

**Projekt revitalizace bývalého vojenského areálu  
v Omicích u Brna**

**Úplný popis události**

## Obsah:

1	Úvod .....	4
2	Územní rozhodnutí.....	5
2.1	Souhlas obce s projektem .....	5
2.2	Vydání územního rozhodnutí .....	5
2.3	Odvolání obce proti vydání územního rozhodnutí.....	6
2.4	Rozhodnutí kraje o odvolání.....	6
2.5	Obnovené územní rozhodnutí.....	6
2.6	A obec se znovu odvolává .....	7
2.7	A kraj znovu rozhoduje.....	7
2.8	A stavební úřad znovu rozhoduje.....	7
2.9	A nyní se odvolává investor.....	8
2.10	Kraj definitivně ruší vydané územní rozhodnutí .....	8
2.11	Nesprávný úřední postup obce .....	8
2.12	Místní referendum .....	8
2.13	Vadný územní plán .....	9
3	Smlouva o společném postupu .....	10
3.1	Úvodní jednání .....	10
3.2	Žaloba na obec .....	10
3.3	Posun v jednání .....	10
3.4	Dohoda s obcí – Smlouva o společném postupu.....	11
3.4.1	Obsah smlouvy o společném postupu.....	11
3.4.2	Návrh na pořízení změny územního plánu .....	11
3.5	Postup podle smlouvy .....	12
3.5.1	Obec obrací a požaduje větší počet domů .....	12
3.5.2	Obec požaduje po investorovi další investice výměnou za kompenzaci.....	12
3.5.3	Obec obrací a požaduje po investorovi další investice bez kompenzace.....	12

3.5.4	Obec finálně souhlasí s architektonickou studií záměru .....	13
3.6	Obrat obce a zastavení projektu .....	13
3.6.1	Starostka přestává za podivných okolností komunikovat .....	13
3.6.2	Obec pozastavuje projekt.....	14
3.6.3	Podivné odůvodnění pozastavení projektu.....	14
3.6.4	Proč nepřistupuje obec ke všem stejně?.....	15
3.6.5	Ať ve věci rozhodne soud? .....	16
3.6.6	Starostka říká, že smlouva není platná.....	16
3.7	Namísto dohody tedy mají rozhodnout soudy a úřady.....	16
3.8	O co se vlastně obec pře?.....	17
4	Nový územní plán .....	19
4.1	Obec musí jednat.....	19
4.1.1	Investor svým návrhem učinil další vstřícné kroky.....	19
4.1.2	Vše co jsme doposud tvrdili, zase neplatí .....	19
5	Závěr.....	21

# 1 Úvod

Vojenský areál v katastru obce Omice byl využíván Armádou ČR do roku 1997, kdy vojsko fyzicky areál opustilo. V roce 2002 Ministerstvo obrany ČR prohlásilo areál za nepotřebný pro stát a nabídlo jej obci. Obec tuto nabídku odmítla a v roce 2003 proto Ministerstvo obrany ČR prodalo areál jiné právnické osobě.

Společnost Milestone Partners, a.s. nabyla předmětné pozemky v r. 2006 a o rok později je vložila do dceřiné společnosti Nemofond, a.s.

Společnost Nemofond nabyla předmětné pozemky za účelem realizace projektu výstavby rodinných domů v rámci projektu Obytný soubor Rezidence Moravské zahrady. V rámci první etapy projektu mělo být ve vojenském areálu vybudováno dvacet rodinných domů a související technická infrastruktura. Účelem projektu měla být revitalizace vojenského areálu, který není od počátku 90. let minulého století využíván a postupně chátrá.

## Podklady:

- 1) lokalizace projektu revitalizace bývalého vojenského areálu v Omicích

## 2 Územní rozhodnutí

### 2.1 Souhlas obce s projektem

Přípravu projektu zahájili již v roce 2006 předcházející vlastníci předmětných pozemků, společnosti Milestone Partners, a.s. a Rezidence – Moravské zahrady a.s. V rámci této přípravy byly prověřovány podmínky realizace projektu, zejména soulad projektu s územním plánem obce Omice, na jejímž území se předmětné pozemky nacházejí.

Platný územní plán obce Omice byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 22. 6. 1999 a později doplněn o změny Z1 až Z4, schválené usnesením zastupitelstva obce ze dne 7. 11. 2001, a dále změny II a III. V grafické části územního plánu je území vojenského areálu označeno jako *“plocha vojenského útvaru”* bez jakéhokoliv konkrétního funkčního využití. V textové části územního plánu je vojenský areál zmíněn pouze okrajově, a to jako *„výhledová rezerva ploch pro rozvoj výroby a skladování“*.

Za této situace, kdy pro území vojenského areálu nebyly územním plánem stanoveny jakékoliv regulativy jeho využití, se spol. Nemofond (resp. její právní předchůdce) obrátil na obec jako subjekt, který územní plán vydal, se žádostí o posouzení souladu projektu s územním plánem.

Ve svém vyjádření ze dne 3. 7. 2006 obec sdělila svůj souhlas s projektem a výslovně potvrdila, že záměr právního předchůdce společnost Nemofond je v souladu s platným územním plánem. Ve vyjádření obec mimo jiné uvedla, že *„navrhované řešení vychází z předchozích dohod a jednání na obecním úřadě“* a dále že *„zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 16. 2. 2006 předloženou dokumentaci projednalo a na zasedání konaném dne 28. 3. 2006 usnesením č. 4/2803/2006 schválilo“*. Konečně v závěru svého vyjádření obec uvádí, že *„k dokumentaci nemá připomínek a souhlasí s umístěním stavby“*.

Výše uvedené vyjádření bylo vydáno na hlavičkovém papíře obci, bylo podepsáno starostou obce Karlem Chytrým a tehdejšíím místostarostou obce Radovanem Puklem a bylo opatřeno úředním razítkem obce se státním znakem.

#### Podklady:

- 2) vyjádření obce Omice k projektu ze dne 3. 7. 2006

Dne 21. 12. 2005, tedy před nabytím předmětných nemovitostí společností Nemofond, tak tedy podal právní předchůdce společnost Nemofond Obecnímu úřadu ve Střelicích, stavebnímu úřadu (dále jen „stavební úřad“), návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby Obytný soubor Rezidence Moravské zahrady, 1. etapa (dále jen „stavba“). Mezi podklady předloženými právním předchůdcem společnost Nemofond spolu s návrhem na vydání rozhodnutí o umístění stavby bylo rovněž výše uvedené vyjádření obce ze dne 3. 7. 2006, v němž obec výslovně souhlasila s umístěním stavby a potvrdila soulad projektu s platnou územně plánovací dokumentací obce.

