyl ani předemti námitky jiných oprávněných osob, tedy odůvodnění nelze vyčíst ani z rozhodnutí o námitkách. Vyjádření odůvodnění v tomto řízení nemůže suplovat řádné odůvodnění napadeného OOP. Ve smyslu výše uvedených judikatury proto nelze dojít k závěru, že by se jednalo o lhůtu přiměřenou v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona, a to zejména za situace, kdy tato podmínka není náležitě odůvodněna. ...

Věříme nicméně, že jednostranné kroky nebudou zapotřebí, a nakonec se nám povede nalézt vzájemně přijatelné řešení.

Předem děkuji za Vaši reakci.

2. Návrh dalšího postupu

Obec Libňež je nadále připravena uzavřít dohodu o záměru spolupráce v původně navrhované podobě a je také připravena v dohodě postavit najisto, že ujednání o vůli účastníků jednat o smlouvě o spolupráci představuje deklaratorní (gentlemanskou, právně nezávaznou) dohodu vyjadřující ochotu stran hledat shodu na adekvátní podílu vlastník na financování veřejných potřeb vyvolaných rozvojem dané lokality (viz navrhované úpravy původního verze dohody v příloze).

Alternativně, pokud byste namísto možnosti předložení vlastního předběžného návrhu preferovali účast zástupce společnosti ATIRA v hodnotící komisi, jsme připraveni i na tuto změnu přistoupit. Jako vstřícný krok v takovém případě jsme nadto připraveni akceptovat kompromisní složení hodnotící komise: tři nezávislí členové (odborníci-architekti), dva závislí členové (zástupce obce, zástupce investora) a náhradník bez hlasovacího práva (druhý zástupce obce). Obec však nepřistoupí na možnost, aby zástupce investora mohli zároveň předkládat vlastní návrh k posouzení a zároveň, aby nominant/zástupce investora byl v hodnotící komisi (je možné pouze jedno nebo druhé).

Budete-li mít zájem o uzavření dohody v této podobě (případně po úpravě v podobě účasti zástupce investora v hodnotící komisi namísto předkládání vlastního návrhu k posouzení), žádáme o zprávu obratem, nejpozději do úterý 21. 3. 2023, aby dohoda mohla být finalizována a podepsána v brzké době.

3. K úpravám zadání a ekonomickým kritériím

Pokud jde o úpravy zadání pro zpracování předběžných návrhů (ideových skic), viz naše komentáře a úpravy v příloze.

Pokud jde o zaslání ekonomická kritéria, obec bohužel musíme konstatovat, že jsou pro nás zčásti nepřijatelná, zčásti nesrozumitelná. Pokusili jsme se však ty z Vašich návrhů, které se nám jeví jako logické, do návrhu zapracovat. Víz k tomu příloha a tam uvedené komentáře. Oceníme, pokud případně Vámi navrhovaná ekonomická kritéria blíže upřesníte či vysvětlíte, případně navrhnete jiná (jasná a důvodná), a to nejpozději do úterý 21.3.2023. Obec plánuje následně uvedené ekonomické otázky konzultovat s nezávislým odborníkem v příštím týdnu a připravit finální verzi zadání pro zpracování předběžných návrhů.

Vážení, věříme, že je v zájmu jak vlastníkům pozemků v řešené lokalitě, tak obce, postupovat při přípravě rozvoje dotčené lokality v součinnosti. Je i naším cílem, aby byl investor zapojen do procesu výběru zpracovatele územní studie a mohl uplatňovat své legitimní připomínky. Nepodaří-li se však definitivně dohodnout na uzavření dohody o záměru spolupráce v příštím týdnu, obec provede výběr předběžných návrhů a zpracovatele územní studie ve vlastní režii (obec nechce tento proces zdržovat, naopak se snažíme postupovat co nejrychleji). To samozřejmě nevyklučuje případnou další komunikaci o podmínkách budoucího rozvoje dotčeného území a jednání mezi stranami o smlouvě o spolupráci.

Budeme očekávat Vaši odpověď.

V zastoupení obce Libňež

S úctou
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

5

s přihlédnutím k faktu, že společnost Atira Libňež, spol. s r.o. je vlastněme 70 % území v předmětné studii a ponese značnou část nákladů na celkovou realizaci. Navrhujeme rovněž zastoupení obce a jejích nominantů a nominantů (nikoli zástupců) spol. ATIRA Libňež spol. s r.o., viz čl. III přílohy č. 2.

Zároveň pro případ uzavření navazující dohody o spolupráci, nebo dohody, kde by se konstatovaly podmínky příspěvků na inž. síť, MŠ apod., pak podmiňujeme tuto dohodu deklarací obce, že obdobné příspěvkové povinnosti a nároky na zastiňování lokality US3 budou kladeny na všechny další lokality (US1 až US5) v tom smyslu, aby všichni investoři měli povinnost dle stejného principu, např. dle m2 přispět na budování inž. sítě / MŠ apod., v žádném případě tedy nesmí jít o specifické podmínky lokality SO17 k tíže výlučně spol. ATIRA, resp. ostatních vlastníků v dané lokalitě.

Předem děkují za Vaši reakci.

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečel 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladimír Pavlasovič Kolářovič 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jáchym Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 10:32 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Subject: RE: ATIRA - Libňež. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení pane kolego,

potvrdzujeme termín jednání 4.1.2023 od 11:00 v prostorách OÚ Libňež.

S pozdravem a přáním klidného konce roku
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

7

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, March 9, 2023 10:17 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: 'Hana Kofinková' <h.korinkova@gmail.com>; atiracz@icloud.com
Subject: FW: ATIRA - Libňež. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

AKSCB

NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážení pane kolego,

v návaznosti na poslední jednání si dovoluji přílohou zaslat revidované zadání předběžného návrhu. Zde jsme především doplnili ekonomická kritéria, dále požadujeme vyjádření obce ke schopnosti financování DI27, resp. té infrastruktury, která padá na vrub obce a bude tvořit základ celého ZTV v lokalitě US3 - je třeba, aby obce dala záruky, že na takovou komunikaci má finanční prostředky (v komunikaci v rámci plochy DI27 bude nutné vybudovat kanalizaci, vodovod a přípojky k jednotlivým parcelám, navíc pravděpodobně sjezdy k parcelám a také VO).

K nákladům na zastiňování si dovoluji připojit odůvodnění následovně: dle předchozí studie představené v zastupitelstvu činily náklady 1.700 Kč/m2 (počítáno v lednu 2022) - což je výrazně vyšší, než je běžné - běžné se cena zastiňování pohybuje kolem 800 - 1000 Kč/m2 - poměr mezi čistou plochou stavebního pozemku a vedlejších ploch - maximálně 0,30, žádáme tyto náklady více nezvyšovat. Trh s nemovitostmi je v krizi, ceny klesají, hypotéky mají vysoké úroky, stejně tak bankovní úvěry pro podnikatele a stavební práce a materiály vzrostly meziročně o 26,3% - tudíž nyní se bavíme o nákladech na zastiňování za m2 - 2147,1 Kč/m2, v případě, že bude poměr stavební plochy vůči veřejné 0,5, projekt je ekonomicky nereálný - výše nákladů na zastiňování přesáhne možný zisk z prodeje pozemků.

