



1.SČV, a.s.

Ke Kable 971

100 00 Praha 10

pracoviště – Novohospodská 93, 261 80 Příbram IX

IČO 47549793

V Řitce dne 11.1.2026

Č. j.: 13/2026

Věc: Doplnění nesouhlasného stanoviska obce Řitka k „garanci kapacity“ VHI (projekt „REZIDENCE ŘITKA“ – rozšíření / II. etapa)

Doplnění a rozvedení důvodů nesouhlasu obce s využíváním „Vyjádření“ ze dne 13. 1. 2025 (podepsaného bývalým starostou) jako podkladu pro potvrzení/garanci kapacity zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod pro záměr „REZIDENCE ŘITKA“ – rozšíření výstavby

Navazuje na nesouhlasné stanovisko Rady obce Řitka č. j. 579/2025 ze dne 30. 12. 2025 (včetně usnesení č. 2-23/2025)

1. Stručné shrnutí stanoviska obce (závěr)

Obec Řitka jako vlastník a provozovatel vodohospodářské infrastruktury (vodovod, splašková kanalizace, ČOV) **nesouhlasí s tím, aby bylo „Vyjádření“ ze dne 13. 1. 2025 používáno jako podklad pro kladná vyjádření třetích osob či pro rezervaci/garanci kapacity pro rozšíření záměru „REZIDENCE ŘITKA“ (II. etapa / rozšíření na další pozemky) v rozsahu tam uvedených bilancí (zejména 9 000 m³/rok pitné vody a 9 000 m³/rok odpadních vod; celkem 14 511,5 m³/rok).**

Obec je připravena vydat nové stanovisko až po:

- předložení kompletních odborných podkladů investora (zejména aktuální projektové dokumentace a věrohodných bilancí potřeb vody a produkce odpadních vod),
- posouzení dopadů na vodovod/kanalizaci/ČOV (včetně limitů ČOV a smluvních limitů pro předávání vody),
- projednání a rozhodnutí příslušným orgánem obce,
- a případném smluvním ošetření podmínek postupu.



2. Skutkový rámec (časová osa a souvislosti)

1. **18. 6. 2024** byla uzavřena plánovací smlouva mezi obcí a Řitka Development s.r.o. (dále jen „Investor“) pro záměr výstavby na konkrétně vymezených pozemcích (původní záměr). V podkladech pro technický servis je tento původní záměr veden s bilancí **5 511,5 m³/rok**.
2. Následně bylo vydáno (bez uvedení data) vyjádření/garance k původní bilanci 5 511,5 m³/rok.
3. **13. 1. 2025** bylo vydáno „Vyjádření“ podepsané tehdejší starostou, které deklaruje navýšení bilancí na **9 000 m³/rok** pitné vody a **9 000 m³/rok** odpadních vod a uvádí celkové bilance **14 511,5 m³/rok**.
 - Dokument současně uvádí, že má být „přílohou“ k již uzavřené plánovací smlouvě a že obec považuje za potřebné uzavřít **dodatek** k plánovací smlouvě (zejména pro příspěvek na infrastrukturu).
 - Obec přijala dne 25.3.2025 usnesením č. 5/2025 Pravidla obce Řitka pro jednání se stavebníky <https://ritka.cz/wp-content/uploads/2025/03/Methodika-pro-jednani-s-investory-Ritka-schvalena-verze.pdf>
4. Obec neeviduje žádnou žádost investora, která by byla projednána a vyhodnocena (zejména z hlediska bilancí a dopadů na ČOV) a která by vedla k usnesení příslušného orgánu obce o vydání takovéto „garance“.
5. V roce 2025 probíhala od měsíce června jednání o dodatku/smlouvě o spolupráci pro II. etapu, která však byla investorem přerušena s odůvodněním, že čeká na vyjádření banky.
6. **30. 12. 2025** Rada obce Řitka přijala usnesení, kterým vyslovila nesouhlas s navýšením bilancí a s využíváním „Vyjádření“ ze dne 13. 1. 2025.

3. Kompetenční a procesní důvody (vnitřní rozhodování obce)

3.1. Starosta obec navenek zastupuje, ale bez rozhodnutí příslušného orgánu obce nelze dokument považovat za stanovisko obce

Obec Řitka má zřízenou radu obce. Starosta sice obec navenek zastupuje, avšak rozhodování v oblasti samostatné působnosti náleží primárně radě obce (popř. zastupitelstvu), ledaže jde o záležitost, která byla starostovi řádně svěřena.