### 2.2 Vydání územního rozhodnutí

Na základě výše uvedeného návrhu vydal stavební úřad po shromáždění nezbytných podkladů dne 20. 2. 2007 pod č.j. St.–1444–1/2005/Char rozhodnutí, kterým umístil výše navrhovanou stavbu.

#### Podklady:

- 3) rozhodnutí stavebního úřadu ve Střelicích o umístění stavby ze dne 20. 2. 2007

### **2.3 Odvolání obce proti vydání územního rozhodnutí**

Proti tomuto rozhodnutí podali v zákonné lhůtě odvolání obec a vlastník sousedních pozemků. Oba odvolatelé ve svých podáních namítali nesoulad navrhované stavby s územním plánem. Došlo tak k absurdnímu obratu v postoji obce, který nelze ničím odůvodnit. Obec se (ač jí nepřisluší) stává vykladatelem územního plánu a tvrdí, že projekt je s ním v nesouladu (ač dříve potvrdila, že záměr v souladu s ním je), proti umístění stavby se odvolává a popírá tak své původní stanovisko.

#### Podklady:

- 4) odvolání obce proti rozhodnutí o umístění stavby ze dne 8. 3. 2007

### **2.4 Rozhodnutí kraje o odvolání**

O odvoláních rozhodl Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), svým rozhodnutím ze dne 28. 6. 2007, kterým zrušil napadené územní rozhodnutí a věc vrátil k novému projednání. Jelikož mohl sám návrh bez potíží zcela zamítnout, vyjádřil implicitně možnost, že stavební úřad po doplnění podkladů a novém projednání územní rozhodnutí opět vydá. Krajský úřad jako odvolací orgán mimo jiné učinil závěr, že navrhovaná stavba není v souladu s územním plánem obce Omice a dále uvedl, že plocha, na které má být umístěna navrhovaná stavba, je územním plánem určena pouze jako prostor vojenského útvaru a nemá dále upřesněné regulativy funkčního využití území. Krajský úřad založil svůj závěr o nesouladu projektu s územním plánem na předpokladu, že není-li v územním plánu stanoveno využití určitého území, není možné v tomto území povolit žádnou stavbu. Tento postoj je nepochopitelný, stavební využití vojenského areálu je obecně možné, neboť územní plán zakazuje výstavbu objektů pouze v neurbanizovaných plochách. Vojenský areál je v současnosti zastavěn souborem staveb, obslužnými komunikacemi a sítěmi a je proto nutné jej považovat za urbanizovanou zastavěnou a tudíž zastavitelnou plochu. Závěr kraje je zcela v rozporu s českým právním rámcem, vycházejícího z principu, že lze činit vše, co není zákonem zakázáno. Jestliže územní plán nestanoví (a to je jednoznačná chyba jeho zpracovatele tedy obce), k jakému účelu lze dané území využít, není možné z této skutečnosti dovozovat nepřipustnost využití území k jakémukoliv účelu. Jinými slovy, tento nedostatek územního plánu nemůže jít k tíži vlastníka dotčeného území

#### Podklady:

- 5) rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 28. 6. 2007, č.j. JMK 61202/2007/OUPSŘ/Se

### **2.5 Obnovené územní rozhodnutí**

Stavební úřad, v rámci krajem iniciovaného obnoveného projednání, dále postupoval v duchu stavebního zákona. Pokud pro dané území neexistuje platný územní plán (resp. je existentní, ale vzhledem k absenci funkčních regulativů území neřeší a lze na něj nahlížet jako by neexistoval), je stavební úřad oprávněn a povinen posoudit záměr na základě jiných podkladů nezbytných pro územní rozhodnutí, například územně plánovací podklady, skutečnosti zjištěné vlastním průzkumem a při místním šetření). Soukromý investor nemůže

nést nedostatky územního plánu. Navrhovatel předložil stavebnímu úřadu v řízení nové podklady, konkrétně studii využití území zpracovanou renomovaným brněnským architektem Ing. arch. Kolofíkem. Stavební úřad v souladu se stavebním zákonem potvrdil, že studie využití území může suplovat nedostatečnou územně plánovací dokumentaci a že revitalizace voj. areálu navrhovanou výstavbou rod. domů je vhodnou formou a ve svých důsledcích nemůže logicky zatěžovat obec Omice než např. výroba a tím by mělo toto řešení být pro obec jednoznačně preferované. Na těchto plně právně obhájených základech vydal dne 26. 5. 2008 stavební úřad obnovené územní rozhodnutí pod č. j. St.–1444–1/2005/2007/Char.

Podklady:

- 6) rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby ze dne 26. 5. 2008, č.j. St.–1444/2005/2007/Char

## **2.6 A obec se znovu odvolává**

I předešlé rozhodnutí bylo napadeno odvoláním obce a sousedního vlastníka. Odvolatelé stejně jako v předcházejícím případě namítali nesoulad navrhované stavby s územním plánem obce. K podaným odvoláním se investor písemně vyjádřil svým podáním ze dne 7. 7. 2008.

Podklady:

- 7) odvolání obce proti rozhodnutí o umístění stavby ze dne 10. 6. 2008
- 8) vyjádření společnosti Nemofond (pr. předchůdce) k podanému odvolání ze dne 7. 7. 2008

## **2.7 A kraj znovu rozhoduje**

O odvoláních rozhodl krajský úřad svým rozhodnutím ze dne 25. 8. 2008, kterým opětovně zrušil napadené územní rozhodnutí a věc vrátil k novému projednání, přičemž odůvodnění předmětného rozhodnutí vycházelo z argumentů v zásadě odpovídajících těm, které byly citovány již v předchozím odstavci.

Podklady:

- 9) rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 25. 8. 2008, č.j. S–JMK 96880/2008/OÚPSŘ

## **2.8 A stavební úřad znovu rozhoduje**

V rámci dalšího projednání věci vydal stavební úřad dne 5. 12. 2008 rozhodnutí č.j. St. 1444/05, ve kterém se ztotožnil s názory odvolacího správního orgánu a návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítnul pro nesoulad navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací.