Dále si dovoluji sdělit, že v současné době se spol. ATIRA Libňež, spol. s r.o. nemůže uvažovat k jakékoli konkrétní ani obecné příspěvkové povinnosti apod., dokud nebude znám jejich rozsah či princip (zde bychom naopak potřebovali znát náklady obce, či její záměr, případně je možné dojednat zacílený příspěvek na výstavbu MŠ, s tím, že by byl poskytnut po získání stavebního povolení a pokud by k výstavbě nedošlo do např. 3-4 let, příspěvek by se vrátil).

V současné době jsme de facto s to nad rámec revize zadání schopni se domluvit či spíše jednat o podmínkách výběru předběžného návrhu. Zároveň jsme připraveni se podílet na diskusi ohledně kritérií hodnocení zejména

6

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, December 15, 2022 9:58 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libňež. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

AKSCB

NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážení pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Volíme tedy termín jednání 4.1.2023 od 11h (předpokládám tedy na OÚ Libňež).

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečel 2
Mgr. Zlita Poláková 2
Mgr. Vladimír Pavlasovič Kolářovič 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubková 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jáchym Suk, LL.M 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Tuesday, December 13, 2022 10:35 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Pavlas Michal' <pavlas@ak-cb.cz>; 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelářová' <barbora.chmelarova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libňež. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

8

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vaši doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zaslaném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vaši navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovoluujeme si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoli mezi 11:00 až 15:00.

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhuje následující týden úterý 10. 1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12. 1. (v čase 11:00 až 15:00)

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem
Tomasz Hezcko

Tomasz Hezcko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.hezcko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.hezcko@fbadvokati.cz
Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

9

Tomasz Hezcko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.hezcko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of the e-mail.



Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of the e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of the e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of the e-mail.

Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožení či poskytnutí dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

11

předně děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námítkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libnič, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční příležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se dohodlo nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už pořízovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinností je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zjevné a neodiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zjevná, proti své vůli správním aparátům je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvu citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA kvituje snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatelem společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovoluujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OU Libnič, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dějte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petr Koubek 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Šolc, LL.M. 3
1 – advokát společnosti
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.hezcko@fbadvokati.cz <tomasz.hezcko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Albeta Rosinová' <albeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelářová' <barbora.chmelarova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libnič, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společností ATIRA Libnič s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Hezcko

10

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

12

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: pondělí 17. dubna 2023 16:10
Komu: hodina@ak-cb.cz
Kopie: 'Hana Kofírková'; 'Obec Libníč'; 'Václav Duda'; 'Anna Francová'
Předmět: FW: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážený pane kolego,

dovoluji mi po poradě s klientem reagovat na Vaše poslední stanovisko níže.

Klient svoji pozici řádně zvažil. Vnímáme v této chvíli 2 překážky, které brání navázání užší partnerské / smluvní spolupráce.

Navrhovali jsme uzavřít dohodu o záměru spolupráce, která by potvrzovala vzájemnou dobrou vůli a chápání všech stran, že rozvoj daného území je možný při řádném zohlednění veřejných zájmů, zejména řešení nákladů nutného rozvoje veřejné infrastruktury, kterou zástavba vyvolá. Zároveň jsme chtěli, díky takto vybudované důvěře, umožnit nadstandardní úzkou spolupráci mezi obcí a investorem již ve fázi úvah o podobě zástavby v daném území a výběru zpracovatele územní studie. Ve Vašem posledním stanovisku však investor odmítá potvrdit, byť jen v deklaratorní nezávazné rovině, připravenost jednat o řešení nákladů na související veřejnou infrastrukturu, přitom však zároveň požaduje velmi silný vliv na další rozhodování obce (2 z 5 zástupců/nominantů v uvažované hodnotící komisi). Z tohoto pohledu tak není uzavření dohody ve Vámi navrhované podobě smysluplné, když obci by z dohody přinesly v zásadě pouze povinnosti a omezení, nikoli však jakákoli jistota či alespoň příslib řešení jejich legitimních zájmů.

Prakticky zásadnější věcí však je složitá diskuse o ekonomických parametrech zástavby území. Obec chtěla investorovi umožnit stanovení minimálních ekonomických kritérií před zpracováním tzv. předběžných návrhů, které by zaručovaly, že návrhy budou v elementární rovině respektovat ekonomickou realitu a záměry investora. Bohužel jsme obdrželi zcela maximalistické požadavky (např. nejméně 49 parcel na stavebních pozemcích o výměře maximálně 1000, resp. 1100 m²), popř. max. 35 % jiných ploch než stavebních pozemků na celém území ÚS3 (tedy včetně všech ploch infrastruktury, komunikací, veřejné zeleně, vč. ploch atd.), a to bez jakéhokoli bližšího ekonomického podkladu či přezkoumatelného zdůvodnění.

Za této situace obec dospěla k závěru (ji po úvodní konzultaci s externím odborníkem), že v tuto chvíli není schopna s investorem blíže kvalifikovaně dohodnout na adekvátních ekonomických limitech (minimálních, maximálních) pro zástavbu daného území, resp. na zadání k zpracování předběžných návrhů pro územní studii. Obec se proto rozhodla, že si ve spolupráci s externím odborníkem na oblasti urbanistiky a ekonomie nechá kvantifikovat vlivy, které bude mít zástavba dané lokality na obecní rozpočet a udržitelný rozvoj obce, jednak ověřit legitimní ekonomické parametry na straně vlastníků/investorů. Obec je přesvědčena, že na tomto základě bude schopna s investorem kvalifikovaně jednat o ekonomických souvislostech investičního záměru, tj. jednak posoudit jím navrhované požadavky, jednak konkrétně formulovat vlastní ekonomické postoje a potřeby.

Pokud by investor byl připraven sdílet podrobnější ekonomické podklady k vlastním úvahám o ekonomicky rentabilním rozvoji daného území, případně upřesnit i svoje další záměry při rozvoji daného území, takové vstupy by mohly urychlit i zkvalitnit shora uvedené externí posouzení.

Zároveň znovu konstatujeme, že obec má zájem a preferuje dosažení dohody na podmínkách rozvoje daného území. Předpokládáme, že informace a podklady od shora uvedených odborníků získáme v horizontu cca 2 měsíců. Následně jsme připravili Vás znovu kontaktovat a projednat, zda nám tyto vstupy umožní se dohodnout na dalších společných krocích. Platí, že chceme stejně jako od počátku tohoto roku postupovat s maximálním urychlením.

S pozdravem
Tomasz Heczko

1

Co se týče navrhovaných dokumentů, ve vztahu k příloze č. 4, odkazují na příložený soubor s revizemi, domnívám se, že zde lze dospět ke konsensu. Výměra pozemků by byla upravena jednotně do 1100m², ekonomický parametr by byl dán max. poměrem ostatních ploch (infrastruktury, veřejné zeleně, veřejných prostranství) a ploch určených k výstavbě, na počtu parcel trvám.