- Podle § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích: "Starosta zastupuje obec navenek."
- Podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích rada obce rozhoduje o záležitostech samostatné působnosti, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu nebo si je zastupitelstvo nevyhradilo; rada může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu.



V dané věci obec konstatuje, že:

- nebylo přijato žádné usnesení rady obce ani zastupitelstva obce, kterým by bylo odsouhlaseno navýšení bilancí / rezervace kapacity VHI pro rozšíření záměru (II. etapa),
- smluvní strana (Investor) měl objektivně zachovanou možnost, s ohledem na probíhající jednání a účast na zastupitelstvu obce dne 4.9.2025, bod č.8 (<https://ritka.cz/wp-content/uploads/2025/11/Zapis.pdf>) zjistit (ověřit si), zda právní úkon, jenž za obec učinil její bývalý starosta, skutečně odpovídá zákonným požadavkům. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana (Investor) neučinila, nemůže se později dovolávat, že se souhlasnou garancí podepsanou bývalým starostou obce nakládala a předkládala ji jako právně platnou,
- obec nedisponuje žádným rozhodnutím rady obce, kterým by byla starostovi (tehdejšímu) svěřena pravomoc vydávat stanoviska/"garance" s dopadem na kapacitní rezervace obecní vodohospodářské infrastruktury,
- obec současně nemá k dispozici řádné podklady, z nichž by bylo možné odpovědně posoudit požadavek Investora na navýšenou bilanci II. etapy.

Za těchto okolností obec nepovažuje dokument označený jako "Vyjádření" ze dne 13. 1. 2025 za stanovisko obce přijaté příslušným orgánem obce; současně obec upozorňuje, že podle § 41 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích "Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná."

Obec proto trvá na tom, že relevantním a aktuálním stanoviskem obce je stanovisko schválené radou obce dne 30. 12. 2025 (usnesení č. 2-23/2025).

3.2. Aktuální vůle obce je vyjádřena usnesením rady a stanoviskem ze dne 30. 12. 2025

Bez ohledu na výše uvedené (kompetence) obec zdůrazňuje, že její aktuální vůle je jednoznačně vyjádřena usnesením Rady obce Řitka (30. 12. 2025) a navazujícím stanoviskem, které je třeba respektovat jako současné oficiální stanovisko obce.

4. Věcné (technické a právní) důvody: kapacitní a technické možnosti VHI

4.1. Povinnost umožnit připojení je vázána na kapacitní a technické možnosti (zákon o VaK)

Obec jako vlastník a provozovatel vodohospodářské infrastruktury je povinna umožnit připojení a poskytovat službu pouze tehdy, **pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti** vodovodu a kanalizace/ČOV.

Toto pravidlo výslovně vyplývá ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, podle něhož "vlastník vodovodu nebo kanalizace ... je povinen umožnit připojení ... a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, **pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení**" (§ 8 odst. 5).



Z toho plyne, že vydání souhlasného stanoviska/"garance kapacity" může být odpovědné a obhajitelné pouze tehdy, pokud je opřeno o:

- reálné, ověřitelné a aktuální bilance (spotřeba pitné vody, produkce odpadních vod, případně i srážkové vody),
- posouzení aktuálního a výhledového zatížení vodovodu/kanalizace/ČOV,
- a jasné podmínky nutných opatření (např. intenzifikace/rekonstrukce ČOV, opatření proti balastním vodám apod.).

Současně se domníváme, že je důležité i pro budoucí smluvní vztah/y:

- smlouva o dodávce pitné vody musí obsahovat "limity množství dodávaného..." (§ 8 odst. 16 zákona č. 274/2001 Sb.),
- smlouva o odvádění (a čištění) odpadních vod musí obsahovat "limity množství" a "způsob stanovení množství" (a dále i limity znečištění) (§ 8 odst. 17 zákona č. 274/2001 Sb.).

Bez věrohodných bilancí a aktuální dokumentace nelze tyto limity ani technické podmínky stanovit.

