

Obec Přišimasy
Přišimasy, Jana Čermáka 80
PSČ: 282 01
IČ: 00235652

Green Resort Dyje s.r.o.
Jarošova 1331/25
669 02 Znojmo
IČ: 079 27 631
Zastoupená jednatelekou: Andrea Bulínová

VEŘEJNÉ VYJÁDRĚNÍ VLASTNÍKA POZEMKŮ

k Návrhu na pořízení změny územního plánu obce Přišimasy

V souvislosti s probíhající veřejnou diskusí týkající se „Návrhu na pořízení změny Územního plánu obce Přišimasy“ který podala dne 29.3.2026 společností **Green resort Dyje s.r.o.**, jako vlastník pozemků v katastrálním území Přišimasy, považuji za potřebné uvést na pravou míru skutečnosti týkající se tohoto návrhu a okolností, které jeho podání předcházely.

1. Návrh na změnu územního plánu

Vlastník pozemků podal Návrh na změnu textové a grafické části Územního plánu obce Přišimasy, konkrétně ve vztahu k ploše **SOB N12 (smíšená obytná)**.

Součástí návrhu byla mimo jiné žádost o **úpravu výměry nově rozdělovaných stavebních pozemků z původních 1 000 m² na minimálně 500 m²**.

Tento návrh byl podán **z iniciativy a v zájmu „mě“ jako jednatelky firmy, a vlastníka předmětných pozemků**.

Od podpisu Územně plánovací smlouvy vedla firma tři roky profesionální reklamní kampaň na prodej těchto pozemků. Výsledkem tohoto snažení byl podpis jediné Budoucí kupní smlouvy.

Reklamní kampaň jsme tedy ukončili. Důvodem byl naprostý nezájem ze strany budoucích kupujících o koupi těchto stavebních pozemků z pochopitelných a v podstatě naprosto shodných důvodů.

- Fatální nedostatek vody v obci
- Netransparentní realizace nového přivaděče vody do obce
- Nedefinovatelný termín pro získání SP na nové RD a napojení na vodovod
- Ekonomicky neuchopitelná velikost jednotlivých parcel, (viz srovnání s Úvaly, Říčany apod.)
- Úroveň infrastruktury v obci
- Odezvy na negativní zkušenosti ostatních developerů s výstavbou v obci atd.

Návrh na pořízení změny tedy představuje legitimní uplatnění majetkových a komerčních zájmů vlastníka ve vztahu ke konkrétním pozemkům v konkrétní lokalitě.

Vyhodnocuje reálnou poptávku na trhu s realitami a snahu nalézt takové řešení využití předmětné lokality, které bude ekonomicky a urbanisticky přijatelné pro obě strany.

2. Územně plánovací smlouva a předchozí snaha o realizaci celého záměru

Při posuzování důvodů, které vedly vlastníka k podání Návrhu na změnu územního plánu, je nezbytné zohlednit také předchozí spolupráci vlastníka s obcí Příšimasy a závazky vyplývající z **Územně plánovací smlouvy (ÚPS), uzavřené mezi vlastníkem pozemků a obcí dne 22.2.2023.**

Tato smlouva, (která již legislativně zanikla) - upravovala postup a vzájemnou součinnost Vlastníka a Obce při přípravě a realizaci stavebního záměru, včetně kroků souvisejících s potřebnou infrastrukturou.

Vlastník v průběhu této doby činil veškeré potřebné kroky směřující k získání SP na realizaci stavebního záměru a k vybudování potřebné infrastruktury.

Od koupi pozemků nedocházelo ze strany obce v podstatě nikdy k takové součinnosti, **ke které se následně podpisem ÚPS zavázala** a která byla pro včasné získání příslušných Stavebních povolení naprosto nezbytná a fatální.

Vzhledem k bezvýhodné situaci již během schvalování ÚPS, které trvalo více jak rok a půl, se firma rozhodla k velmi vstřícnému kroku a na základě Kupní smlouvy prodala obci pozemek pro budoucí školkou – viz

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Prodávající prohlašuje, že je (mj.) výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku **parc.č. 568/12** o výměře 1.131 m², parcela katastru nemovitostí, orná půda, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, na listu vlastnictví č. 974 pro obec a katastrální území Příšimasy (736295).
- 2) Popsaná nemovitost je dle této Smlouvy předmětem úplatného převodu z vlastnictví Prodávající do vlastnictví Kupující (dále jen „**Nemovitosti prodávající**“).

Článek II.