Pokud nebude dohoda možná, a naopak bude nezbytné činit jednostranné kroky, pak je to samozřejmě právem všech stran. Pro ten případ je namístě konstatovat, že pokud obec, jak jste naznačil, chce nyní ko studii přistoupit zodpovědně - a contrario pak její předešlý postup tomuto kritériu nekonvenoval. Za situace, kdy za předešlého územního plánu byla schválena územní studie, k jejímu zaevidování však nedošlo a územní plán byl nahrazen novým, kde bez další argumentace a odůvodnění takové potřeby je opětovně stanovena 4letá lhůta (v souhrnu jde tak o lhůtu 8 let) pro vypracování územní studie, pak lze dle našeho názoru pochybovat o zákonnosti takové úpravy, v tomto smyslu lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze - č.j. 43 A 92/2021 - 59, kde se mj. uvádí:

37. V rozsudku ze dne 20. 12. 2016, č. j. 8 As 152/2015-103, č. 3588/2017 Sb. NSS, na který rovněž odkazují navrhovatelé, nejvyšší správní soud uvedl, že délka lhůty pro zpracování územní studie by měla odpovídat nezbytně nutné době s ohledem na objektivní okolnosti, tj. charakter a složitost řešeného území. Rozhodujícími naopak není subjektivní výhodnost delší doby pro odvětví. Jako jisté vodítko pro určení přiměřené lhůty pro zpracování územní studie vzal soud lhůtu 4 let, ... Jde v rozsudku ze dne 25. 9. 2015, č. j. 4 As 81/2015-120, totiž kasační soud vyhodnotil lhůtu 6 let pro porizení územní studie za průměrnou, a to zejména s ohledem na celkový počet územních studií, které územní plán požaduje pořídit, a rozsáhlost doicných ploch [...] Nadále se proto hodlá držet své přechozí judikatury, podle níž by měla být lhůta pro porizení územní studie v územním plánu stanovena v řádu jednotek let. Pravidelně bude činit nejvýše 4 roky, není to ovšem hranice nepřekročitelná, v odlišných případech je možné akceptovat i lhůtu delší. "(zvýrazněno soudem). Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku dospěl k závěru, že lhůta 7 let pro porizení územní studie byla delšíu hranicí, ale s ohledem na konkrétní skutkové okolnosti ji považoval ještě za přiměřenou. Tyto závěry lze s ohledem na znění § 43 odst. 2 věty druhé a třetí stavebního zákona analogicky aplikovat i v případě podmíněného rozhodnutí o změně v území přijetím regulačního plánu z podnětu.

38. V nyní posuzovaném případě bylo rozhodováno o území podmíněno přijetím regulačního plánu poprvé již v roce 2010, změnou č. 1 územního plánu byla lhůta prodloužena do konce roku 2020 a nyní napadeným OOP byla dále prodloužena do konce roku 2025. Jde tedy o lhůtu trvající již 15 let, navíc při absenci jakéhokoli odůvodnění. Z odůvodnění napadeného OOP nelze ani výkladem seznat důvody, pro které došlo k prodloužení lhůty pro pořízení regulačního plánu. Zmíněný regulativ nebyl ani předemtem námitky jiných oprávněných osob, tedy odůvodnění nelze vyčíst ani z rozhodnutí o námitkách. Vydáření odůvodnění v tomto řízení nemůže suplovat řádné odůvodnění napadeného OOP. Ve smyslu výše uvedené judikatury proto nelze dojít k závěru, že by se jednalo o lhůtu přiměřenou v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona, a to zejména za situace, kdy tato podmínka není náležitě odůvodněna. ...

Věříme nicméně, že jednostranné kroky nebudou zpotřebí, a nakonec se nám povede nalézt vzájemně přijatelné řešení.

Předem děkuji za Vaši reakci.

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer
Mgr. Jiřina Pavlová
JUDr. Pavel Krížek
Mgr. Zlata Poláková
Mgr. Věra Pavlová Kolářová
Mgr. Hana Hlirachová
JUDr. Petra Koubková
JUDr. Martin Hodina, LL.M.
Mgr. Karel Sevrný
Mgr. Jakub Suk, LL.M.

1 - advokát a společník
2 - advokát a společník
3 - advokátní kancelář

3

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Frank Bold
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Tuesday, March 21, 2023 8:21 AM
To: 'tomasz.heczko@fbadvokati.cz' <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Cc: 'Hana Kofírková' <h.korinkova@gmail.com>; 'atiracz@icloud.com' <atiracz@icloud.com>
Subject: FW: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

AKS CB
NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážený pane kolego,

v návaznosti na Vaši poslední si dovoluji sdělit následující:

- Spol. ATIRA netrvá na prosazování svého „předběžného návrhu“.

- Spol. ATIRA však trvá na tom, aby měla právo nominovat i z architektů. Komise by tedy měla být složena následovně:

- 3 odborné osoby z řad architektů (1 jmenuje spol. ATIRA),
- 2 závislé osoby (1x obec, 1x spol. ATIRA),
- 1 náhradník za obec bez hlasovacího práva.

Dle našeho názoru by tento návrh měl být pro obec nejen akceptovatelný, ale i výhodný a dále alespoň v minimální míře reflektuje vlastnickou realitu v dané lokalitě, kterou jinak obec bohužel zjevně přehlíží.

Co se týče navrhovaných dokumentů, ve vztahu k příloze č. 2, odkazují na příložený soubor s revizemi, které obsahují zejm. požadavek na nominanta z řad architektů, viz výše. Co se týče konkrétních parametrů, i v rovině gentlemen'ské dohody, k těmto se budeme moci vyjádřit až po výběru vítězné varianty předběžného návrhu. Dohoda by se tak případně redukovala toliko na úpravu participace spol. ATIRA na výběru předběžného návrhu.

2

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Thursday, March 16, 2023 6:19 PM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Hana Kofírková' <h.korinkova@gmail.com>; 'Martina Jirčková' <atiracz@icloud.com>; 'Obec Libníč' <obec@libnic.cz>; 'Anna Francová' <anna.francova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážený pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu. Po projednání s klientem uvádíme níže naše stanovisko.

1. Dohoda o záměru spolupráce a jednání o budoucí smlouvě o spolupráci

V rámci dopisu ze dne 3. 2. 2023 a také na posledním obec Libníč jasně deklarovala, že je připravena nadále podporovat rozvoj řešené lokality a poskytnout maximální součinnost při jejím rozvoji za předpokladu, že budou zaručeny jak urbanistická kvalita investorského záměru, tak podílení se vlastníků pozemků na financování a/nebo výstavbě související veřejné infrastruktury a dalších veřejných potřeb (jelikož v souvislosti s tímto významným investičním záměrem v zásadě dojde k rozšíření obce o cca polovinu). Podkladem pro takové záruky by měla být právně závazná smlouva o spolupráci.