4.2. Neexistence věrohodné bilance a technických podkladů pro II. etapu (a zjevný rozpor v uváděných hodnotách)

Pro II. etapu / rozšíření záměru nebyly obci doloženy důvěryhodné odborné podklady v rozsahu umožňujícím odpovědné kapacitní a technické posouzení, zejména:

- aktuální projektová dokumentace řešící napojení na vodovod a kanalizaci (včetně dimenzí, tlakových poměrů, čerpání apod.), alespoň obec je nemá k dispozici
- ověřitelný výpočet bilance potřeby pitné vody (průměrné a maximální potřeby; po etapách),
- ověřitelný výpočet produkce odpadních vod (po etapách) a vymezení, zda jde výlučně o splaškové vody, případně i o technologické vody,
- návrh nakládání se srážkovými vodami (vsak/retence/odvodnění) a opatření proti nátokům balastních vod do splaškové kanalizace,
- etapizace výstavby a harmonogram, podle něhož by bylo možné plánovat dopady na ČOV a vodovod.

Obec současně upozorňuje, že v podkladech zasílaných obci je nesoulad:

- architektonická studie z 4/2025 uvádí s 44 apartmánových a bytových jednotek
- při dohodovacím procesu na dodatku k plánovací smlouvě investor uvádí 80 apartmánových a bytových jednotek

Tyto údaje jsou zjevně nesouladné a samy o sobě potvrzují, že bez řádné dokumentace a bilancí nelze vydat souhlasné stanovisko ani rezervovat kapacitu.



Bez uvedených podkladů není možné odpovědně posoudit a není možné ani stanovit limity a podmínky pro smluvní vztahy (vodné/stočné).

Není tedy zřejmé, z jakých podkladů mohl bývalý starosta vycházet.

4.3. ČOV (splašková kanalizace) – dle odborného posouzení je výhledově kapacita vyčerpána/překročena; režim „STOP“ pro nové producenty

Obec odkazuje na odborné posouzení technického servisu 1. SčV, a.s. ze dne 14. 8. 2025 („Možnosti napojování na kanalizaci a vodovod v obci Řitka“), které vyhodnocuje zatížení ČOV i výhledové zatížení s připojením již povolených či plánovacími smlouvami rezervovaných lokalit (a to není v tuto chvíli obci známo, zda neexistují další souhlasy vydané bývalým starostou s dřívějším datem).

Z tohoto dokumentu vyplývá zejména, že:

- ČOV Řitka má projektovanou kapacitu 3 100 EO a povolené roční množství vypouštěných vyčištěných odpadních vod 165 300 m³/rok; reálné roční vypouštěné množství v posledních letech činilo cca 108 890–118 878 m³/rok.
- Při započtení „povoleného nepřipojeného zatížení“ vychází v tabulce výhledového zatížení, že ČOV bude hydraulicky i kapacitně nedostatečná (např. výhledové vypouštěné množství vyčištěné odpadní vody 192 449 m³/rok oproti povoleným 165 300 m³/rok; tedy deficit cca 27 149 m³/rok).
- Dokument výslovně uzavírá, že: „...nebude společnost 1.SčV, a.s. povolovat napojování dalších producentů odpadních vod ... nad rámec již povolených či rezervovaných kapacit... až do doby zajištění potřebných nápravných opatření“ (rekonstrukce/intenzifikace ČOV, případně nové řešení čištění části obce apod.).

Obec proto konstatuje, že za tohoto stavu nelze vydat souhlasné stanovisko či „garanci“ dalších kapacit pro rozšířenou výstavbu (II. etapa), a to zejména pokud:

- rozšíření není zahrnuto do stávající plánovací smlouvy a nebylo smluvně ošetřeno dodatkem,
- nebyly doloženy věrohodné bilance a projektová dokumentace,
- a současně není dán a odsouhlasen harmonogram nápravných opatření na ČOV.

4.3.1. Vodovod – limity smluvního množství předávané vody a podmíněnost dalších připojení

Obec dále odkazuje na závěry téhož odborného posouzení technického servisu 1. SčV, a.s. ze dne 14. 8. 2025 i pro oblast zásobování pitnou vodou.

Z dokumentu vyplývá, že pro zásobování obce je uvažováno (na základě dohody vlastníků provozně souvisejících vodovodů mezi obcí Řitka a společností VOK Mníšek):

- sjednané množství předané vody ve výši 161 000 m³/rok a
- maximální odběr 618 m³/den.