Převod Nemovitostí kupující

- 1) Kupující prodává Prodávající Nemovitosti kupující, popsané v bodě 1) čl. I. této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu v celkové výši **1,-Kč** (slovy: jednu korunu českou) a Prodávající tyto Nemovitosti kupující, se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi a ve stavu v souladu s ust. § 1918 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tak, jak je doposud Prodávající užívala či k tomu byla oprávněna.
- 2) Kupní cenu se Prodávající zavazuje uhradit při podpisu této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Prodávající. Za den zaplacení se považuje den, kdy bude částka připsána na účet prodávající.

Podpisem ÚPS se tedy obec, mimo jiného, zavázala k následující spolupráci – viz

Článek V.

Podpora a součinnost Obce

- 5.1. Obec, jako subjekt zúčastněný na procesu schválení Stavebního záměru Žadatele, (tedy zákonem požadovaných legislativních úkonů pro realizaci předmětného Stavebního záměru Žadatele dle této Smlouvy a jako účastník Správních řízení), se prostřednictvím této Smlouvy a s ohledem na její uzavření **zavazuje poskytnout Žadateli, (i v rámci plnění jeho závazků dle této Smlouvy), úplnou součinnost a přímou podporu** a to zejména v rámci legislativního procesu zpracování a schválení projektové dokumentace pro dotčený Stavební záměr, včetně navazujících a souvisejících řízení spojených se Stavebním záměrem Žadatele.
- 5.2. **Obec se zavazuje** zajistit součinnost s vlastníky a provozovateli IS k udělení jejich souhlasu s napojením Technické infrastruktury na již realizované IS v obci.

- 5.3. Obec podpisem této Smlouvy vyslovuje souhlas se Stavebním záměrem Žadatele, tedy s umístěním budoucích souborů všech staveb popsanych v čl. I. této Smlouvy v plném rozsahu.
- 5.4. Souhlas se Stavebním záměrem Žadatele s umístěním souboru všech budoucích staveb bude vyjádřen podpisem zástupce obce na projektové dokumentaci DSP, ve smyslu zák. č. 183/2006 Sb., která bude součástí Územního a Stavebního řízení vedeného u MÚ Český Brod.
- 5.5. Souhlas se Stavebním záměrem Žadatele s umístěním souboru všech budoucích staveb dle čl. 1.4. a 1.5., bude Obcí vydán až po realizaci Veřejné technické infrastruktury v plném rozsahu a Kolaudačním rozhodnutí Stavebního úřadu se souhlasem s užíváním předmětných staveb.
- 5.6. V souvislosti s výše uvedenou podporou a součinností obce při vydání potřebných souhlasů ke Stavebnímu záměru Žadatele, nebude Obec umožnění výstavby Stavebního záměru podmiňovat úhradou předem nesjednaných finančních prostředků, **nebo se dožadovat jiných plnění** krom zákonem stanovených správních poplatků.

Vlastník tedy v průběhu sjednané lhůty činil veškeré kroky směřující k získání potřebných SP zcela sám a bez slíbené podpory od obce.

Další ujednání ÚPS – viz

- 6.6 Pokud Žadatel, v součinnosti s obcí, ani po vynaložení veškerého úsilí vedoucího k získání Stavebního povolení k výstavbě Stavebního záměru dle této Smlouvy, toto povolení nezíská do 36 měsíců od podpisu této smlouvy, ruší se tato Smlouva v celém rozsahu v případě, že se Strany nedohodnou jinak.

Do uplynutí lhůty 36 měsíců od podpisu ÚPS nebylo jediné SP ve smyslu této smlouvou získáno.

Za těchto okolností nastal stav předvídaný čl. 6.6 smlouvy, tedy že se smlouva v celém rozsahu ruší, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Strany se k dnešnímu dni nedohodly jinak.

Tuto skutečnost považujeme za důležitou pro pochopení dalšího postupu vlastníka. Návrh na změnu územního plánu nebyl podán izolovaně, tedy bez předchozí snahy vlastníka realizovat svůj záměr v rámci již existujícího smluvního a územně-plánovacího rámce.

3. Budoucí kupní smlouva uzavřená v prosinci 2024

Pro úplnost považuje vlastník za důležité uvést také skutečnost týkající se konkrétního pozemku, který je předmětem platné rezervační smlouvy.

Mezi společnostmi Green resort Dyje s.r.o., jako vlastníkem pozemku, a manželi Čermákovými, byla v prosinci 2024 uzavřena Budoucí kupní smlouva týkající se pozemku p.č. 568/8.

Rezervační smlouva byla uzavřena v době, kdy pro dané území platila a platí minimální výměra nově rozdělovaných stavebních pozemků 1 000 m². Rezervovaný pozemek o výměře 1 001 m² tuto podmínku splňuje.

Tuto skutečnost vlastník uvádí zejména s ohledem k úplné prezentaci časové posloupnosti jednotlivých právních úkonů souvisejících s předmětnými pozemky.