Byli a jsme si vědomi, že vyjednávání takové smlouvy bude představovat náročný proces a v současnosti ani není doba možné, dokud není známa podoba zástavby v dané lokalitě. Za tímto účelem jsme proto navrhli uzavřít předběžnou dohodu o záměru spolupráce, v níž by jednak (i) vlastníci pozemků deklarovali (nezávazně) připravenost jednat o uzavření smlouvy o spolupráci a o adekvátní výši finančních nebo nefinančních příspěvků na veřejné potřeby vyvolané investičním záměrem, a (ii) obec by poskytla společnosti ATIRA jako investorovi záměru a majoritnímu vlastníkovi pozemků preferenční postavení při výběru zpracovatele územní studie (alternativně buď možnost předložení vlastního předběžného návrhu / skico do procesu posuzování nebo účast v hodnotící komisi vedle zástupců obce).

Obdrželi jsme však od Vás stanovisko, v němž na jednu stranu (i) odmítáte jednání o smlouvě o spolupráci, resp. uzavření deklaratorní dohody o záměru spolupráce (ač jde o krok bez rizik pro společnost ATIRA), na druhou stranu však požadujete (ii) možnost nominovat ne jednoho, ale polovinu zástupců v hodnotící komisi pro výběr zpracovatele územní studie a nadto ještě (iii) možnost předložit vlastního návrhu do procesu hodnocení.

V tomto kontextu nezbyvá než konstatovat, že Vaše návrhy jsou pro obec Libníč nepřijatelné.

2. Návrh dalšího postupu

Obec Libníč je nadále připravena uzavřít dohodu o záměru spolupráce v původně navrhované podobě a je také připravena v dohodě postavit najisto, že ujednání o vůli účastníků jednat o smlouvě o spolupráci představuje deklaratorní (gentleman'skou, právně nezávaznou) dohodu vyjadřující ochotu stran hledat shodu na adekvátní podílu vlastníků na financování veřejných potřeb vyvolaných rozvojem dané lokality (viz navrhované úpravy původního verze dohody v příloze).

Alternativně, pokud byste namísto možnosti předložení vlastního předběžného návrhu preferovali účast zástupce společnosti ATIRA v hodnotící komisi, jsme připraveni a na tuto změnu přistoupit. Jako vstřícný krok v takovém případě jsme nadto připraveni akceptovat kompromisní složení hodnotící komise: tři nezávislí členové (odborníci-architekti), dva závislí členové (zástupce obce, zástupce investora) a náhradník bez hlasovacího práva (druhý zástupce obce). Obec však nepřistoupí na možnost, aby zástupce investora mohl zároveň předkládat vlastní návrh k posouzení a zároveň, aby nominant/zástupce investora byl v hodnotící komisi (je možné pouze jedno nebo druhé).

Budete-li mít zájem o uzavření dohody v této podobě (případně po úpravě v podobě účasti zástupce investora v hodnotící komisi namísto předkládání vlastního návrhu k posouzení), žádáme o zprávu obratem, **nejpozději do úterý 21. 3. 2023**, aby dohoda mohla být finalizována a podepsána v brzké době.

4

3. K úpravám zadání a ekonomickým kritériím

Pokud jde o úpravy zadání pro zpracování předběžných návrhů (ideových skic), viz naše komentáře a úpravy v příloze.

Pokud jde o zaslání ekonomická kritéria, obec bohužel musíme konstatovat, že jsou pro nás zčásti nepřijatelná, zčásti nesrozumitelná. Pokusili jsme se však ty z Vašich návrhů, které se nám jeví jako logické, do návrhu zapracovat. Viz k tomu příloha a tam uvedené komentáře. Oceníme, pokud případně Vámi navrhovaná ekonomická kritéria blíže upřesníte či vysvětlíte, případně navrhnete jiná (jasná a důvodná), a to **nejpozději do úterý 21.3.2023**. Obec plánuje následně uvedená ekonomická otázky konzultovat s nezávislým odborníkem v příštím týdnu a připravit finální verzi zadání pro zpracování předběžných návrhů.

Vážení, věříme, že je v zájmu jak vlastníků pozemků v řešené lokalitě, tak obce, postupovat při přípravě rozvoje dotčené lokality v součinnosti. Je i naším cílem, aby byl Investor zapojen do procesu výběru zpracovatele územní studie a mohl uplatňovat své legitimní připomínky. Nepodaří-li se však definitivně dohodnout na uzavření dohody o záměru spolupráce v příštím týdnu, obec provede výběr předběžných návrhů a zpracovatele územní studie ve vlastní režii (obec nechce tento proces zdržovat, naopak se snažíme postupovat co nejrychleji). To samozřejmě nevylučuje případnou další komunikaci o podmínkách budoucího rozvoje dotčeného území a jednání mezi stranami o smlouvě o spolupráci.

Budeme očekávat Vaši odpověď.

V zastoupení obce Libnič

S úctou
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

**Frank Bold**
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, March 9, 2023 10:17 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: 'Hana Kofinková' <h.kofinkova@gmail.com>; atiracz@icloud.com
Subject: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

5

JUDr. Petr Kouboň 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Friday, December 16, 2022 10:32 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení pane kolego,

potvrzujeme termín jednání 4.1.2023 od 11:00 v prostorách OÚ Libnič.

S pozdravem a přáním klidného konce roku
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

**Frank Bold**
Advokáti

From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Thursday, December 15, 2022 9:58 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

**NEUBAUER & PARTNER**
advokátní kancelář

Vážení pane kolego,



NEUBAUER & PARTNER
advokátní kancelář

Vážení pane kolego,

v návaznosti na poslední jednání si dovoluji přílohou zaslat revidované zadání předběžného návrhu. Zde jsme především doplnili ekonomická kritéria, dále požadujeme vyjádření obce ke schopnosti financování DI27, resp. té infrastruktury, která padá na vrub obce a bude tvořit základ celého ZTV v lokalitě US3 - je třeba, aby obec dala záruky, že na takovou komunikaci má finanční prostředky (v komunikaci v rámci plochy DI27 bude nutné vybudovat kanalizaci, vodovod a přípojky k jednotlivým parcelám, navíc pravděpodobně sjezdy k parcelám a také VO).

K nákladům na zasilování si dovoluujeme připojit odůvodnění následovně: dle předchozí studie představené v zastupitelstvu činily náklady 1.700 Kč/m² (počítáno v lednu 2022) - což je výrazně vyšší, než je běžné - běžně se cena zasilování pohybuje kolem 800 - 1000 Kč/m² - poměr mezi čistou plochou stavebního pozemku a vedlejších ploch - maximálně 0,30, žádáme tyto náklady více nezvyšovat. Trh s nemovitostmi je v krizi, ceny klesají, hypotéky mají vysoké úroky, stejně tak bankovní úvěry pro podnikatele a stavební práce a materiály vzrostly meziročně o 26,3% - tudíž nyní se bavíme o nákladech na zasilování za m² - 2147,1 Kč/m², v případě, že bude poměr stavební plochy vůči veřejné 0,5, projekt je ekonomicky nereálný - výše nákladů na zasilování přesáhne možný zisk z prodeje pozemků.

