



Zápis z jednání stavebního výboru

Datum a čas zahájení: 24. 01. 2022 v 17:00
Místo konání: budova obecního úřadu K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Přítomní členové: Král, Možný, Havelka, Šaštinský
Omluveni: Hošek
Přítomní hosté: První část jednání: Gaponik, Horák, Kutěj
Druhá část jednání: Kronika, Kučera

1. Předmět jednání

Předseda výboru pozval členy stavebního výboru (dále jen „SV“) na toto jednání dne 13.1.2023, tedy v dostatečném předstihu.

Předmětem jednání byly následující body:

- A. Společné jednání se zástupci investora projektu Nová Květnice p. Gaponikem za účelem vzájemného seznámení s postoji a plány, jak je obě strany vnímají.
- B. Společné jednání se zástupci investora projektu Květnice Gardens za účelem vzájemného seznámení s postoji a plány, jak je obě strany vnímají.

2. Písemná stanoviska nepřítomných zastupitelů

Žádný z členů SV neposlal písemné vyjádření.

3. Průběh jednání

A. Jednání se zástupci investora projektu Nová Květnice

Předseda SV p. Král zahájil jednání přivítáním všech přítomných a dále seznámil zástupce investora projektu Nová Květnice s následujícími skutečnostmi:

- SV vítá snahu o dokončení developerského projektu NOVÁ KVĚTNICE a bude se i nadále snažit činit kroky vedoucí k dosažení konsenzu v případných sporných otázkách s cílem dosáhnout takového řešení, které bude pro obě strany přijatelné a zajistí kvalitní urbanistický rozvoj obce.
- Obec Květnice je vázána podmínkami nedávného referenda a již zahájila změnu ÚP č. 4, ve které stanoví i další regulativy, které jsou nezbytné a přiměřené pro optimální rozvoj

obce. Tyto regulativy obec vyžaduje a bude vyžadovat na celém území obce a nejedná se tedy o konkrétní vazbu na projekt NOVÁ KVĚTNICE. Mezi těmito požadavky je např.:

- Maximální podlažnost a výšky budov;
 - Zákaz plochých střech;
 - Minimální počet parkovacích míst na jednu bytovou jednotku;
 - Zákaz řadových domů;
 - Minimální velikost pozemku pro rodinný dům.
- Předseda SV dále uvedl, že obec Květnice má schválené a zveřejněné Zásady pro spolupráci s investory, které popisují vzájemné povinnosti obou stran a současně definují tzv. kontribuční poplatky a rovněž vzory smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy.
 - Předseda dále uvedl, že dne 12.3.2020 byla uzavřena čtyřstranná smlouva o spolupráci, která však primárně upravuje vzájemnou spolupráci stran při vybudování vodovodu a vodojemu a napojení nového zdroje vody na tento vodojem, to vše za účelem realizace developerského projektu specifikovaného v příloze č. 1 předmětné smlouvy. Nicméně tato skutečnost není překážkou jednání o případném uzavření plánovacích smluv, na základě kterých bude investor realizovat 2. a 3. etapu, včetně případného legitimního požadavku Obce Květnice na zaplacení kontribučního příspěvku za realizaci těchto etap.
 - Pro doplnění souvislostí dále uvedl, že částka ve výši 5,000.000,- Kč (2,800.000,- Kč + 2,200.000,- Kč), kterou je společnost NOVÁ KVĚTNICE zavázán Obci Květnice zaplatit, představuje odměnu za spolupráci při výstavbě splaškové kanalizace a rozšíření čističky odpadních vod (viz bod 2.6. smlouvy o spolupráci při výstavbě infrastruktury ze dne 8.8.2018) a za nic víc. I z tohoto důvodu je tak požadavek na zaplacení určitého příspěvku za realizaci 2. a 3. etapy požadavkem legitimním, přičemž tento případný požadavek nemůže být ani vnímán jako porušování bodů 3.1. a 3.2. čtyřstranné smlouvy o spolupráci ze dne 12.3.2020 Obcí Květnice.
 - Předseda SV následně vyzval p. Gaponika, zástupce společností NOVÁ KVĚTNICE, aby sdělil jeho aktuální vize s projektem zejména druhé a třetí etapy, a především se způsobem plánovaného povolování stavebních prací, a to s ohledem na vydané územní rozhodnutí, které je rozporné se stávajícím územním plánem.