Podklady:

- 10) rozhodnutí stavebního úřadu o zamítnutí návrhu na vydání územního rozhodnutí ze dne 5. 12. 2008, č.j. St.–1444/05

## **2.9 A nyní se odvolává investor**

Proti tomuto rozhodnutí se společnost Nemofond odvolala, neboť dle názoru společnosti Nemofond stavební úřad v napadeném rozhodnutí nezohlednil zásadní nedostatky územního plánu namítané společností Nemofond ani výše popisované vyjádření obci ze dne 3. 7. 2006 a založil tak své rozhodnutí na nesprávném právním posouzení podkladů pro rozhodnutí.

### Podklady:

- 11) odvolání společnosti Nemofond proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vydání územního rozhodnutí ze dne 23. 12. 2008

## **2.10 Kraj definitivně ruší vydané územní rozhodnutí**

Rozhodnutím ze dne 10. 4. 2009 vydaným pod č.j. S–JMK 23278/2009/OÚPSŘ odvolací správní orgán odvolání společnost Nemofond zamítnul, napadené rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil a vydané územní rozhodnutí tak definitivně zrušil.

### Podklady:

- 12) rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 10. 4. 2009, č.j. S–JMK 23278/2009/OÚPSŘ

## **2.11 Nesprávný úřední postup obce**

Jak bylo uvedeno výše, obec ve svém vyjádření ze dne 3. 7. 2006 výslovně souhlasila s umístěním stavby a potvrdila soulad navrhované stavby s územním plánem obce. Po osmi měsících však obec zcela v rozporu s tímto vyjádřením podala odvolání proti územnímu rozhodnutí, které bylo založeno na údajném nesouladu zamýšlené stavby s územním plánem obce, a poté se zcela shodným odůvodněním podala odvolání i proti novému rozhodnutí vydanému v téže věci.

Jak vyjádření obce ze dne 3. 7. 2006, tak i obě odvolání proti územnímu rozhodnutí, byla podepsána tehdejší starostou obce Radovanem Puklem.

Nesprávnost vyjádření obce vyplývá z rozhodnutí krajského úřadu ze dne 28. 6. 2007 a ze dne 25. 8. 2008, ze závěrečného rozhodnutí o zamítnutí žádosti vydaného stavebním úřadem dne 5. 12. 2008 a ostatně i z obou odvolání podaných obcí proti rozhodnutím o umístění stavby vydaných ve dnech 20. 2. 2007 a 26. 5. 2008.

Nesprávný úřední postup obce je evidentní taktéž v porušení právních předpisů při vydání územního plánu. Podle [§ 10 stavebního zákona z roku 1976](#), podle kterého obec postupovala při vydání platného územního plánu, vydává obec územní plán pro celé území obce. Obec tedy při vydání územního plánu musí postupovat tak, aby územní plán stanovoval podmínky využití ploch na celém území obce.

## **2.12 Místní referendum**

Usnesením č. 3/2908/07 ze dne 3.9.2007 vyhlásilo zastupitelstvo obce Omice místní referendum v souladu se [zákonem o místním referendu](#), přičemž účelem referenda bylo posouzení některých navrhovaných změn územního plánu, mj. změny označené jako Z 25



týkající se vojenského areálu. Na základě negativního rozhodnutí nebyla tato změna již dále projednávána.

### **2.13 Vadný územní plán**

Obec při vydání územního plánu výše uvedené ustanovení [§ 10 stavebního zákona](#) porušila, neboť z územního plánu není patrné, jaké je přípustné využití území vojenského areálu. Tuto skutečnost potvrzuje i rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 28. 6. 2007, ve kterém se výslovně uvádí, že navrhovaná stavba je „*umístěna do plochy vojenského útvaru, která nemá upřesněny regulativy funkčního využití území*“. K tomu je třeba poznamenat, že plocha vojenského areálu nejenže nemá upřesněny regulativy funkčního využití území, ale nemá tyto regulativy vůbec stanoveny, neboť z územního plánu žádným způsobem nevyplývá, jaké využití je v prostoru vojenského areálu přípustné.

Pro postup obce v řízení o umístění stavby je mimo to příznačné, že obec přes své původní kladné stanovisko následně opakovaně namítala nepřipustnost využití vojenského areálu k obytné zástavbě, aniž je však byla schopna společnosti Nemofond sdělit, jaké jiné využití je v území vymezeném v územním plánu jako „*plocha vojenského útvaru*“ přípustné.

Platný územní plán obce tedy nesplňuje požadavky stanovené stavebním zákonem. Obec si je nedostatků územního plánu vědoma, což vyplývá i ze skutečnosti, že obec sama iniciovala změnu územního plánu v oblasti vojenského areálu.

Vadný a nevyhovující územní plán je objektivní skutečností, na niž obec Omice krajský úřad i mimo výše uvedená povolovací řízení opakovaně upozorňoval a nadto obec dokonce explicitně vyzval k nápravě a pořízení předmětné změny. Obec tyto výzvy zcela nerespektuje ani na ně jakýmkoliv způsobem nereaguje. První dopis č.j. S-JMK 119818/2008/OÚPSŘ označený jako Výzva k pořízení změny Územního plánu obce Omice odeslal krajský úřad dne 12. 9. 2008. V tomto přípisu krajský úřad mj. upozornil obec na skutečnost, že se dopouští porušení zákona. Jelikož obec výzvu žádným způsobem nerespektovala, krajský úřad tuto zopakoval svým přípisem č.j. S-JMK 126001/2012 ze dne 22. 11. 2012. Ani na tuto však obec nijak nereagovala a územní plán, jež je povinna změnit, je stále ve stejném stavu.

Obec tak v souhrnu schválila v rozporu se stavebním zákonem neúplný územní plán a v následném řízení o umístění stavby se navíc opakovaně pokusila toto své pochybení využít a zabránit tak realizaci projektu společnost Nemofond.

#### Podklady:

- 13) výzva krajského úřadu JMK obci Omice ze dne 12. 9. 2008
- 14) výzva krajského úřadu JMK obci Omice ze dne 22. 11. 2012

## **3 Smlouva o společném postupu**

### **3.1 Úvodní jednání**

Od konce roku 2007 probíhala mezi společnostmi Nemofond a obcí jednání. Postoje obce byly poměrně nevyrovnané a pro investora bylo velice obtížné určit, co je skutečným zájmem obce. Existovaly rozdíly mezi stanovisky jednotlivých zastupitelů, žádný názor nemohl být brán jako jasný, neboť byl vždy něčím podmíněn. Obec mimo jiné opakovaně uvedla, že v případě vzájemné nedohody bude prosazovat, aby území sloužilo jako plocha lehké výroby. Jednalo by se tak asi o první případ, kdy obec preferuje na svém území výrobní areál před rodinnými domky. Jako příklad povedeného využití bývalého vojenského areálu byl investor odkázán na areál v nedalekých Neslovicích. Z pohledu investora se jednalo o nepochopitelný záměr obce, uvedené místo slouží jako mix funkcí skladů, parkovišť, vřakoviště a skládky. Tuto "hrozbu" a popření předchozího zájmu o zástavbu domky obec později opět zopakovala.