Dále si dovoluji sdělit, že v současné době se spol. ATIRA Libnič, spol. s r.o. nemůže uvázat k jakékoli konkrétní ani obecné příspěvkové povinnosti apod., dokud nebude znám jejich rozsah či princip (zde bychom naopak potřebovali znát náklady obce. či její záměr, případně je možné dojednat zacilený příspěvek na výstavbu MŠ, s tím, že by byl poskytnut po získání stavebního povolení a pokud by k výstavbě nedošlo do např. 3-4 let, příspěvek by se vrátil).

V současné době jsme de facto s to nad rámec revize zadání schopni se domluvit či spíše jednat o podmínkách výběru předběžného návrhu. Zároveň jsme připraveni se podílet na diskusi ohledně kritérií hodnocení zejména s přihlédnutím k faktu, že společnost Atira Libnič, spol. s r.o. je vlastně 70 % území v předmně studií a ponese značnou část nákladů na celkovou realizaci. Navrhujeme rovněž zastoupení obce a jejich nominantů a nominantů (nikoli zástupců) spol. ATIRA Libnič spol. s r.o., viz čl. III přílohy č. 2.

Zároveň pro případ uzavírání navazující dohody o spolupráci, nebo dohody, kde by se konstatovaly podmínky příspěvků na inž. sítě, MŠ apod., pak podmiňujeme tuto dohodu deklarací obce, že obdobné příspěvkové povinnosti a nároky na zasilování lokality US3 budou kladeny na všechny další lokality (US1 až US5) v tom smyslu, aby všichni investoři měli povinnost dle stejného principu, např. dle m² přispět na budování inž. sítí / MŠ apod., v žádném případě tedy nesmí jít o specifické podmínky lokality SO17 k tíže výlučně spol. ATIRA, resp. ostatních vlastníků v dané lokalitě.

Předem děkuji za Vaši reakci.

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečel 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladěna Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

6

děkuji za Vaši zprávu.

Volíme tedy termín jednání 4.1.2023 od 11h (předpokládám tedy na OÚ Libnič).

S pozdravem

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Kečel 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladěna Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M. 2
Mgr. Karel Severa 2
Mgr. Jakub Suk, LL.M. 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Tuesday, December 13, 2022 10:35 AM
To: hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Pavlas Michal' <pavlas@ak-cb.cz>; 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelářová' <barbora.chmelarova@fbadvokati.cz>
Subject: RE: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení pane kolego,

děkuji za Vaši zprávu.

Pro urychlení komunikace si dovoluji na Vámi doplněné argumenty nyní konkrétně nereagovat s tím, že plně setrváváme na pozici vyjádřené v zasláném dopise ze dne 7. 12. 2022.

Pokud jde o Vámi navrhované termíny jednání, bohužel v předvánočním týdnu již nejsou v našich časových možnostech.

Dovolujeme si proto navrhnout termín jednání ihned po Novém roce, a to konkrétně ve středu 4. 1. 2023 kdykoli mezi 11:00 až 15:00.

Pokud by Vám tento termín nevyhovoval, navrhujeme následující týden úterý 10.1. (v čase 13:00 až 15:00) nebo čtvrtek 12.1. (v čase 11:00 až 15:00)

Prosíme o potvrzení, který termín a čas jednání Vám a Vašemu klientovi vyhovují.

Děkuji.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

8

7

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: hodina@ak-cb.cz <hodina@ak-cb.cz>
Sent: Friday, December 9, 2022 9:20 AM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: Pavlas Michal <pavlas@ak-cb.cz>
Subject: Re: ATIRA - Libň. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022



Vážený pane kolego,

předem děkuji za Vaši zprávu a dovoluji již jen krátce reagovat na Váš příspěvek ze dne 7.12.2022 v rámci tohoto emailu.

K Vaším námitkám si tedy dovoluji uvést zejména následující:

- Společnost ATIRA Libň, spol. s r.o. (dále jen „společnost ATIRA“) důvodně očekávala naplnění investiční přiležitosti poté, co územní studie byla schválena jako vyhovující, na čemž se doposud nic nezměnilo, máme tedy za to, že škoda zde vzniká, resp. vzniknout může.
- Porušení povinnosti je patrné přímo z § 30 odst. 5 STZ, Váš odkaz na § 162 a § 6 STZ zde není příhodný, po schválení úz. studie už pořizovatel nemá žádný prostor pro úvahu, a jeho povinností je úz. studii zaevidovat, porušení zákona je tak zjevné a neoddiskutovatelné.
- Vůle zastupitelstva je nezměněná a zřejmá, protivení se této správním aparátům je v rozporu se zákonem o obcích.
- Je zjevnou nepravdou, že územní studie je nevyhovující, viz v minulém příspěvku citovaná usnesení ZO.

Závěrem si dovoluji zdůraznit, že společnost ATIRA k vítězi snahu Vašeho klienta věc vyřešit dohodou, což je, věříme, společným zájmem všech zúčastněných.

Bohužel jednatele společnosti ATIRA je v příštím týdnu mimo území ČR a navržený termín 14., resp. 15. prosince tak nebude možný. Dovolujeme si tedy navrhnout náhradní termín, resp. termíny, a to: 19., nebo 20. prosince 2022 vždy mezi 9 a 15h (patrně na OÚ Libň, případně v sídle naší AK dle Vaší volby).

Dejte tedy prosím vědět, zda bude možné realizovat náhradní termín ještě v rámci tohoto roku.

Předem děkuji za Vaši reakci a zůstávám s pozdravem

9

JUDr. Martin Hodina, LL.M.
advokát

NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář

JUDr. Petr Neubauer
Mgr. Michal Pavlas
JUDr. Pavel Kečec
Mgr. Zlata Poláková
Mgr. Vladimír Pavlasová Kolářová
Mgr. Jana Hřivňáková
JUDr. Petr Koubek
JUDr. Martin Hodina, LL.M.
Mgr. Karel Severa
Mgr. Jakub Suk, LL.M.
1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní kancelář

From: tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Sent: Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM
To: pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz
Cc: 'Alžběta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelarová' <barbora.chmelarova@fbadvokati.cz>
Subject: ATIRA - Libň. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážený kolego,

v příloze Vám zasílám odpověď našeho klienta, obce Libň, na dopis zasláný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libň s.r.o.

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

10

Tento e-mail byl zkontrolován na viry antivirovým softwarem AVG.
www.avg.com

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejněním, rozmnožením či poskytnutím dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

Obec Libň

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: čtvrtek 4. května 2023 9:24
Komu: 'Hana Kořínková'
Kopie: 'Martina Jirňáková'; hodina@ak-cb.cz; 'Obec Libň'
Předmět: RE: REAKCE PROSÍM SCHVÁLIT - ATIRA - Libň. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážená paní Kořínková,

děkuje za Vaše vyjádření, které jsem projednal s klientem a níže připojuji jeho stanovisko.