P. Gaponik si vzal slovo a přednesl následující informace:

- *Projekt se připravuje od roku 2008. Investor je přesvědčen o tom, že staví jeden projekt, a tedy se domnívá, že na něj nedopadají zmíněné změny, v otázce případných kontribučních poplatků je potřeba se podívat na smlouvy které již jsou uzavřené. Investor není v obci novým investorem, ale vychází z dlouhodobé spolupráce s obcí a vzájemných vztahů, zejména vztahů vyplývajících z uzavřených smluv. Mezi obcí a investorem tak již byly uzavřeny smlouvy, které upravují vzájemnou spolupráci při realizaci celého projektu společnosti NOVÁ KVĚTNICE a investor očekává, že obec své závazky vyplývající z těchto smluv bude plnit.*
- *Projekt NOVÁ KVĚTNICE má platné územní rozhodnutí na výstavbu 198 rodinných domů. Na požadavek obce týkající se změny částí plochy projektu na SK a změnu*

rozdělení projektu na 3 etapy investor přistoupil a již před rokem zahájil přípravu architektonické studie, kterou již dříve prezentoval jak představitelům vedení obce, tak panu Jetelovi, což je architekt, na kterého investora odkázala sama obec, a který připravoval územní plán obce. Současně investor projednal záměr s Odborem územního plánování v Brandýse nad Labem, od kterého získal kladné stanovisko s realizací jeho záměru.

- *Poté investor již v dobré víře, že jeho projekt je v souladu s územním plánem a dalšími závaznými dokumenty, objednal přípravu projektové dokumentace DÚR, vše pro II. Etapu projektu, která zahrnuje plochy smíšené komerční, které pokračují a navazují na stávající výstavbu rodinných domů*

Až v létě 2022 investor zjistil, že jsou navrženy změny ÚP č. 4 které připravuje obec, o kterých investor do té doby nebyl informován, a které jsou v rozporu s připravovanou a předem odsouhlasenou podobou projektu společnosti NOVÁ KVĚTNICE.

- *Z uvedeného dovozuje, že mu budou vznikat náklady a škoda, které by mohl uplatňovat na obci.*
- *Dokumentace je ve vysokém stadiu rozpracovanosti a její předělání by přineslo vysoké náklady. Změna projektu by také snížila rentabilitu projektu, a investorovi by tedy vznikla především škoda ve formě ušlého zisku.*
- *Hrozící škoda pak nespočívá jen ve vyvolání potřeby dodatečných projekčních prací, ale například i v požadavku na navýšení počtu parkovacích stání, které zmenšuje zastavitelnou plochu a nese s sebou nezanedbatelné náklady. Navrhované změny pak narušují celkový vzhled lokality, který investor na začátku výstavby rodinných domu I. etapy projednával se zástupci obce, včetně jejích architektů.*
- *P. Možný uvedl, že podle jeho názoru rozsah projektu zůstává, po případném zohlednění nových skutečností daných referendem a připravovanou změnou ÚP č. 4, v principu stejný. Sice dochází k určité ekonomické mírné újmě na projektové dokumentaci, na druhou stranu dramaticky stouply ceny pozemků a staveb. Kontribuce v obci byly vždy, a to za každý dům, ale v naprosto minimální úrovni.*
- *Developer uvedl, že v II. etapě projektu je počítáno se dvěma parkovacími stáními pro každý byt nad 55 m², plus 100 parkovacích veřejných stání pro občanskou vybavenost, zároveň je počítáno s podzemním parkingem.*
- *Společnost NOVÁ KVĚTNICE již dlouhodobě spolupracuje s obcí a plní veškeré své závazky vyplývající z uzavřených smluv i ústních dohod s představiteli obce. Společnost zaplatila mj. příspěvek na výstavbu ČOV 5 mil. Kč, již na přání obce postavila vodojem o objemu 300 m³ vč. úpravny vody a tlakové stanice za desítky milionů korun, který má posléze předat obci. Na oplátku se obec zavázala s investorem spolupracovat, neomezovat jej a podporovat ho v jeho záměru, a to i tehdy, pokud by se podoba jeho záměru oproti původní představě změnila.*
- *Případné změny ÚP č. 4 by pak významně zasáhly a omezily rozsah a ekonomickou stránku výstavby projektu, s čím investor nepočítal a počítat nemohl. Právě s cílem předejít těmto situacím přitom investor s obcí od počátku jednal a uzavíral smlouvy*