#### Podklady:

- 15) dopis obce Omice investorovi ze dne 21.4.2008
- 16) fotogalerie bývalého vojenského areálu v Neslovicích

### **3.2 Žaloba na obec**

Jelikož sice kontakt mezi obcí a investorem probíhal jeho výsledkem nebyla žádná skutečná akce ze strany obce. Společnosti Nemofond tak nezbylo než se v návaznosti na výše popsany úřední postup obce obrátit na soud a v srpnu r. 2008 zažalovala obec o náhradu škody v celkové výši 37 600 000 Kč s příslušenstvím. Výsledkem zájmu jak krajského úřadu, tak pochopitelně investora, bylo uvedení územního plánu do takového stavu, aby bezproblémově výstavbu umožnil. Z důvodu dosud běžícího řízení není žalobní text k dispozici.

### **3.3 Posun v jednání**

Zřejmě i pod tlakem podané žaloby se jednání stala konstruktivnější. Jejich předmětem byla konkretizace záměru investora, podmínky za nichž obec další postup povolí, specifikace benefitů, které obec získá, a specifikace budoucího přístupu obce k projektu. V rámci jednoho z mnoha jednání mezi obcí a investorem zástupci obce jasně specifikovali podmínky, za nichž výstavbu rodinných domků povolí, vše podmíněno schválením na úrovni zastupitelstva. Je třeba zdůraznit, že jednání však byla celá řada a investor finálně všechny obcí navrhované podmínky akceptoval.

#### Podklady:

- 17) zápis z jednání mezi investorem a obcí Omice ze dne 17.10.2008
- 18) dopis obce Omice investorovi ze dne 4.11.2008
- 19) dopis investora obci Omice ze dne 13.11.2008

### **3.4 Dohoda s obcí – Smlouva o společném postupu**

Jednání mezi společnostmi Nemofond a obcí Omice tak vyústila v uzavření smlouvy o společném postupu při realizaci investic v bývalém vojenském areálu v Omicích ze dne 17. 6. 2009 (dále jen „smlouva o společném postupu“). Smlouvu schválilo zastupitelstvo obce.

#### **3.4.1 Obsah smlouvy o společném postupu**

Na základě smlouvy se obec Omice mj.:

- zaručila investorovi projednat a schválit změny územního plánu, které umožní realizaci záměru investora
- zavázala po změně územního plánu jako účastník územních a stavebních řízení postupovat v součinnosti s investorem tak, aby výsledkem územního řízení bylo vydání rozhodnutí, které umožní realizaci záměru investora
- zavázala vydat veškerá nezbytná vyjádření a souhlasy.

Naopak investor se zavázal:

- přispět obci definovanými finančními částkami na různé aktivity specifikované obcí mj. poskytnout obci příspěvek na rekonstrukci a přestavbu obecního domu
- prosazovat změnu pozemků mezi vojenským areálem a obcí, které jsou ve vlastnictví třetích osob a zčásti investora, na plochu veřejné zeleně, případně jako plochu pro sportovní a volnočasové aktivity
- realizovat některé technické aspekty projektu v souladu se zájmy a představami obce:
  - poskytnout součinnost při rekonstrukci čistírny odpadních vod a poskytnout obci finanční příspěvek na tuto rekonstrukci
  - podílet se na rekonstrukci a posílení obecního vodovodního řádu
  - poskytnout součinnost při majetkoprávním řešení problému cest
  - zajistit majetkoprávní vypořádání vlastnictví prodejny potravin tak, aby vlastníkem této budovy byla obec Omice;

Podklady:

- 20) smlouva o společném postupu mezi obcí Omice a společností Nemofond ze dne 17. 6. 2009

Primárním závazkem obce vyplývajícím ze smlouvy o společném postupu byl závazek činit kroky směřující ke schválení změny územního plánu obce, která by umožnila realizaci projektu společnost Nemofond. Obec se smlouvou o společném postupu zavázala jednat tak, aby příslušná změna územního plánu byla schválena co nejdříve po podpisu smlouvy. Smlouvou o společném postupu byl dále vypořádán nárok na náhradu škody, které se společnost Nemofond proti obci domáhala.

#### **3.4.2 Návrh na pořízení změny územního plánu**

V souladu se smlouvou o společném postupu předkládá investor dne 18.8.2009 návrh na pořízení změny územního plánu ve vojenském areálu. Součástí návrhu je v souladu se smlouvou taktéž vytvoření plochy veřejné zeleně na celém území mezi vojenským areálem a

obcí. Zastupitelstvo obce následně na svém zasedání dne 17.9.2009 tento návrh přijímá a schvaluje pořízení předmětné změny

Podklady:

21) usnesení zastupitelstva obce Omice č. 4/1709/09 ze dne 17.9.2009

### **3.5 Postup podle smlouvy**

#### **3.5.1 Obec obrací a požaduje větší počet domů**

Společný postup mimo jiné znamenal, že probíhaly další schůzky zástupců obou stran, kde se dále a dále upřesňovaly parametry samotného záměru. Na jedné ze schůzek, 2.9.2009, obec investora seznamuje se svým novým pohledem, kdy se obává, že se z areálu stane uzavřená komunita lidí, kteří nebudou mít zájem o život v obci. Investor má rodinné vily přepracovat do podoby zástavby pro "běžné lidi". Malý počet velkých rodinných vil prý není vyhovující – radši více "běžných domků". Jednalo se o poměrně zásadní obrat v postoji obce, nicméně investor tento požadavek akceptoval a projekt přepracovává dle představ obce.

