

Statutární město Plzeň

**náměstek primátora
Martin Zrzavecký**

V Plzni dne 30.10.2013
č.j. MMP/225179/13

Vážený pane předsedo,

reaguji tímto na Váš dopis ze dne 7. října 2013, respektive 8. října 2013 adresovaný členům Zastupitelstva města Plzně, ve kterém si stěžujete mimo jiné na to, že jste ze strany samosprávy nedostal jasná stanoviska ve věci dalšího postupu. S tímto Vaším tvrzením nemohu v žádném případě souhlasit. Město Vás od samého počátku vždy informovalo o krocích, které chystá ve vztahu k Vašemu projektu, a vždy se Vám snažilo poskytnout příslušné informace a odpovědět na Vaše četné dotazy, a to i v době, kdy se město díky výsledku místního referenda dostalo do mimořádně složité situace. Přesto si dovolím níže stručně zrekapitulovat postoj města k Vašemu projektu.

Budu se opakovat, když zmíním, že orgány města Plzně jsou vázány výsledkem místního referenda vyhlášeného usnesením Krajského soudu v Plzni č. j. 57 A 7 5I2012 – 101, ve kterém občané města rozhodli, aby město Plzeň bezodkladně podniklo veškeré kroky v samostatné působnosti, aby nemohlo dojít k výstavbě obchodního zařízení na místě Domu kultury Inwest. Proto veškeré kroky města v samostatné působnosti musí zohledňovat shora uvedený výsledek místního referenda.

Je evidentní, že místní referendum směřovalo proti projektu obchodního centra Corso Americká (dále jen „Projekt“), a proto není pochyb o tom, že nedojde-li ze strany investora k zásadnější úpravě Projektu co do jeho rozlohy, architektonického pojetí a plánovaného využití, musí orgány města v samostatné působnosti respektovat výsledek místního referenda a činit zákonné kroky proti výstavbě tohoto Projektu.

Město si je vědomo významu místního referenda z hlediska rozsahu jeho závaznosti, přičemž v daném případě je třeba mít na paměti, že investor v první řadě nesplnil Základní regulační podmínky pro zástavbu „Plzeň, Americká - Denisovo nábřeží – Sirková“ schválené usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 437 ze dne 1. 9. 2011 (dál jen „Regulační podmínky“), k čemuž se zavázal ještě před samotným referendem v nájemní smlouvě 2012/002836/NS ze dne 16. 7. 2012 (dále jen „Nájemní smlouva“), a tudíž město za takovéto situace nemohlo a nemůže nadále pokračovat v pronájmu části městských pozemků a ani nemohlo a nemůže uzavřít s investorem smlouvu o smlouvě budoucí kupní na tyto pozemky.

Byť investor uvádí v některých svých písemnostech (např. dopis ze dne 1. 7. 2013 či vyjádření k žalobě ze dne 23. 9. 2013), že považuje Regulační podmínky z jeho strany za splněné, město tento názor nesdílí a nikdy nesdílelo. Investor si musí být vědom toho, že žádný z jím předložených návrhů nespĺňuje požadavek na architektonické řešení stavby, konkrétně na členění objemu nové zástavby do dílčích hmot. Jak ostatně ukázal výsledek místního referenda, právě architektonické pojetí Projektu je hlavním důvodem odporu veřejnosti proti jeho realizaci. V tomto ohledu jsou požadavky města vtělené do Regulačních podmínek totožné s požadavky občanů vyjádřenými v místním referendu. Jinými slovy, co se architektonického pojetí Projektu týče, požadavek města na jeho úpravu je de facto stále stejný a výsledek místního referenda vlastně jen potvrdil oprávněnost tohoto požadavku původně projeveného v Regulačních podmínkách.

