

Zápis

ze dne 1.7.2025 u firmy M.A.A.T., s.r.o. v Táboře.

Jednání se zúčastnil statutární zástupce firmy M.A.A.T., s.r.o. Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. et DiS, autorizovaný architekt pro obory architektura, územní plánování, autorizovaný projektant ÚSES a člen kontrolní skupiny Ing. Jan Míka, MBA.

Předmětem jednání bylo upřesnění k bodům stížnosti statutárního zástupce firmy M.A.A.T., s.r.o. ze dne 10.3.2025 adresovaná předsedovi kontrolního výboru města Humpolec.

Jednání začalo v 10.00 hodin a skončilo v 11.00 hodin.

Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. et DiS. a jeho kolegové figurují v dalších odborných firmách, viz obchodní rejstřík, které spolupracují na prováděných zakázkách i ohledně ÚP, viz Profil zadavatele.

Bylo konstatováno, že ÚP není umělecké dílo, ale dokument především pro úředníky a zastupitelstva stavebního úřadu aj. řídící se zákony a navazující legislativou. **Územní plánování** je trvalý proces, ve kterém orgány státní správy určují využití území a jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a historické dědictví a hlídá urbanistické, architektonické i technické návaznosti. Určuje kde se má stavět, a kde naopak má být zachována volná krajina. Dbá na hospodárné využití území i provedení důležitých dopravních, technických či ekologických koridorů. Územní plánování musí garantovat přiměřené existující nároky platných majetkoprávních vazeb, jejich ignorování může reálně vést k soudním sporům a náhradám. Nelze zásadně měnit existující urbanistickou koncepci.

ÚP usiluje o dosažení **souladu** veřejných a soukromých zájmů. Hlavním cílem územního plánování je vytvářet **předpoklady** pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, jehož podstatou má být **vyvážený vztah** mezi ekologickým, ekonomickým a sociálním hlediskem.

ÚP je **nástrojem státní správy** pro racionální rozvoj určitého území. Územní plánování v ČR je legislativně upraveno stavebním zákonem a dalšími zákony a vyhláškami. Legislativní úprava sleduje hlavní úkoly územního plánování a vytváří nástroje k jejich dosažení.

Stávající stav ÚP Humpolec, poskytnutý uchazečům, hodnotí firma M.A.A.T. jako částečně zastaralý a absentující zejména z hlediska krajinných opatření a návrhu ÚSES, který nectí zásady a principy tvorby prvků. Dalšími doporučenými potřebami ÚP jsou následující :

- Je třeba řešit dílčí plochy, revize podmínek, „koeficienty zástavby“, které mohou být vypuštěny, případně zmírněny, s cílem zahustit možné plochy pro bydlení, které jsou pro udržitelnost ve městech přínosnější.
- I tento nový ÚP Humpolec je možné pořídit formou územní změny, pořízení takové komplexní změny navíc přináší řadu výhod proti klasickému pořízení nového ÚP
- Rozvojový potenciál ploch města Humpolec je omezený a to zejména s ohledem na jeho demografický potenciál, který bude v argumentaci s orgány ZPF limitovat zpracovatele
- Rozvojové plochy jsou totiž u města Humpolec nadměrně velké a to vůči dané demografii

- Zjevné jsou možné právní dopady, a to ve formách kompenzace za případné redukované plochy
- Žádná radikální změna se v novém ÚP nemůže provést – jediná soudní cestou, je nutné brát v úvahu Vyhlášku o územním plánování
- Podobné město Chotěboř nejde cestou nového ÚP, ale dílčích doplňků ÚP, má k dispozici svoje pracoviště GIS a pomáhá s ÚP i jiným městům a obcím
- ÚP je úřednický dokument, není to umělecké dílo

Reference z praktické aplikace dovedností atelieru M.A.A.T., s.r.o.:

územní plány	celková cena díla
Bakov - Zm. č. 3	108.900,-
Bakov - Zm. č. 4	108.900,-
Bakov - Zm. č. 5	60.500,-
Bakov - Zm. č. 7	108.900,-
Bakov - Zm. č. 8	108.900,-
Bakov - Zm. č. 6	250.000,-
Bakov - Zm. č. 9	181.500,-
Benešov - Zm. č. 2	784.080,-
Bohunice	216.000,-
Hořovice - Zm. č. 1	584.400,-
Hořovice - Zm. č. 2	205.700,-
Horažďovice - Zm.č.1	895.400,-
Karlovy Vary - Zm. č. 1	340.312.50,-
Karlovy Vary - Zm. č. 2	211.750,-
Liberec změna Z22	185.130,-
Mohelnice	239.000,-
Nové Strašecí - Zm. č. 3	
Nové Strašecí - Zm. č. 4	108.900,-
Nové Strašecí - Zm. č. 5 A+B	314.600,-
Sezimovo Ústí - zm.č. 3	180.000,-
Tábor - Zm. č. 8	264.990,-
Tábor - Zm. č. 9	108.900,-
Tábor - Zm. č 10	266.200,-
Tábor - Zm.č.12	290.400,-
Tábor - Zm.č.13	275.880,-
Týn n. Vlt. - Zm. č. 2	151.250,-
Týn n. Vlt. zm. ÚP - Vltavská cyklostezka zm. č. 4	84.700,-
Týn n. Vlt. zm. ÚP - zm. 5	

Týn n. Vlt. zm. ÚP - zm. 3	190.000,-
----------------------------	-----------

<https://www.ateliermaat.cz/>

Partneři



Město Tábor — "Úzká spolupráce již několik let".

