

# Advokátní kancelář Bouček & Jandura, sdružení advokátů

Mgr. Ing. Dalibor Jandura – advokát

Reg. České advokátní komory č. 11189

Dlouhá 103, 500 03 Hradec Králové, tel./fax: 495515102, E-mail: [jandura@ak-boucekjandura.cz](mailto:jandura@ak-boucekjandura.cz)

---

**ALBA invest s.r.o.**

**Petržilkova 2565**

**158 00 PRAHA - Stodůlky**

Hradec Králové, 9. září 2011

k č.j. ....

kopie emailem [albainvest@tiscali.cz](mailto:albainvest@tiscali.cz)

## **Věc: Stanovisko Obce Vysoká nad Labem k výzvě z 4.8.2011**

Vážený pane jednateli,

sděluji vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení Obce Vysoká nad Labem ve věci výzvy společnosti ALBA invest s.r.o. a společnosti VYSOSTAV s.r.o. ze dne 4.8.2011, v němž jste se jménem uvedených společností obrátil na zastupitelstvo obce s výzvou k převzetí veřejného osvětlení /Jižní svah, Západní svah, areál Vysostav s.r.o./.

### **K této Vaší výzvě Vám sděluji následující stanovisko obce:**

Smluvní dokumentace, která pro regulaci vzájemného poměru mezi obcí a uvedenými společnostmi existuje, nezakládá žádný závazek obce převzít předmět převodu, tak, jak ho ve Vámi zasláné výzvě specifikujete.

Ohledně lokality „Západní svah“ vyplývá z uzavřené plánovací smlouvy pouze povinnost součinnosti obce a následného převzetí dokončených staveb, které jsou definovány jako splašková a dešťová kanalizace, vodovodní řady, stavby dokončených komunikací a veřejného osvětlení. Smlouva tedy předpokládá převzetí celé technické infrastruktury obcí, když navíc k některým částem převodu (nikoli však k veřejnému osvětlení - VO) byly dále

uzavřeny smlouvy o budoucí smlouvě kupní, s jejichž splněním jste již v prodlení. Neexistuje tedy žádná povinnost obce založená smluvně či vyplývající z jiných pramenů práv k tomu, aby obec převzala toliko stavbu VO. Bylo by to navíc vzhledem k technické provázanosti této stavby s komunikací a vzhledem k obvyklému chodu věcí ve zjevném rozporu s účelem vzájemných součinnostních ujednání mezi vašimi společnostmi a obcí. Je tedy na vás; pokud skutečně máte relevantní zájem splnit svůj závazek k předání předmětných staveb do majetku obce; abyste je dokončené, v řádné kvalitě, s potřebnými souhlasy, povoleními, revizní zprávami a jinými doklady umožňujícími jejich řádné užívání (viz dále) a ve všech jejich částech, tedy jako komplexní dílo, nabídli obci k převzetí. Není zřejmé, proč nyní nabízíte toliko převod systému VO a neplníte svůj závazek k převodu ostatních staveb.

S ohledem na to, že u ostatních lokalit nebyla ani plánovací smlouva ani jiný smluvní dokument obdobného významu uzavřeny, sděluji vám, že obec převezme příslušné infrastrukturní stavby za shodných podmínek jako v lokalitě „Západní svah“.

S ohledem na povahu vzájemného poměru a judikaturu upravující problematiku řádnosti, úplnosti a jakosti díla vám dále sděluji, že nutným předpokladem převzetí všech staveb je kromě shora uvedeného jejich jakost odpovídající obvyklé kvalitě zhotovení, dodání všech prohlášení o shodě ve smyslu zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky v platném znění, a předání veškerých povinných dokladů k výrobkům a zařízením, dokladů k revizím, atestům a protokolům o zkouškách, návodů pro montáž, obsluhu a údržbu jednotlivých zařízení, jestliže jsou součástí staveb, záručních listů, vše v rozsahu nutném k užívání staveb dle platných českých právních a technických norem.

V tomto smyslu jsem obdržel informace o výskytu vad včetně kolaudačních a nedostatečné jakosti některých staveb zejména v lokalitách „Jižní svah“. Tyto závady, nebudou-li odstraněny, budou bránit převzetí staveb ze strany obce.

**Obec je připravena k plné součinnosti při přebírání staveb a při jejich uvedení do stavu umožňujícího převzetí a jednoznačně konstatuje, že v obecné rovině při splnění pochopitelných, zde nastíněných podmínek, vybudovanou infrastrukturu jako celek do svého majetku převezme a bude ji provozovat.**

Je třeba jednoznačně konstatovat, že poukazy na to, že vaše společnost není veřejnou institucí či podnikatelem v oboru provozu veřejného osvětlení jsou pro pokrok při řešení věci bezpředmětné. K vaší poznámce, že vám to žádný zákon neukládá a zejména k závěru Vašeho dopisu, kde z textu je zřejmá negativní konotace textu vůči obci dosahující intenzity pohrůžky, vám sděluji, že touto formou komunikace nebude pokroku při řešení věci dosaženo. Bylo a je věcí developera, aby vytvořil při realizaci svých projektů takový rámec vzájemných vztahů s obcí a řádně plnil své závazky a povinnosti, že se vyvaruje vzniku kolizních situací tohoto typu. Jde tedy jednoznačně o odpovědnost vašich společností.

V právní rovině vás důrazně upozorňuji, že jakékoli odpovědnostní následky událostí, k nimž dojde v příčinné souvislosti s jednáním uvedených společností spočívajícím ve vypnutí veřejného osvětlení budou přičítány uvedeným společnostem. Tyto společnosti vykonávají vlastnická práva a nesou vlastnickou odpovědnost i za případné škody mající původ v nehodových událostech na jimi vlastněných komunikacích a jiné škody či újmy, vzniklé v

souvislosti vypnutím VO. V krajním případě by bylo lze dovodit i případnou trestní odpovědnost osob za tyto společnosti jednajících.

Závěrem, shrnu-li stanovisko obce, je zásadním zájmem obce umožnit svým občanům nerušené a bezpečné bydlení i ve Vámi developovaných lokalitách. Řešení celého problému brání jen a pouze Vaše neochota, či absence záměru a zájmu, převést infrastrukturu v řádné kvalitě a v souladu s jejím účelem, využitím, provedení a provázaností, tedy jako jeden celek.

S pozdravem

Mgr. Ing. Dalibor Jandura, advokát

Advokátní kancelář Bouček & Jandura  
s. r. o. – advokáti  
Mgr. Ing. Dalibor Jandura, advokát  
AK Hradec Králové, Dlouhá 103  
tel.: 495 515 102, reg. ČAK 11189  
IČ: 642 12 009, jandura@email.cz

Rozdělovník: ALBA invest s.r.o.

VYSOSTAV s.r.o., se sídlem Petržilkova 2565, 158 00 Praha – Stodůlky  
Obec Vysoká nad Labem