Podklady:

22) zápis z jednání mezi investorem a obcí Omice ze dne 2.9.2009

#### **3.5.2 Obec požaduje po investorovi další investice výměnou za kompenzaci**

V rámci projednávání změn územního plánu se ukázalo, že požadavek obce na vytvoření "plochy veřejné zeleně" z celého území mezi vojenským areálem a obcí je pro orgány životního prostředí nepřijatelný – z úrodné zemědělské půdy by se nepochopitelně stala louka či lesopark... Obec se rozhodla tlačit na investora, aby od vlastníků pozemky mezi obcí a areálem na vlastní náklady odkupoval a zaručil, že se stanou veřejnou zelení a, že se na nich nebude nic stavět. Oproti smlouvě o společném postupu je zde výrazný posun v tlaku obce na vynakládání mnohamilionových částek na zmíněné odkupy. Investor se na tomto s obcí po sérii jednání dohodne, nicméně výměnou se dohodne na umožnění rozšířit výstavbu o menší plochu vně areálu, kde by si tyto nemalé vícenáklady alespoň kompenzoval. Díky této vzájemné dohodě, jenž investorovi zdaleka nic nepřináší, se ale mohou změny územního plánu hýbat dále. Uvedené menší rozšíření vojenského areálu je zakomponováno do komplexu změn územního plánu.

Podklady:

23) usnesení zastupitelstva obce Omice č. 3/0107/10 ze dne 1.7.2010

24) zápis z jednání mezi investorem a obcí Omice ze dne 3.8.2010

#### **3.5.3 Obec obrací a požaduje po investorovi další investice bez kompenzace**

Na zasedání zastupitelstva dne 21.3.2011 obec bez předchozího jednání s investorem rozhoduje, že plocha pod areálem bude sloužit jen ke sportovním a rekreačním aktivitám příp. občanské vybavenosti. Stavby k bydlení budou zakázány. V části se jedná i o shodnou plochu, na níž mu obec výměnou za příslib vykupování jiných pozemků za účelem blokace výstavby přislíbila rozšířit rezidenční areál. Dodatečné investice, které má investor vynaložit,

mu tak nemají být v rozporu s předchozí dohodou nijak kompenzovány. O kompenzaci volnočasovými aktivitami nemůže být řeči. Postup obce je pro investora velice nečitelný, byl to jeden z dalších zásadních obrátů v postupu, který s investorem nebyl dopředu jakkoliv konzultován, a který zcela otáčí směr uvažování obce. ten je však poměrně nejasný.

Podklady:

25) usnesení zastupitelstva obce Omice č. 9/2103/11 ze dne 21.3.2011

Až do počátku roku 2012 probíhala spolupráce mezi společností Nemofond a obcí díky nepředvídatelnosti obce komplikovaně, ale v zásadě se dle smlouvy postupovalo a změna územního plánu byla zahájena. K samotné změně však i přes extrémně dlouhé časové období prozatím nedošlo. Proces změny územního plánu však byl řádně zahájen a společnost Nemofond tak neměla důvod se domnívat, že obec závazky vyplývající ze smlouvy o společném postupu nesplní. Nadto byla společnost Nemofond ze strany představitelů obce opakovaně ujišťována, že ke změně dojde co nejdříve.

### **3.5.4 Obec finálně souhlasí s architektonickou studií záměru**

V měsíci únoru 2012 byla v rámci postupu dle smlouvy o společném postupu svolána schůzka zástupců obce a společnosti investora. Na svolané průběžné schůzce se měli zastupitelé obce seznámit s architektonickou studií projektu a posoudit zapracování připomínek, které v předcházející době ke studii vznesli. S finální verzí architektonické studie byli seznámeni již dříve. Definovali všechny své připomínky a účelem uvedené schůzky bylo "zkontrolovat" jak je investor zapracoval.

Všichni účastníci schůzky za obec se s upraveným návrhem studie seznámili, konstatovali, že do studie byly zapracovány všechny předchozí připomínky obce a odsouhlasili návrh s tím, že investor může v souladu s touto studií pokračovat v přípravě projektu, tj. zahájit práce na územním rozhodnutí. Pro investora to byl další z klíčových momentů, došlo ke shodě nad celým pojetím záměru.

Podklady:

26) zápis z jednání mezi investorem a obcí Omice ze dne 13.2.2012

## **3.6 Obrat obce a zastavení projektu**

### **3.6.1 Starostka přestává za podivných okolností komunikovat**

Je nutno uvést, že další průběh schvalování změn územního plánu byl po uvedené pozitivní schůzce zcela překvapivý a pro projekt velice negativní. Za podezřelých okolností, jež prošetřovala i Policie ČR, paní starostka Libuše Pličková změnila svůj postoj k již odsouhlasenému projektu.

Společnost Nemofond jako investor dále v souladu se smlouvou pokračovala v přípravě projektu a po určitém odstupu od uvedené schůzky, kdy v přípravě zase o kus pokročila, měla zájem tak jako vždy v minulosti představit další pokrok zástupcům obce. K překvapení

investora však přes několikrát telefonický kontakt paní starostka Libuše Pličková (na rozdíl od minulosti) zcela zásadně odmítla realizaci jakýchkoliv schůzek ve věci tohoto projektu. Při významném dopadu projektu na život v obci, dosavadní průběh a existenci několika let spolupráce a nakonec i uzavřené smlouvy mezi obcí a společností Nemofond, to bylo zcela nepochopitelné.

### **3.6.2 Obec pozastavuje projekt**

Završením zásadního podivného obratu obce a zejména paní starostky bylo jednání zastupitelstva obce konané dne 11. 6. 2012, kdy dochází k další překvapivé, vůči investoru neodůvodněné a zcela zásadní změně postoje obce, když bylo na návrh paní starostky přijato usnesení č. 3/1106/12, kterým zastupitelstvo obce schválilo vynětí změn č. Z33, Z34, Z35 a Z36, tedy změn projednávaných na základě smlouvy o společném postupu, ze zadání změny č. IV územního plánu obce Omice. To vše v rozporu se smlouvou a v rozporu s více než dvouletým dosavadním společným postupem, v jehož rámci se připravovalo architektonické řešení, společně diskutovaly mnohé aspekty projektu atd. Obcí byly vyňaty změny evidované jako Z 33, Z 34, Z 35, Z 36, přičemž změny Z 33 a Z 34 jsou změnami hlavními, měnícími územní regulaci území, jež má být v budoucnu zastavěno, ostatní doprovodné změny (Z35 a Z36) jsou změnami vyvstanuvšími z potřeby napojení území na inž. sítě.