Platí, že chceme ve věci rozvoje dané lokality nalézt oboustranně výhodné řešení. Máme však pocit, že další jednání bez konkrétních připravených podkladů nepovede k cíli.

Obec proto preferuje provést zmiňovanou ekonomickou analýzu na své straně a sejít se k dalšímu jednání teprve na tomto základě.

S ohledem na některé nové skutečnosti, uvedené ve Vašem vyjádření (viz potřeba nákladného úvěrového financování, o níž jsme nebyli informováni, zapojení většího počtu investorů neboli „investorské skupiny“) se domníváme, že by dalším jednáním mohlo pomoci, pokud by společnost ATIRA, resp. investoři upřesnili, jaké jsou jejich záměry a priority při rozvoji daného území (zisk, kvalitní výstavba, jiné), v jakém časovém horizontu by rádi záměr realizovali, zda mají zájem pouze záměr připravit a parcely rozprodat nebo i výstavbu realizovat, kdo konkrétně je rozhodující osobou, která může za investorskou skupinu činit zásadní rozhodnutí při jednáních s obcí apod. Také budeme rádi, pokud budete sdílet podrobné podkladové výpočty, na jejichž základě jste stanovili ekonomické limity rentability projektu / podoby zástavby území, které jste navrhovali, abychom tímto mohli porozumět, případně je ověřit.

Pokud budete uvedené připravení sdílet pouze na budoucím ústním jednání, budeme to samozřejmě respektovat.

Závěrem dovoluji poznamenat. Jsme si vědomi, že jednání zahájené začátkem ledna tohoto roku dosud nevedla k cíli, nedomníváme se však, že by to bylo z důvodu na straně obce, která se snaží postupovat rychle a konstruktivně. Při jednáních v posledních měsících zazněly ze strany investorů mnohé požadavky, naopak investorem nebyly navrženy ani akceptovány žádné vstřícné kroky k dosažení dohody v území (za takové rozhodné nelze považovat to, že jste e-mail obci poslati si vlastní studii „a jak píšete, že jste částečně snížili své původně maximalistické požadavky na zastoupení v hodnotící komisi). Nezávažně jakékoli třeba i nezávažné deklarace ze strany investorů, že mu jde o kvalitu a veřejné blaho obce Libň, případně že je ochoten jednat o podílení se na řešení vyvolaných veřejných potřeb a takové podoby zástavby, která by respektovala veřejné zájmy v obci a přispěla ke kvalitě života v ní.

Jakmile bude na straně obce dokončeno shora zmiňované ekonomické a urbanistické posouzení, budeme Vás kontaktovat za účelem dalšího projednání věci.

V zastoupení obce Libň

S pozdravem
Tomasz Heczko

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



From: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>
Sent: Thursday, April 27, 2023 3:00 PM
To: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Cc: Martina Jirickova <atiracz@icloud.com>; hodina@ak-cb.cz; Obec Libnič <obec@libnic.cz>
Subject: Fwd: REAKCE PROSÍM SCHVÁLIT - ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu

Vážený pane Heczko,

Jméno společnosti Atira Libnič Vám děkuji za Vaše stanovisko a dovoluji si reagovat touto cestou.

Niž uvedené stanovisko jsme konzultovali v rámci naší investorské skupiny a musíme vyjádřit zklamání nad jeho obsahem. Jsme toho názoru, že jsme obci nabídli konstruktivní návrh další spolupráce tak, aby byly respektovány zájmy jak majoritního vlastníka dotčených pozemků, tak obce samotné. Avšak lhůta pro další analýzy v době trvání cca 2 měsíce nám bohužel nepříjde jako příliš konstruktivní (když každý měsíc platíme 65.000 Kč na úrocích z úvěru) a jsme toho názoru, že celkovému řešení situace moc nepomáhá, ba naopak připadá nám jako umělé natahování celého procesu vedoucí ke konečnému poškození všech zúčastněných. Navíc jsme si v listopadu slíbili, že problematiku vyřešíme promptně, dnes jsme o šest měsíců později a neposunuli jsme se.

Nabízíme proto, a tímto zároveň reagujeme na Vaši výzvu, schůzku ohledně diskuse k ekonomickým parametrům, které jsme uvedli do zadání. Jako vhodný termín navrhuje 9. nebo 10.5.2023.

Prosim o potvrzení a znovu podtrhuji, že je naším nejvyšším zájmem najít společnou cestu - již jsme ji vyjádřili v předchozím stanovisku, když jsme výrazně ustoupili a umožnili obci poplat si vlastní studii.

Za společnost Atira Libnič

Hana Kořínková

----- Forwarded message -----
Od: <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>
Date: po 17. 4. 2023 v 16:09
Subject: FW: ATIRA - Libnič. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022 - revize dokumentů a postupu
To: <hodina@ak-cb.cz>
Cc: Hana Kořínková <h.korinkova@gmail.com>, Obec Libnič <obec@libnic.cz>, Václav Duda <vavclav.duda@fbadvokati.cz>, Anna Francová <anna.francova@fbadvokati.cz>

Vážený pane kolego,

2

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této zprávy je určen výhradně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že zasláním této zprávy či jeho zveřejněním, rozhořčením či poskytnutím dalším osobám, stáváte se odpovědnými za její obsah. V takovém případě prosíme o kontakt s odesílatelem této zprávy.

The content of this e-mail is sent exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.

4

dovoluji mi po poradě s klientem reagovat na Vaše poslední stanovisko níže.

Klient svoji pozici řádně zvažil. Vnímáme v této chvíli 2 překážky, které brání navázání užití partnerské / smluvní spolupráce.

Navrhovali jsme uzavřít dohodu o záměru spolupráce, která by potvrdila vzájemnou dobrou vůli a chápání všech stran, že rozvoj daného území je možný při řádném zohlednění veřejných zájmů, zejména řešení nákladů nutného rozvoje veřejné infrastruktury, kterou zástavba vyvolá. Zároveň jsme chtěli, díky takto vybudované důvěře, umožnit nadstandardní úzkou spolupráci mezi obcí a Investorem již ve fázi úvah o podobě zástavby v daném území a výběru zpracovatele územní studie. Ve Vašem posledním stanovisku však investor odmítl potvrdit, byť jen v deklaratorní nezávazné rovině, připravenost jednat o řešení nákladů na související veřejnou infrastrukturu, přitom však zároveň požaduje velmi silný vliv na další rozhodování obce (2 z 5 zástupců/nominantů v uvažované hodnotící komisi). Z tohoto pohledu tak není uzavření dohody ve Vámi navrhované podobě smysluplné, když obci ze záměru plynouly v zásadě pouze povinnosti a omezení, nikoli však jakákoli jistota či alespoň příslib řešení jejích legitimních zájmů.