Současně dokument uvádí, že po realizaci již povolených/odsouhlasených lokalit má zbývat orientační výhledová kapacitní rezerva cca 15 457 m³/rok (cca 326 obyvatel), zatímco při realizaci celého plánovaného územního rozvoje by bez navýšení sjednaného množství docházelo k překročení smluvního limitu předané vody.

Z toho důvodu obec nemůže deklarovat ani „garantovat“ nové odběry pitné vody pro II. etapu, pokud není nejprve doložena řádná bilance a současně posouzeno, zda je takový odběr slučitelný se sjednanými limity předávané vody a s technickými podmínkami (tlakové poměry, kapacitní opatření).

4.4. Plánovací smlouva a její změny: II. etapa není kryta plánovací smlouvou z 18. 6. 2024 (a změna nemůže být „přílohou“ bez schválení)

Plánovací smlouva ze dne 18. 6. 2024 byla uzavřena pro původní záměr na konkrétně vymezených pozemcích a byla schválena zastupitelstvem obce.

Rozšíření výstavby na další pozemky (II. etapa) není obsahem plánovací smlouvy z 18. 6. 2024 a nebylo smluvně ošetřeno dodatkem ani novou plánovací smlouvou.

Obec zdůrazňuje, že podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. plánovací smlouvu uzavíranou obcí schvaluje zastupitelstvo obce (§ 132 odst. 1). Z toho plyne, že i změny podstatných parametrů záměru a závazků (včetně dopadů na veřejnou infrastrukturu a případných příspěvků/investic do ČOV) musí být projednány a schváleny způsobem odpovídajícím této právní úpravě, typicky formou dodatku schváleného zastupitelstvem.

Dokument ze dne 13. 1. 2025 přitom sám uvádí, že obec považuje za potřebné uzavřít dodatek k plánovací smlouvě (zejména v části příspěvku obci na infrastrukturu). Takový dodatek však:

- nebyl uzavřen,
- nebyl předložen a schválen příslušným orgánem obce.

Za této situace obec nemá nastaveny smluvní podmínky pro II. etapu, které by odpovídaly dopadům rozšířené výstavby na veřejnou infrastrukturu obce (zejména ČOV), a nemůže proto ani z tohoto důvodu vydat souhlasné stanovisko/garanci dalších kapacit.

5. Žádost obce vůči 1. SčV, a.s.

Obec Řitka tímto žádá 1. SčV, a.s., aby:

1. **nepoužívala** „Vyjádření“ obce ze dne 13. 1. 2025 jako podklad pro potvrzení/garanci kapacity nebo jako podklad pro další vyjádření a stanoviska k napojení rozšířené výstavby (II. etapa) a aby vycházela z aktuálního stanoviska obce schváleného radou obce dne 30. 12. 2025 (usnesení č. 2-23/2025),



Obec Řitka

Na Návsi 54, 252 03 Řitka

tel: +420 318 592 289, obec@ritka.cz

2. v případě, že by byly 1. SčV, a.s. v minulosti nebo v budoucnu předloženy další dokumenty obdobného charakteru (údajně „garance“ obce) vztahující se k dalším developerům či lokalitám, **bezodkladně informovala** obec a poskytla kopii takového dokumentu a souvisejících podkladů (zejména žádost, datum, předmět, bilance a identifikaci záměru/pozemků),
3. poskytla obci součinnost při prověření případných dalších „rezervací/garancí“ kapacity VHI tím, že předá obci přehled všech evidovaných „rezervovaných“ nebo „odsouhlasených“ bilancí (včetně jejich zdroje a data) pro napojování na vodovod a kanalizaci v obci Řitka, a to zejména s ohledem na hraniční kapacitu ČOV
4. směřovala další posuzování napojení a kapacit pro rozšíření výstavby až po doložení kompletních podkladů Investorem a po vydání nového, řádně projednaného stanoviska obce.

6. Závěr

S ohledem na výše uvedené obec trvá na nesouhlasu s navýšením bilancí a na tom, aby „Vyjádření“ ze dne 13. 1. 2025 nebylo používáno jako podklad pro jakékoli další potvrzení/garanci kapacity pro rozšíření záměru „REZIDENCE ŘITKA“.

S pozdravem

JUDr. Lenka Slováčková

starostka obce

Elektronicky podepsal(a) JUDr. Lenka
Slováčková

Datum: 2026.01.11 17:28:00 SEČ