Rezervační smlouva byla uzavřena již v prosinci 2024 a týká se konkrétního pozemku, který svou výměrou odpovídá platnému regulativu v ÚP obce.

Následný návrh na změnu stávajícího regulativu jednotlivých stavebních parcel z 1 000 m² na min. 500 m², byl podán z iniciativy vlastníka v souvislosti s jeho komerčním zájmem na využití konkrétní lokality.

Zcela jednoznačně se vyhrazuje proti názoru, že tento náš návrh byl podán na základě politických, nebo jiných aktivit zprostředkovatele podání – tedy naší smluvní partnerky – Ing. arch. Čermákové.

4. Smluvní zastoupení vlastníka

Podání návrhu na změnu územního plánu byla za Vlastníka pověřena a zmocněna **Ing. arch. Naděžda Čermáková**, která tuto činnost vykonávala v rámci své pracovní spolupráce se společností na základě dohody o provedení práce uzavřené v lednu 2025.

S pí. Ing. arch. Čermákovou máme legitimní pracovní vztah trvající déle jak rok a půl, kde na základě Plné moci zastupuje fi. Green Resort s.r.o. tímto způsobem – viz

- u správců a vlastníků sítí, všech orgánů státní správy a samosprávy, místně příslušných stavebních odborů a odborů územního plánování ve věci - dělení nebo scelování pozemků, odstranění stavby, umístění stavby, vydání stavebního povolení, případně zastavení řízení.

Dále je Zmocněnec oprávněn za Zmocnitele podepisovat smluvní kontrakty s třetími stranami v souvislosti s

„realizaci stavebních a souvisejících záměrů zmocnitele na všech pozemcích v jeho vlastnictví“

Plná moc dále zahrnuje právo přijímat doručované písemnosti, doklady a projektovou dokumentaci a to osobně, poštou, kurýrem nebo datovou schránkou, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Je proto podle našeho názoru velmi pečlivě a objektivně rozlišovat mezi pracovní činností jmenované při zastupování vlastníka a mezi její současnou politickou kandidaturou a volebním programem, který prosazuje.

5. Nabídka řešení ve prospěch obce

Součástí návrhu na změnu územního plánu byla rovněž naše nabídka konkrétního řešení ve prospěch obce. V případě schválení navrhované změny byl vlastník připraven **upustit od záměru výstavby rozsáhlejšího multifunkčního komplexu na ploše N11** a nabídnout obci pozemek **p. č. 568/17 za symbolickou cenu 1 Kč**, a to pro její vlastní potřeby a rozvoj občanské vybavenosti.

Tuto skutečnost považujeme za velmi důležitou pro úplnost veřejné debaty. Návrh vlastníka totiž neobsahoval pouze požadavek na změnu konkrétního regulativu, ale současně také nabídku konkrétního majetkového zisku ve prospěch obce.

6. Připravenost k dalšímu jednání s obcí

Vlastník pozemků zároveň deklaruje svou **připravenost jednat s obcí o dalším řešení celé lokality a v případě zájmu obce projednat také uzavření nové Územně plánovací smlouvy s nově zvoleným zastupitelstvem obce.**

Vlastník má zájem hledat řešení, které bude respektovat jeho vlastnická práva a legitimní komerční zájmy, ale současně bude zohledňovat potřeby obce, její infrastrukturu, občanskou vybavenost a dlouhodobý rozvoj Příšimas.

Cílem vlastníka není vést s obcí nekonečný spor, ale nalézt **předvídatelné a vzájemně přijatelné podmínky**, za kterých bude možné další rozvoj lokality připravit a případně realizovat.

Vlastník proto zůstává otevřený věčnému jednání s obcí a hledání řešení, které bude respektovat zájmy obou stran.

7. Závěrečné stanovisko

Vlastník pozemků považuje za důležité, aby veřejná diskuse o Návrhu na změnu územního plánu vycházela z úplných a věcných informací a aby byly zohledněny všechny relevantní okolnosti, které podání návrhu předcházely.

Vlastník současně zdůrazňuje, že **podáním Návrhu na změnu územního plánu není automaticky zajištěno jeho schválení.**

O dalším postupu v této věci rozhodují především zastupitelé obce a nadřízené orgány v rámci zákonem stanoveného procesu.

Vlastník je připraven své podnikatelské zájmy v obci veřejně odprezentovat, aby nevznikaly nadále žádné pochybnosti o jeho úmyslech, či spekulace o vzájemných vazbách k jeho dosavadním spolupracovníkům.

Ve Znojmě, dne 24.09.2026



.....
Za Green Resort Dyje s.r.o. – jednatelka Andrea Bulínová