týkající se spolupráce při výstavbě projektu. Změnu pravidel pro investory, stejně jako nepředvídatelnou změnu územního plánu, budou-li mít dopady i na společnost NOVÁ KVĚTNICE, pak investor bude považovat za porušení uzavřených smluv, s možným vznikem nároku na náhradu způsobené újmy ze strany obce. Investor je však ochoten dále jednat o podobě kompromisu a úpravě stávajících smluv uzavřených s obcí.

Zástupci SV se v rámci průběžné diskuse k některým sdělením vyjádřili, a to tak, že

- **Investor sice projednal svůj záměr s odborem územního plánování v Brandýse nad Labem, od kterého však nezískal „kladné stanovisko s realizací jeho záměru“, ale pouze územně plánovací informaci!**
- **Investor sice vedení obce na osobním jednání ukázal svou studii, ale v žádném případě nedošlo k žádnému odsouhlasení, jak investor tvrdí. O takovém úkonu by musel být písemný záznam, a navíc by vedení obce takové rozhodnutí zcela jistě podmínilo schválení zastupitelstva.**
- **Investor dále uvedl, že stavbu vodojemu provedl „na přání obce“. Ve skutečnosti bylo vybudování vodojemu jednou šancí investora, jak pro svůj projekt zabezpečit zásobování vodou. I proto byla smlouva o spolupráci čtyřstranná. Navíc vodojem a tlaková stanice byly součástí již původního ÚR na lokalitu vydaného v roce 2006 a jeho realizace byla nutno podmínkou výstavby lokality „Pervak“.**

Problematika k dalšímu jednání.

- SV a Investor se domluvili hledat cestu shody.
- Pro nové domy jsou již postaveny přípojky pro novou etapu. Ušlý zisk může být podle investora v řádech desítek milionů.
- Připravovaný projekt dle ÚP je podle názoru SV ekonomicky výhodnější než projekt dle platného ÚR. Aktuálně se projektuje pouze DÚR. Nikoliv již DSP.
- P. Král požádal, aby investor předložil své návrhy řešení jednotlivých výše uvedených regulativů a jejich ideální vypořádání z jeho pohledu. Případně alternativní řešení projektu.
- Stavební komise požádala zástupce NK o předání architektonické studie, kterou doposud neměla k dispozici, zástupci NK toto přislíbili zvážit.

Předseda SV zajistí názor Ing. Jetela na regulativy pro objekty s jen občanskou vybaveností.

B. jednání se zástupci investora projektu Květnice Gardens

Předseda SV p. Král zahájil jednání přivítáním zástupců investora a dále seznámil zástupce investora projektu Květnice Gardens s následujícími skutečnostmi:

- SV vítá snahu o dokončení developerského projektu Květnice Gardens a bude se snažit činit kroky vedoucí k dosažení konsenzu v případných sporných otázkách s cílem

dosáhnout takového řešení, které bude pro obě strany přijatelné a zajistí kvalitní urbanistický rozvoj obce.