#### Podklady:

- 27) dílčí změny ÚPO Omice Z 33, Z 34, Z 35, Z 36 – textová část a výkres
- 28) usnesení zastupitelstva obce Omice č. 3/1106/2012 ze dne 11.6.2012

Rozhodnutím o vynětí uvedených změn ze zadání změny č. IV územního plánu obce Omice porušila obec své závazky vyplývající ze smlouvy o společném postupu, neboť nejen že ještě tři roky po uzavření smlouvy nezajistila schválení změny územního plánu obce, která by umožnila realizaci záměrů společnost Nemofond, ale výslovně rozhodla o tom, že tyto změny z procesu projednávání změn vyjme a ukončí jejich projednávání.

Z pohledu investora byl tento obce zcela nepochopitelný. Obec společnost Nemofond o svém záměru ukončit projednávání změn územního plánu uvedených ve smlouvě o společném postupu předem neinformovala a investor až do přijetí předmětného usnesení zastupitelstva neměl žádný důvod se domnívat, že obec své závazky vyplývající ze smlouvy o společném postupu nesplní.

### **3.6.3 Podivné odůvodnění pozastavení projektu**

Obec svůj postup obhájí mixem zástupných a irelevantních odůvodnění. Dovolává se například na nesouhlasné vyjádření dotčeného orgánu - Městského úřadu Šlapanice, odbor životního prostředí, a to s odůvodněním na neprůchodnost některých dílčích změn vyžadujících zábory lesních pozemků (týká se pouze úpravy příjezdové cesty k areálu, nikoliv samotného voj. areálu). Tento nesouhlas je čistě formalistický, jedná se o výstavbu několika výhyben o rozměrech jednotek m<sup>2</sup>, čímž by byla zabrána odpovídající plocha lesa v řádu celkem několika málo desítek m<sup>2</sup>. Zde se orgán životního prostředí odvolává na postoj Lesů České republiky, které však formálně v procesu stanovisko nevydávají a není

zřejmě na čem je ze strany orgánu životního prostředí založena nepřekročitelnost jejich postoje. Druhým zmíněným důvodem je “požadavek developera o napojení na místní vodovod pro 586 osob, jelikož se jim nepodařilo zajistit svůj zdroj pitné vody“. Část tohoto odůvodnění je krajně zavádějící a část vysloveně lživá. Společnost Nemofond nikdy po obci souhlas s napojením na obecní vodovod nevyžadovala a v žádném případě s tímto připojením nespojovala samotnou výstavbu. V rámci řešení optimálního zdroje pitné vody pro areál oslovila společnost s požadavkem na vyjádření řadu subjektů, a to vč. obce. Z příloh je zřejmé, že stejně tak jako na obec se investor současně obrátil i na jiné subjekty, právě proto, aby zjistil, kde budou podmínky pro připojení možné. V žádném případě porobci nic nepožadoval jak nepravdivě uvádí paní starostka. Nadto investor zrealizoval vlastní průzkumy a hydrogeologické studie. Lze konstatovat, že investor je dnes schopen zajistit zdroj pitné vody pro vojenský areál bez závislosti na samotné obci. Dotaz na to, proč nemá naopak obec zájem v této věci síly spojit a snížit tak očekávané náklady musí být položen obci, nicméně odůvodnění vyjmutí změn otázkou pitné vody je zcela irrelevantní. Tuto otázku má investor vyřešenu.

Stejně tak je třeba uvést, že tyto technické záležitosti v míře požadovaného detailu rozhodně nejsou předmětem řešení ve fázi změny územního plánu, smlouva mezi obcí a investorem přesně specifikuje jak a kdy budou řešeny a investor je schopen všechny tyto záležitosti zajistit. Jedná se jen o účelové zneužívání některých věcných otázek ke snaze mít objektivní zdůvodnění změny postoje k projektu. Obec zaměřuje fázi změny územního plánu, který neřeší samotnou výstavbu, ale zda se na pozemcích vůbec stavět dá a co, s fází územního rozhodování, kdy se právě naopak řeší kapacity výstavby, a to právě třeba s ohledem na technické podmínky.

#### Podklady:

- 29) dopis společnosti Nemofond adresovaný SVK Ivančice ze dne 7. 5. 2012
- 30) dopis společnosti Nemofond adresovaný VOV ze dne 28. 5. 2012
- 31) dopis společnosti Nemofond adresovaný obci Omice ze dne 27. 4. 2012
- 32) dopis společnosti Nemofond adresovaný Vodárenské, a.s. ze dne 7. 5. 2012

### **3.6.4 Proč nepřístupuje obec ke všem stejně?**

Zajímavé jsou i některé další skutečnosti. O změnu územního plánu v různých lokalitách obce žádají vyjma společnosti Nemofond i další osoby. Je dále zcela zarážející, že např. k dílčí změně navrhované společně pány Ing. Danem Vrbkou a panem Vítězslavem Vrbkou byl ze strany orgánu životního prostředí, který se k věci vyjadřuje, vyjádřen kategorický nesouhlas s výstavbou na jimi navrhovaných pozemcích, a přesto i zde zastupitelé na návrh paní starostky Libuše Pličkové, ponechali takovouto změnu v procesu schvalování změn na rozdíl od změn iniciovaných společností Nemofond. Takto bylo mj. dle dostupných informací postupováno i u dalšího jiného návrhu. V návaznosti lze také uvést, že obec Omice se smlouvou o společném postupu se společností Nemofond zavázala, že s každým dalším žadatelem o změnu územního plánu, který bude mít zájem v katastru obce realizovat developerský projekt, sepíše zcela obdobnou smlouvu jako se společností Nemofond a takový žadatel tak bude smluvně zavázán poskytnout finanční příspěvky obci tak jako společnost Nemofond. Tuto skutečnost je třeba zmínit třeba proto, že návrh změny zmíněných žadatelů Ing. Dana Vrbky a pana Vítězslava Vrbky je přesně takového charakteru a nejen že byl přes nesouhlas dotčených orgánů ponechán na návrh paní

starostky Libuše Pličkové v procesu změn, ale taktéž, nepřekvapivě, nebyla dle našich informací mezi obcí a tímto žadatelem žádná taková smlouva uzavřena.

