

## **Souhlasil jsem se stavbou na Papírovém náměstí, ale musí se změnit**

Španělský investor, zastoupený společností Talcovi Properties, dnes dostal v radě města můj souhlas se stavbou víceúčelového objektu na Papírovém náměstí, resp. s vizí jeho změny. Důvody pro tento krok se dají shrnout do tří vět - jde o jediné reálné řešení, které kauzu zbaví politického balastu a vytvoří prostor pro žádoucí změnu projektu. Proč?

- i. Investor má s městem již 9 let uzavřenu řádnou smlouvu a její **jednostranné porušení** (= vydání opakovaného nesouhlasu, jako se stalo již v roce 2015) **právníci vidí jako rizikové**.
- ii. Projekt letos v dubnu **zcela jasně schválila Rada architektů statutárního města Liberec** (SML) a navrhla investoru další konzultace o konečném vzhledu objektu.
- iii. Investor se na mou žádost písemně **zavázal původní projekt změnit, zpracovat po získání stavebního povolení veškerá doporučení rady architektů a být ve shodě s městem**. Investor rovněž přislíbil nový projekt **dvakrát veřejně projednat** za účasti rady architektů i zástupců města - jednou ještě v průběhu procesu zpracování změn, podruhé po dokončení dokumentace. Město i veřejnost tedy budou mít dostatečný prostor vyvinout tlak pro oboustranně akceptovatelné úpravy objektu.

Považuji takové písemné závazky investora za postačující a pozici města v rámci příštího řízení za natolik silnou, abychom mohli výstavbu na Papírovém náměstí korigovat dle potřeb daného území. Z popisu *Kauza Bytový dům na Papírovém náměstí přehledně v letech 2015 - 2018* (viz níže) také vyplývá, že **část radních byla v letech 2015 a 2016 minimálně obelhána** svými kolegy Hrbkovou a Korytářem, resp. jim byly zatajeny podstatné informace o vlastní existenci smlouvy z roku 2009 a jejím prvotním právním posouzení. Vidím takové jednání jako fatální, neslučitelné s výkonem funkce veřejného činitele.

Jsem naprosto přesvědčen, že v současné době je souhlas se stavbou jedinou možností, jak vzájemně odblokovat letitou patovou situaci a jak uskutečnit podstatné změny projektu, který zatím není částí veřejnosti vítán. Město jako veřejná instituce musí ctít vlastní právní kontinuitu i smlouvu, kterou v roce 2009 s investorem samo uzavřelo, a nehledat donekonečna klíčky k jejímu jednostrannému

nabourávání. Město zkrátka nemůže být politickým hochštaplerem, pro nějž písemný závazek a uzavřený smluvní vztah nic neznamena. To by v důsledku vedlo k nebezpečnému poklesu důvěry ze strany dalších investorů a podkopání pozice města jako důvěryhodného partnera. Jedinou alternativní možností, jak výstavbě domu zcela předejít, je smlouvu z roku 2009 legálně vypovědět a vystavit se souběžně soudnímu řízení a finanční sankci ve prospěch investora. To ale dosud nikdo nenavrhl, ani nezpracoval právní a ekonomické dopady takového kroku.

Považuji se - patrně na rozdíl od některých členů rady města - za laika v oblasti architektury a urbanismu, takže moje rozhodnutí nevychází ze subjektivního posouzení kvality projektu, ale z racionálního zhodnocení následujících dokumentů a písemně učiněných stanovisek, která souběžně ve většině připojuji:

- Smlouva o uzavření budoucí směnné smlouvy č. 6/09/0013 z roku 2009 mezi městem a investorem Talcovi Properties, kterou město už před 9 lety (28/1/2009) dalo budoucí souhlas s výstavbou domu (Příloha č. 1),

- souhlas Rady architektů SML s výstavbou domu a doporučení radě města schválit projektovou dokumentaci ze dne 23/4/2018 (Příloha č. 2),

- písemný závazek investora zapracovat veškerá doporučení rady architektů, úpravy projektu konzultovat s ní i městem a příslib dvou veřejných projednání projektu ze dne 3/5/2018 (Příloha č. 3),

- doporučení právníků souhlas vydat a jejich posouzení pozice města.