- Obec Květnice je vázána podmínkami nedávného referenda a již zahájila změnu ÚP č. 4, ve které stanoví i další regulativy, které jsou nezbytné a přiměřené pro optimální rozvoj obce. Tyto regulativy obec vyžaduje a bude vyžadovat na celém území obce a nejedná se tedy o konkrétní vazbu na projekt Květnice Gardens. Mezi těmito požadavky je např.:
 - o Maximální podlažnost a výšky budov;
 - o Zákaz plochých střech;
 - o Minimální počet parkovacích míst na jednu bytovou jednotku;
 - o Zákaz řadových domů;
 - o Minimální velikost pozemku pro rodinný dům.
- Předseda SV dále uvedl, že obec Květnice má schválené a zveřejněné Zásady pro spolupráci s investory, které popisují vzájemné povinnosti obou stran a současně definují tzv. kontribuční poplatky a rovněž vzory smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy.
- Předseda SV následně vyzval zástupce investora, aby sdělil jeho aktuální vize s projektem i plány na nejbližší období.

Slovo si vzal zástupce investora p. Kronika a přednesl následující informace:

- Představil společnost Květnice Gardens s.r.o. Koupili projekt v roce 2021. Na ploše byl zrušen.
- V průběhu roku 2022 investor jednal s obcí Sibřina a dalšími dotčenými orgány, ale i s p. Jetelem a hledali problematická místa a jejich řešení.
- Výsledkem je finální verze studie, která je ve shodě s výše uvedenými stranami. V obci Sibřina, byl představen návrh nového ÚP s regulačními prvky a nyní je společný záměr ve fázi jednání.
- V rámci svých úvah hledali benefity, které by projekt mohl přinést obci Květnice, ale i obci Sibřina.
- Nejbližším úkolem je pro investora pořízení územního plánu pro svou lokalitu. Je tedy úplně na začátku.
- Maximální počet rodinných domů v ploše projektu je 150.
- Investor předložil k nahlédnutí urbanistickou studii, ze které vyplývají následující předběžné skutečnosti:
 - o Maximální počet rodinných domů v ploše projektu je 150.
 - o Projekt počítá se silničním obchvatem, mezi ulicí K zeleným v Květnici a ulicí Za zatáčkou v obci Sibřina. Podle provedených simulací bude odvedeno z hlavních uzlů v obcích cca 40% dopravy.

- Na jihu pozemku za novou komunikací bude vybudován protipovodňový zemní val a kolem celého obvodu bude vybudována pěší cesta navazující na stávající i připravované pěší cesty v Květnici i Sibřině.
 - Projekt počítá s parkovými plochami, dětskými hřišti a rozhlednou.
 - Projekt předpokládá fragmentovanou výstavbu na pozemcích o velikostech 450 m² až cca 700 m².
 - Projekt uvažuje i s vybudováním občanské vybavenosti.
- Investor předpokládá zahájení pořizování změny územního plánu s prvky regulačního plánu, po jeho schválení tedy nebude možné podmínky změnit, a to ani případně jiným investorem. Projekt v něm bude etapizován a jednotlivé etapy budou podmíněny výstavbou konkrétní části veřejné vybavenosti.
 - SV dala ke zvážení, využití případného pozemku pro občanskou vybavenost pro umístění hasičské zbrojnice, nebo mateřské školy. Pro tento záměr by obec pravděpodobně preferovala pouze poskytnutí vhodných pozemků, na kterých by bylo možné tyto záměry realizovat s využitím dotací.

Obě strany dohodly, že se budou navzájem nadále informovat a hledat společná řešení případných problémů.

4. Závěr

Jednání bylo ukončeno jako informativní a nebyla přijata žádná usnesení. S investory obou lokalit budou vedena další jednání s cílem najít takové řešení, které bude pro obě strany přijatelné a současně zajistí kvalitní urbanistický rozvoj obce.

5. Přílohy

Nejsou.

Zápis byl vyhotoven dne: 24. 1. 2023

Zápis vyhotovil: předseda výboru, Matěj Král

Podpis předsedy výboru:



**OBEC
KVĚTNICE**

Obecní úřad Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Sibřina * tel.: 281 982 108

Prezenční listina členů stavebního výboru

Jméno a příjmení	Podpis
Bc. Matěj Král	
Ing. Zdeněk Možný	
Ing. arch. Tomáš Havelka	
MgA. Kryštof Hošek	Omluven
Pavel Šaštinský	