### **3.6.5 At' ve věci rozhodne soud?**

Investor požádal obec o vysvětlení postupu i písemně, a to dopisem ze dne 26. 6. 2012. Obec písemně reagovala dne 9. 7. 2012 a zopakovala mix zástupných a irelevantních odůvodnění již dříve uvedených v zápise zastupitelstva. Co je však pozoruhodné, je konstatování zjevné nechuti věc dále řešit, což podtrhuje závěr dopisu, v němž mimo jiné paní starostka uvedla, že žádný závazek ze smlouvy o společném postupu neporušila a informovala investora, že „*další jednání nepovažuje za jakkoliv prospěšné věci a nechť tedy ve věci rozhodne soud*“. Dopis byl pro investora poměrně překvapivým. Není jistě obvyklé, aby účastník smlouvy, jejímž předmětem je plnění ve výši až 10 000 000 Kč, ukončoval jednání s druhým účastníkem takovýmto způsobem. Lze považovat za velmi neobvyklé, aby vrcholný představitel obce doporučoval subjektu, s nímž obec uzavřela smlouvu o spolupráci, podání žaloby a řešení sporu v soudním řízení. V této souvislosti je podstatné, že v dopise ze dne 9. 7. 2012, zn. 09/07/12–Pl., obec Omice stále vycházela z toho, že smlouva o společném postupu je platným právním úkonem, pouze investorovi sdělovala, že podle názoru žalované k žádnému porušení závazků vyplývajících ze smlouvy nedošlo.

#### Podklady:

- 33) dopis společnosti Nemofond adresovaný obci Omice ze dne 26. 6. 2012
- 34) dopis obce Omice adresovaný společnosti Nemofond 9. 7. 2012, zn. 09/07/12–Pl.

### **3.6.6 Starostka říká, že smlouva není platná**

Dopisem ze dne 25. 7. 2012 investor vyzval obec k plnění povinností vyplývajících ze smlouvy o společném postupu. V odpovědi ze dne 21. 8. 2012, zn. 21/08/12-Zahr., obec zcela opustila svoji předchozí argumentaci a prezentovala nové stanovisko v tom smyslu, že smlouva o společném postupu je neplatným právním úkonem. Uvedené stanovisko obec sdělila i přesto, že smlouva o společném postupu byla navržena a zpracována samotnou obcí a obec podle uvedené smlouvy po dobu tří let postupovala. Obec dále výslovně uvedla, že se smlouvou o společném postupu „*nechtí být vázána*“ a v závěru absurdním způsobem upozornila investora, že „*v obci nyní řešíme i podstatně důležitější problematiku, než jsou zájmy soukromého investora*“.

#### Podklady:

- 35) dopis společnosti Nemofond adresovaný obci Omice ze dne 25. 7. 2012
- 36) dopis obce Omice adresovaný společnosti Nemofond 21. 8. 2012, zn. 21/08/12-Zahr.

### **3.7 Namísto dohody tedy mají rozhodnout soudy a úřady**

Investor dále obci sdělil, že s jejím postupem zásadně nesouhlasí a očekává, že žalovaná bude i nadále plnit povinnosti vyplývající ze smlouvy o společném postupu. Jelikož obec svůj postup změnit nehodlala, obrátila se v listopadu r. 2012 společnost Nemofond na soud s další žalobou o náhradu způsobené škody, a to v částce ve výši 1 873 563 Kč s příslušenstvím, a to v návaznosti na porušení smluvních povinností obce vyplývajících ze



smlouvy o společném postupu. Uvedené soudní řízení je v současné době aktivní. Obec tak ze strany investora nyní čelí dvěma žalobním návrhům.

Vzhledem k tomu, že stavebním zákonem není jasně stanoven rozsah samostatné a přenesené působnosti obce v rámci pořizování změn územního plánu, obrátil se mj. investor v také na:

- Ministerstvo vnitra s podnětem k provedení kontroly dodržování zákonů a jiných právních předpisů v rámci samostatné působnosti [§ 129 odst. 1 a 3 písm. (a) zákona o obcích], a to z důvodu nečinnosti v souvislosti s povinností pořídit změnu územního plánu dle § 5 odst. 6 stavebního zákona;
- Krajský úřad s podnětem, aby přikázal obci zjednat nápravu v rámci ochrany před nečinností správního orgánu v přenesené působnosti dle § 80 správního řádu; a
- Ministerstvo pro místní rozvoj s podnětem k vykonání státního dozoru nad obcí jako orgánem veřejné správy při výkonu přenesené působnosti stanovené stavebním zákonem, v rámci státního dozoru ve věcech územního plánování dle § 171 stavebního zákona.

K věci se prozatím vyjádřilo pouze Ministerstvo pro místní rozvoj. Úřad ve vyjádření se k faktu porušování stavebního zákona, kdy obec v návaznosti na přechod pozemků z armády na soukromý subjekt neupravila příslušný územní plán ač k tomu byla povinna zaujal nejjednodušší stanovisko, aby věc odklidil ze stolu. Konstatoval, že zahájením změn obec věc řešila a tím zákonné podmínky splnila. Fakt, že obec svévolně změny zastavila, není dle úřadu skutečností porušující zákonnost uvedeného postupu. Zjednodušeně pokud měla obec něco ze zákona splnit, povinnost splnila tím, že proces zahájila, to že jej úmyslně nedokončila již úřadu nevádí. Pokud by tomu tak bylo, musel by totiž úřad začít konat, což zjevně úředníkům nesvědčí a radši vypracují na první pohled úsměvné stanovisko. I tak však úřad konstatuje, že záležitost regulace plochy vojenského areálu bude muset být řešena novým územním plánem.

#### Podklady:

- 37) dopis společnosti Nemofond adresovaný KÚ pro Jihomoravský kraj ze dne 29.7.2013
- 38) dopis společnosti Nemofond adresovaný Ministerstvu vnitra ČR ze dne 29.7.2013
- 39) dopis společnosti Nemofond adresovaný Ministerstvu pro místní rozvoj ze dne 29. 7. 2013
- 40) stanovisko KÚ pro Jihomoravský kraj ze dne 29. 8. 2013

### **3.8 O co se vlastně obec pře?**

V kontroverzním přístupu k celé záležitosti pokračuje zastupitelstvo i v září r. 2013. Paní starostka Libuše Pličková stále preferuje soudní řešení celého sporu a vystavuje obec mnohamilionovým škodám. Na jednom z proběhlých soudních stání přirozeně soud vyzval strany ke smírnému řešení sporu. Investor byl schopen tuto situaci reflektovat a s jednáním souhlasil. Paní starostka postupovala paradoxně a dokonce přímo na zastupitelstvu nechala schválit usnesení, že s investorem se jednat nebude. Toť vše za existence vzájemné smlouvy o společném postupu a za znalosti výzvy soudu ke smírnému řešení.