Prakticky zásadnější věcí však je složitá diskuse o ekonomických parametrech zástavby území. Obec chtěla investorovi umožnit stanovení minimálních ekonomických kritérií před zpracováním tzv. předběžných návrhů, které by zaručovaly, že návrhy budou v elementární rovině respektovat ekonomickou realitu a záměry investora. Bohužel jsme obdrželi zcela maximalistické požadavky (např. nejméně 49 parcel na stavebních pozemcích o výměře maximálně 1000, resp. 1100 m²), popř. max. 35 % jiných ploch než stavebních pozemků na celém území ÚS3 (tedy včetně všech ploch infrastruktury, komunikací, veřejné zeleně, vč. ploch atd.), a to bez jakéhokoli bližšího ekonomického podkladu či přezkoumatelného zdůvodnění.

Za této situace obec dospěla k závěru (i po úvodní konzultaci s externím odborníkem), že v tuto chvíli není schopna s investorem blíže kvalifikovaně dohodnout na adekvátních ekonomických limitech (minimálních, maximálních) pro zástavbu daného území, resp. na zadání k zpracování předběžných návrhů pro územní studii. Obec se proto rozhodla, že si ve spolupráci s externími odborníky na oblasti urbanistiky a ekonomie nechá kvantifikovat vlivy, které bude mít zástavba dané lokality na obecní rozpočet a udržitelný rozvoj obce, jednak ověřit legitimní ekonomické parametry na straně vlastníků/investorů. Obec je přesvědčena, že na tomto základě bude schopna s investorem kvalifikovaně jednat o ekonomických souvislostech investičního záměru, tj. jednak posoudit jim navrhované požadavky, jednak konkrétně formulovat vlastní ekonomické postoje a potřeby.

Pokud by investor byl připraven sdílet podrobnější ekonomické podklady k vlastním úvahám o ekonomicky rentabilním rozvoji daného území, případně upřesnit i svoje další záměry při rozvoji daného území, takové vstupy by mohly urychlit i zkvalitnit shora uvedené externí posouzení.

Zároveň znovu konstatujeme, že obec má zájem a preferuje dosažení dohody na podmínkách rozvoje daného území. Předpokládáme, že informace a podklady od shora uvedených odborníků získáme v horizontu cca 2 měsíců. Následně jsme připraveni Vás znovu kontaktovat a projednat, zda nám tyto vstupy umožní se dohodnout na dalších společných krocích. Platí, že chceme stejně jako od počátku tohoto roku postupovat s maximálním urychlením.

S pozdravem

Tomasz Heczko

3



Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Ing. Pavla Kodadová
odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice

Obec Libnič
Libnič 85
373 71 Libnič

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka: OÚP/O-3063/2022/Ko-V	Vyřizuje: Ing. arch. Pavel Kordík	Tel.: 386 803 012	E-mail: kordikp@c-budejovice.cz	Datum: 2022-11-07
---------------------------------	--------------------------------------	----------------------	------------------------------------	----------------------

Předání zadání Územní studie Libnič „Lokalita ÚS3“

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) obdržel Vaši žádost o poskytnutí zadání pro zpracování územní studie na řešeném území v rozsahu plochy ÚS3 definované Územním plánem Libnič, ve znění Změny č. 1.

Přílohou tohoto sdělení Vám zasíláme zadání Územní studie Libnič „Lokalita ÚS3“ v katastrálním území Libnič (dále jen „ÚS“), které zpracoval OÚP. hranice řešeného území je vyznačena v grafické příloze tohoto zadání.

ÚS bude řešit podrobné členění zastavitelných ploch SO 17, VP 36 a VP 37 na funkci bydlení a veřejné prostranství včetně upřesnění vymezení či polohy jednotlivých pozemků a jejich dopravního napojení, dopravní obsluhy, formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně návrhu a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně). Účelem vzniku ÚS je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetřívající stávající zastavěné území obce svými nároky na dopravní a veřejnou infrastrukturu.

Podklady potřebné ke zpracování ÚS, včetně územně analytických podkladů, je možné si za účelem zhotovení kopii zapůjčit na našem odboru. Považujeme za vhodné konzultovat ÚS v rozpracovanosti s OÚP. ÚS bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

Po odevzdání a kontrole správnosti bude ÚS konzultována s dotčenými orgány a jednotlivými správci inženýrských sítí. Následně může být upravena na základě výsledku konzultací.

S pozdravem

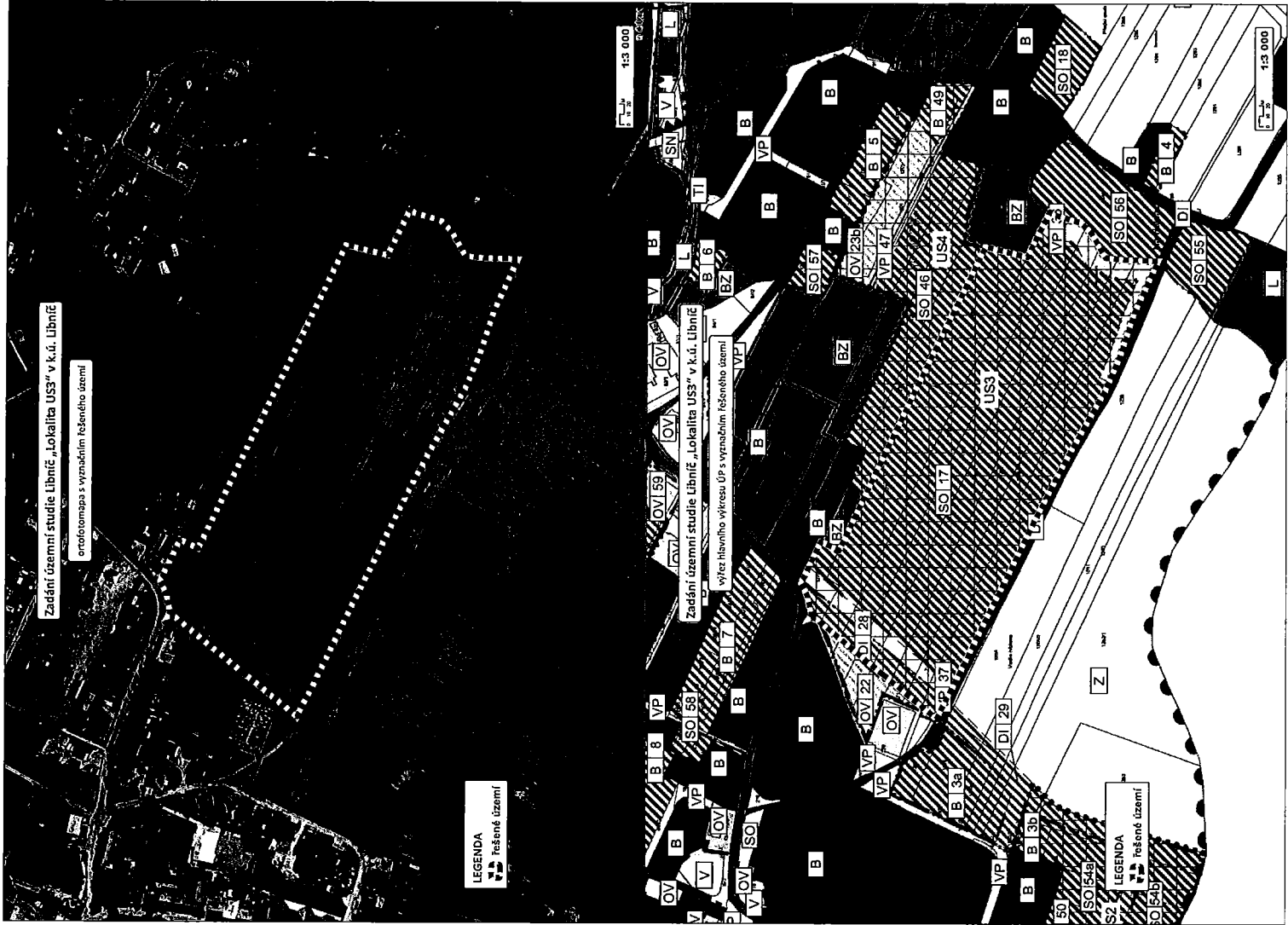
Ing. Pavla Kodadová
vedoucí odboru územního plánování