Je třeba vzít na vědomí, že je Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. Et DiS, autorizovaný architekt pro obor architektura, autorizovaný architekt pro obor územní plánování i autorizovaný projektant ÚSES (Územní systém ekologické stability) zásadně nesouhlasí, jak

došlo k výběru vítěze soutěže , kterým byla firma že nabídka firmy Gogolák + Grasse s.r.o., Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4, Michle, IČO: 07698232 a následně byla radou města Humpolec vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější podle posuzování nabídek.

Firma Gogolák + Grasse s.r.o., která do soutěže uvedla jednu referenci, kterou nerealizovala a navíc přemrštěně uvedla cenu ve své nabídce.

S touto vybranou firmou byla následně uzavřena smlouva o dílo, za cenu 3 960 000,00 Kč bez DPH, přičemž firma M.A.A.T. s kladnými referencemi a dlouholetými zkušenostmi s ÚP (zcela neporovnatelně) nabídla reálnou cenu (v místě a čase obvyklou) na úrovni **1 520 000,00 Kč bez DPH**. Rozdíl cen je 2 440 000,- Kč v neprospěch výdajů (rozpočtu) města Humpolec.

Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. et DiS, sdělil, že byl určitý čas od 2006 do 2010 ve vedení města Tábor jako místostarosta, který měl ve své gesci územní rozvoj a dopravu. Pro jiná města územní plány realizoval a podílel se se svojí firmou doplňcích a změnách ÚP Tábora i jiných měst. Vytvořil Zásady v rozvojových obytných zónách pro město Tábor, Říčany a řada dalších měst je převzala do svých koncepcí. **Byl první, který publikoval tento koncepční dokument, jehož výtah Humpolci zasílal, v celostátním odborném časopisu Urbanismus a územní rozvoj.** Publikoval zde řadu článků z příkladů nastavení pravidel pro výběr developera v případě transformace brownfieldu Kasárna Dvorce v Táboře, problémy dopravy. Byl zařazen do encyklopedie Who is Who, učí na vysoké škole. Má za sebou desítky vydaných územních plánů, dělá změny ÚP pro Liberec, Karlovy Vary, Benešov a Tábor. Má propracovaný systém komunikace s veřejností při práci a tvorbě s ÚP. **Přinejmenším je krajně neobvyklé v kontextu vybrané firmy, označit firmu Atelier M.A.A.T. za subjekt, který nemá pro zpracování malého okresního města dostatečné kompetence, zkušenosti projednání s veřejností a práci pro veřejný sektor nerozumí. Takové onálepkování je naprosto lživé, zjevně nekorektní a dává celé soutěži pachut' zřetelné účelovosti dost primitivním způsobem ohnout příslušnou nabídku, aby vyšla.**

Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. et DiS, sdělil, že jeho nabídková cena v soutěži odpovídá velikosti malého města Humpolec, ale nabídková cena firmy Gogolák + Grasse s.r.o. odpovídá velikosti malého krajského města.

Z toho důvodu nazval Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, PhD., MBA, DiS. et DiS dílo s přemrštěnou cenou firmou Gogolák + Grasse s.r.o. a tunelem posvěcenou hodnotící komisí.

Dále bylo komentováno, že vítězná firma Gogolák + Grasse s.r.o. nekvalitně např. realizovala podobnou zakázku pro Roztoky u Prahy (9 100 obyvatel) a byla ze zakázky v průběhu prací vykázána a práce na ÚP s ní ukončena.

Na dotaz jaké otázky jednotliví členové speciální odborné komise s váhou celkem 70% k uchazečům (architekti a s panem starostou) firmě M.A.A.T. kladli, nebylo zjištěno, protože z dotazů přizvaných osob odborníků uchazečům neexistuje video ani audiozáznam a neexistuje ani písemný soubor hodnocených dílčích otázek členů komise. Uvedené hodnocení není transparentní pro kontrolu ani k přezkoumání.

Ve smlouvě o dílo je uvedeno:

2.2. *Zhotovitel jako zpracovatel ÚP zpracovává a vykonává předmět plnění této smlouvy v součinnosti s výkonným (smluvním) pořizovatelem.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že vítězný uchazeč bude dílo zhotovovat v součinnosti s pracovníky Města. Bude to dílo společné.

Výše uvedené bylo doplněno a odsouhlaseno oběma stranami.