V diskusi k tomuto bodu, který se týká žaloby na nesprávný úřední postup obce (viz...) paní starostka ukázala na fakt, že ač jménem obce vede mnohamilionový spor, jeho jádru příliš nerozumí. K obhajobě postupu obce v zápisu uvádí, že "dle projektu výstavby z roku 2006 byla plánovaná výstavba v nesrovnatelně menším rozsahu, než je ta, kterou žalobce zamýšlí realizovat dnes". Kromě faktu, že pozměnit projekt chtěla přímo obec, paní starostce uniklo, že investor žaluje odmítavý přístup obce (odvolání se proti ÚR) právě proti původnímu "malému" projektu 20 rodinných domů. Zda je při totálním neporozumění tou správnou osobou, která reprezentuje obec v mnohamilionových sporech, je k uvážení především jejich občanů...

Podklady:

41) usnesení zastupitelstva obce Omice č. 9/2309/13 ze dne 23.9.2013

## **4 Nový územní plán**

### **4.1 Obec musí jednat**

Tzv. nový stavební zákon z r. 2006 zavádá všem obcím povinnost pořídit územně plánovací dokumentaci dle tohoto zákona, v platném znění nejpozději do r. 2020. Obec Omice, chovající se po celou dosavadní dobu velice svévolně, si je vědoma této povinnosti a současně situace, kdy nově pořízený ÚP jednoduše nemůže obejít doposud nevyřešená území. Tím je pochopitelně i území bývalých vojenských kasáren.

Obec tak počátkem roku 2014 zahajuje diskusi o pořízení nového územního plánu a společnost Nemofond jako investor logicky (a bez ohledu na běžící spory) znovu podává předmětný podnět týkající se jejích pozemků.

#### **4.1.1 Investor svým návrhem učinil další vstřícné kroky**

Opět bez ohledu na běžící spory se investor ve svém podnětu rozhodl zohlednit dlouhodobě problematická témata a podnět postavil tak, aby tyto účinně řešil.

Kromě funkce bydlení do podnětu zařadil jak související občanskou vybavenost, tak i plochy pro drobnou výrobu a služby tak, aby celkové využití areálu bylo co nejrozmanitější. Investor současně plně reflektoval dlouhodobé připomínky obce k dopravnímu řešení příjezdu do areálu a v souladu s návrhem obce! do podnětu k pořízení změny navrhl napojit areál zcela novou komunikací vedenou mimo obec Omice a tvořící v podstatě obchvat obce.

#### **4.1.2 Vše co jsme doposud tvrdili, zase neplatí**

V průběhu let 2014 a 2015 obec shromažďovala podněty svých občanů k nově zpracovávanému územnímu plánu a k podnětu podanému ze strany investora se nijak oficiálně nevyjadřovala. Naopak proběhlo několik schůzek, kde obec reprezentovaná nově zvoleným starostou Kadelou veskrze vyjadřovala významný zájem celou věc ukončit a územní regulaci areálu dořešit. Na žádné ze schůzek konaných v tomto období nikdy nepadl žádný názor obce, že svá dříve učiněná tvrzení o tom, že výstavba v areálu je problematická pouze kvůli technickým limitům (tj. zejména kapacitě přístupové komunikace, neplatí.

V srpnu roku 2015 se uskutečnila schůzka za účasti zástupců obce, zástupců investora a odborných pořizovatelů územního plánu, kde se mělo mimo jiné detailněji probírat navrhované řešení využití areálu. Obec Omice znovu potvrdila, že hlavními dosavadními limity jejich kladného postoje, bylo řešení dopravy do a z areálu a případný nedostatek pitné vody pro zásobování jak obce tak nově vzniklého rezidenčního celku.

Jelikož se v mezidobí věci posouvají, odsouhlasily si strany, že otázka zajištění dostatečného zásobování pitnou vodou se stala podružnou, neboť obec je v pokročilé fázi napojení své vodovodní infrastruktury na nový zdroj, jehož kapacita může být obrazně popsána jako „neomezená“. S vědomím zbývajících „úskalí“ ve formě řešení dopravy se investor rozhodl k bezprecedentnímu kroku a nabídl obci několik možností. Buď bude areál obsluhován pouze prostřednictvím stávajících komunikací a nová doprava nebude být formou zákazu do obce vůbec vedena anebo bude vedena právě zcela novou komunikací

obcházející obec anebo si jako podmínku výstavby sám vyjedná potřebná zkapacitnění komunikace. Tímto investor v podstatě navrhl úplnou eliminaci z pohledu obce nejpálčivější otázky.

Vše však vzalo "šmahem" za své, když starosta obce Kadela sdělil, že obec si v areálu nepřeje žádnou rezidenční výstavbu a navrhuje využít areál k rekreačním účelům. Pan starosta i přes deklaraci několika vstřícných kroků ze strany investora jednoduše sdělil, že "obec změnila názor" a bez ohledu na to, že se technické limity vyřeší, hodlá obec dále postupovat cestou pouze rekreačního využití území.

I na dotaz, jak by se tedy obec zachovala, kdyby zmíněné limity neexistovaly ani dnes, se obec v podstatě vyjádřila, že obdobně. Sám starosta tak potvrdil, že obec se prostě zase dívá na věc jinak a dosavadní mnohaleté jednání s obcí o charakteru rezidenčního projektu nemělo absolutně žádný význam a argumenty používané obcí byly pouze zástupné. Obec tak jasně naznačuje, že za právním zpochybňováním uzavřené smlouvy o spolupráci a závazku umožnění výstavby nejsou žádné právní aspekty, ale zcela jednoduše zájem závazky z uzavřené smlouvy nesplnit.

Nejhorší na celé věci je fakt, že obec není schopna (nebo ochotna) sdělit proč. Proč je odkazováno na technické limity, když jde tedy o něco jiného? Skutečně by se chovala takto obec i k podnětům svých občanů?

Podklady:

42) zápis z jednání mezi investorem a obcí Omice ze dne 13.8.2015

## **5 Závěr**

Je zřejmé, že nelze očekávat ukončení právních a administrativních sporů dokud obec nepřestane nerespektovat právo soukromého subjektu využít svůj majetek. Vojenský areál je zastavěné urbanizované území a je jen otázkou času, kdy se investor svého legitimního práva dovolá. Pokud bude obec nadále postupovat touto cestou, hrozí jí ztráta vlivu na konečné využití areálu o možných kompenzačních nákladech nemluvě.