Investor ve svém dopise ze dne 1. 7. 2013 dovozuje splnění Regulačních podmínek ze skutečnosti, že město nevyužilo svého práva odstoupit od nájemní smlouvy 2012/002836/NS ze dne 16. 7. 2012 (dále jen „Nájemní smlouva“). Město, s ohledem na skutečnost, že termín pro splnění Regulačních podmínek není v Nájemní smlouvě sjednán, nezvolilo odstoupení od smlouvy, neboť by takovým postupem před uplynutím rozvazovací podmínky sjednané v Nájemní smlouvě zbytečně investorovi zkrátilo dobu umožňující mu uvedení Projektu do souladu s Regulačními podmínkami, když právě termín uvedený v rozvazovací podmínce byl tím nejkrajnějším termínem pro jejich splnění. Výsledkem tohoto postupu města tedy je, stejně jako v případě odstoupení od smlouvy, zánik práv a povinností z Nájemní smlouvy. Za daného stavu věci tudíž platí, že skutečnost, že nedošlo ke splnění Regulačních podmínek jakožto zcela zásadní povinnosti stanovené v Nájemní smlouvě, jde pouze a jen k tíži investora, neboť ten byl na tento problém průběžně městem upozorňován a k jejich splnění vyzýván.

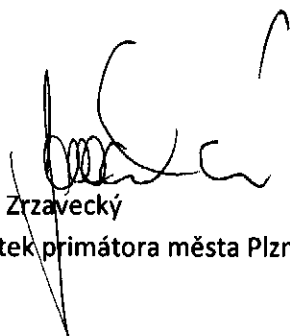
Město si je v této souvislosti vědomo nesouhlasu investora s ukončením Nájemní smlouvy v důsledku naplnění rozvazovací podmínky, čehož důkazem je mezi stranami o této otázce vedený soudní spor o vyklizení příslušných pozemků města. Jakkoli to město považuje za obsoletní, neboť práva a povinnosti z Nájemní smlouvy zanikly ke dni 30. 6. 2013 naplněním rozvazovací podmínky, z důvodu opatrnosti a pouze pro případ, že soud v příslušném sporu dojde k závěru, že rozvazovací podmínka (ať již z jakéhokoli důvodu) nebyla splněna, činí město ve vztahu ke smluvní povinnosti investora splnit Regulační podmínky výzvu ve smyslu § 563 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a vyzývá tímto investora/nájemce ke splnění jeho povinnosti dle bodu V písm. n) Nájemní smlouvy, tj. ke splnění Regulačních podmínek, a to ve lhůtě do 31. 12. 2013. V případě, že nedojde ke splnění uvedené povinnosti do 31. 12. 2013, využije město svého práva dle čl. V písm. n) a odstoupí od Nájemní smlouvy. Jedná se však o krok, který by město učinilo pouze z opatrnosti pro případ, že by soud došel k závěru, že předmětný nájem k 30. 6. 2013 nezanikl.

Co se dalšího postupu města týče, bude se tento odvíjet od postupu investora.

Pokud Projekt nedozná zásadnějších změn, bude město nadále činit zákonné kroky, které budou výstavbě takového projektu bránit. Půjde zejména o využívání veškerých procesních práv města jako účastníka správních řízení a práv města jako vlastníka přilehlých pozemků a městské infrastruktury. Co se týče vlastního umožnění přístupů na městské pozemky a napojování na městskou infrastrukturu, platí vše již městem dříve uvedené, tzn., že město bude poskytovat investorovi součinnost tam, kde mu tuto součinnost ukládají právní předpisy, a dále tam, kde by odepření součinnosti nebylo způsobilé zmařit realizaci Projektu. V této souvislosti bude proto vždy záležet na konkrétní žádosti investora.

Pokud však investor Projekt upraví zásadnějším způsobem co do jeho rozlohy, architektonického pojetí a plánovaného využití, je město připraveno poskytnout investorovi součinnost pro realizaci takového projektu obdobnou součinnosti, kterou město poskytuje investorům realizujícím obdobné projekty.

S pozdravem



Martin Zrzavecký
náměstek primátora města Plzně

**Vážený pan
Václav Klán
předseda představenstva
AMÁDEUS PLZEŇ, a.s.
Dlouhá 13
116 78 Praha 1**