Příloha:
1. Zadání ÚS,
2. Záznam řešeného území ÚS na podkladu hlavního výkresu ÚP

DIČ: 002 44 732

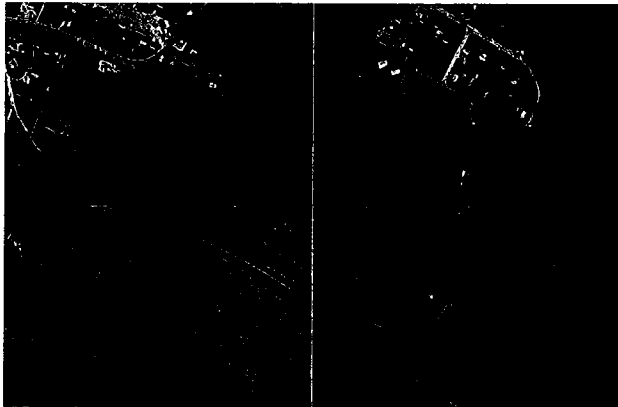
DIČ: CZ 002 44 732

Číslo tel. ústředny: 38 680 11 11



ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ „LOKALITA US3“

V katastrálním území Libníč
září 2022



Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie Libníč „Lokalita US3“
Místo: katastrální území Libníč
Navrhovatel: Obec Libníč, Libníč 85, 373 71 Libníč
Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Projektant: oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. d) zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

A. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS, VČETNĚ ZPŮSOBU VYUŽITÍ PODLE ÚP

V souladu s prostorovým uspořádáním obce je řešené území ÚS součástí ploch změn s rozdílným způsobem využití dle kapitoly II) OOP:
SO 17 – Plocha smíšená obytná,
DI 28 – Plocha dopravní infrastruktury,
VP 36 – Plocha veřejných prostranství,
VP 37 – Plocha veřejných prostranství.

B. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚS

Cílem ÚS je podrobně řešit členění ploch SO 17, VP 36 a VP 37 na funkční bydlení a veřejná prostranství včetně upřesnění vymezení či polohy jednotlivých pozemků a jejich dopravního napojení, dopravní obsluhy, formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasazeny nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Účelem vzniku ÚS je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetěžovat stávající zastavěné území obce svými nároky na dopravní a veřejnou infrastrukturu.

ÚS bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

C. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚS

Obsahem ÚS bude následující:

- řešit členění ploch na jednotlivé pozemky, stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení s ohledem na prostorové uspořádání obce, tj. v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP;
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚP, bude navrženo měřítko a hmotové členění staveb v souladu s urbanistickým a architektonickým uspořádáním typickým pro vesnickou zástavbu;
- řešit dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu. Bude respektována podmínka stanovená ÚP, kdy u plochy SO17 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obsluhovat nově vybudované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v této ploši. Realizace výstavby na ploše SO17 je možné až po vybudování místní komunikace DI27 se sjezdem ze silnice III. třídy. Skelet dopravní obsluhy území nebude ukončen slepými ulicemi či uzavřenými lokalitami, veřejný prostor bude kontinuální v návaznosti na stávající síť cest nebo ukončení ve volně přístupné krajině;
- dopravní řešení umožní napojení a obsluhu navazující lokality SO46;
- řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu včetně energetické koncepce;
- bude proveden návrh centrálního veřejného prostranství v těžišti řešeného území s důrazem na využití modrozelené infrastruktury (řešení odtoku, retenčních a akumulčních opatření dešťových vod);
- bude proveden návrh vhodného komunitního zdroje energie v návaznosti na kapacity obytného území, území dále prostorově umožní vznik komunitně energetického společenství, včetně umístění technické infrastruktury pro zásobování objektů, komunitních zdrojů energie a technologií pro ukládání energie;
- bude provedena navrhovaná zástavba z hlediska možnosti optimální a efektivní etapizace;
- budou provedeny hydrogeologické poměry v území a navržena případná opatření ve vazbě na navrhovanou zástavbu;
- bude provedeno umístění zatravněné cvičné plochy SDH s napojením na akumulční nádrž dešťové vody.

D. POŽADAVKY na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části ÚS

- Obsah textové části:

(formát *.doc nebo *.docx (případně *.xls nebo *.xlsx) a formátu *.pdf)

 1. Základní identifikační údaje
 2. Vymezení řešeného území
 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - i) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
 - ii) Urbanistická koncepce
 - iii) Podmínky pro způsob využití pozemků
 - iv) Podmínky plošné a prostorové regulace
 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
 6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - i) Řešení zeleně
 - ii) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
 - iii) Vyhodnocení odněti zemědělského půdního fondu
 - iv) Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - v) Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění
 7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
 10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP
 - Obsah grafické části

formát *.DWG nebo *.DGN v případě zvoleného systému CAD
 formát *.SHP včetně *.MXD v případě zvoleného systému GIS
 k uveřejnění ve formátu *.PDF
 v souřadnicovém systému S-JTSK
 - výkres širších vztahů (M 1 : 5 000)
 - hlavní výkres s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury (M 1 : 1000, mapový podklad - katastrální mapa).
 - výkres vlastnických vztahů (M 1 : 1 000, mapový podklad - katastrální mapa).
- ÚS bude pro účely konání konzultačního jednání s dotčenými orgány, objednatelům ÚS a ostatními právnickými osobami (správci sítí) odevzdána 1 x v tištěné podobě a 1x na nosiči CD-ROM.
- Po úpravě dle pokynu pořizovatele (OÚP) zpracovaného na základě výsledků konzultací (čistopis): 4x a 1x na nosiči CD-ROM.
- ÚS (čistopis) bude v souladu s § 166 odst. 3 stavebního zákona pro účely předání krajskému úřadu poskytnuta rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě dle metodického pokynu Krajského úřadu Jihočeského kraje č. 3/2018, ve znění změny č. 1 ze dne 13. 5. 2019.

Zkratky použité v textu:

stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ÚP	Územní plán Libněč, ve znění Změny č. 1
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚS	Územní studie Libněč „lokality US3“