K materiálu rady města jsem rovněž nechal vypracovat a připojit vyjádření spolku Zbytek k projektu Bytový dům Papírové náměstí, aby investor byl předem obeznámen se stanoviskem laické i odborné veřejnosti (Příloha č. 4) a mohl na něj v dalších krocích reagovat. **A konečně, zavazuji se, že pokud budu opětovně zvolen do zastupitelstva města, budu ve volebním období 2018 - 2022 investora dále konfrontovat s jeho písemným závazkem ze dne 3/5/2018 a snažit se jej přivést k akceptovatelnému řešení.**

## Kauza Bytový dům na Papírovém náměstí přehledně v letech 2015 - 2018

- Dne 14/7/2015 požádal investor Talcovi Properties písemně město o vydání souhlasu s dopravním napojením stavby na veřejné komunikace. V dopise se výslovně zmínil o existenci budoucí směnné smlouvy č. 6/09/0013 z roku 2009,
- dne 31/8/2015 jednal investor poprvé s náměstkyní Hrbkovou a Korytářem,
- dne 18/11/2015 rada města schválila nesouhlas se stavbou a připojením na veřejné komunikace. Materiál z gesce náměstkyně Hrbkové se opíral o stanovisko Frank Bold Advokáti (dále FBA), že město může souhlas odepřít, aniž by mu hrozila nějaká rizika. **Materiál neobsahoval výše uvedenou Smlouvu o uzavření budoucí směnné smlouvy č. 6/09/0013 z roku 2009 mezi městem a investorem Talcovi Properties a ani se o ní nijak nezmiňoval,**
- jen o dva dny později, dne 20/11/2015, se tato smlouva objevila. Město v ní v článku 8.1 souhlasí s tím, aby tato *"budoucí směnná smlouva byla předložena stavebnímu úřadu v rámci územního rozhodnutí a stavebního řízení o vydání stavebního povolení na předmětnou stavbu..., a to jako smlouva zakládající právo Společnosti (investoru) provést stavbu na předmětných pozemcích."* Stručně řečeno, město už v roce 2009 vydalo budoucí souhlas s výstavbou domu,
- dne 23/11/2015 poslal odbor hlavního architekta tuto smlouvu k posouzení FBA. Prvotní právní stanovisko bylo tentokrát zcela opačné, když uvedlo, že *"souhlas města s výstavbou domu ... obsažený v čl. 8.1 je dostatečně určitý a srozumitelný a ... za této situace by nebylo od města rozumné odepřít investorovi souhlas."* Podle FBA by se investor mohl domáhat náhrady škody a jeho šance by byly významně vyšší. FBA však zároveň smlouvu považovalo (a nadále považuje) za vypověditelnou s tříměsíční výpovědní lhůtou a už v roce 2015 nabídlo své služby k sepsání výpovědi. To zůstalo zcela bez odpovědi ze strany města (gesce náměstkyně Hrbkové), s FBA již nikdo dále nekomunikoval,
- **existence smlouvy i nového právního stanoviska FBA nebyly ostatním radním ani později přiznány, rada města přitom v dané věci jednala ještě dvakrát (22/12/2015 a 2/2/2016),**
- náměstci Hrbková s Korytářem pokračovali v jednání s investorem, údajně s cílem domluvit se na změně projektu, příp. jiné účasti města

(např. finanční podíl za přeprojektování, výkup části bytového fondu v objektu, výkup pozemků). Jednání skončila nezdarem 18/7/2016, tedy celých 5 měsíců předtím, než byla náměstkyně Hrbková odvolána. Do prosincového odvolání (ani poté) se už v dané věci neuskutečnilo nic, co by mohlo z hlediska investora zvrátit nesouhlas města v souhlas,

- primátor Batthyány na žádost investora předložil dne 17/4/2018 radě města materiál k novému projednání. **V průběhu schůze se radní poprvé neoficiálně dozvěděli o existenci smlouvy z roku 2009 i jejím prvním výkladu z roku 2015 z dílny FBA.** Vzhledem k naprosto patové situaci jsem požádal o přerušování a o projednání investorského záměru na plénu Rady architektů SML za účasti všech jejích členů vč. těch zahraničních. Souběžně jsem přislíbil jednat jak s investorem, tak s odpůrci stavby (organizátoři petice z roku 2015),
- dne 23/4/2018 jsem se zúčastnil zasedání rady architektů, která projekt víceúčelového domu schválila jasným poměrem 5 - 1 - 1. Rada poukazovala především na nutnost právní jistoty stavebníka a nabídla investoru konzultace při dalším architektonicko-urbanistickém řešení projektu,
- dne 2/5/2018 jsem se sešel s odpůrci stavby, organizátory petice z roku 2015, abych jim předložil veškerou dokumentaci a seznámil je s aktuální pozicí města. Uvedl jsem, že chci investora zavázat jak ke změnám v projektu (pod dozorem rady architektů), tak nejméně ke dvěma veřejným projednáním v průběhu procesu změn a po dokončení nového projektu,
- dne 3/5/2018 jsem se sešel se zástupcem investora a projektantem, výsledkem jednání byl jeho písemný závazek ze 4/5/2018 *"zpracovat veškerá doporučení rady architektů ..., úpravy projektu budou prováděny ve vzájemné konzultaci a shodě s příslušnými odbory a radou architektů SML ... Zároveň se zavazujeme tyto změny veřejně projednat a prezentovat, a to na dvou setkáních ...*

Přílohy v samostatném souboru [ZDE](#)

22/5/2018