



OBEC PŘEZLETICE

Veleňská 48, 250 73 Přezletice

Vyjádření obce Přezletice k současné situaci týkající se projektu Zlatý kopec

Vážení spoluobčané,

ohledem na množství se dotazy týkající se projektu Zlatý kopec, který realizuje společnost BENUGA s.r.o. se sídlem Vinohradská 2279/164, 130 00 Praha 3, IČO: 002 40 656 („**BENUGA**“), a dopis, který rozeslala obyvatelům Zlatého kopce obsahující velmi zkrácený popis situace, se obec Přezletice rozhodla vydat toto vyjádření k aktuální situaci.

Obec Přezletice a její představitelé ve vztahu k projektu Zlatý kopec vždy jednali s cílem chránit veřejný zájem a zejména zajistit, aby pro obyvatele Zlatého kopce byla vybudována a řádně dokončena veškerá potřebná technická a dopravní infrastruktura a v rámci projektu vznikla i veřejná prostranství, tedy aby zde noví obyvatelé Přezletic mohli spokojeně žít, a ne pouze přespávat. Důrazně se proto ohrazujeme proti nařčení, že je naší snahou zastavit rozvoj obce či omezit novou výstavbu. Naším cílem však je kvalita rozvoje obce a nové výstavby, proto se bráníme tomu, aby developer realizoval a kolaudoval pouze zpeněžitelné byty, ale požadujeme, aby pro nové obyvatele těchto bytů vybudoval i domluvené zázemí, a to dříve, než naši obec opustí po zaplacení kupní ceny za poslední byt.

Dne 27. září 2017 proto uzavřela obec Přezletice se společností BENUGA plánovací smlouvu, jejímž předmětem byla úprava vzájemných práv a povinností mezi obcí a společností BENUGA v souvislosti s realizací projektu Zlatý kopec. Plánovací smlouva, mimo jiné, stanovila, že bude řádně vybudovaná a obci následně předaná: (i) nezbytná dopravní a technická infrastruktura, kterou obec následně převezme do svého majetku a zajistí její provozování, (ii) veřejná prostranství (hřiště, zeleň atp.) a (iii) tři nebytové jednotky v budově A pro veřejně prospěšné účely (knihovna, ordinace, komunitní centrum).

Ačkoli obec Přezletice v průběhu realizace projektu Zlatý kopec vždy plnila své povinnosti z plánovací smlouvy, poskytovala společnosti BENUGA potřebnou součinnost a věnovala celému projektu značné množství času a pozornosti, způsob realizace projektu je plně a výlučně v rukách BENUGA. Obec Přezletice po celou dobu trvala na tom, aby byla plánovací smlouva dodržována. Naopak BENUGA po celou dobu spolupráce hledá možnosti, kde by plánovací smlouvu dodržet nemusela, i když po obci její dodržování vyžaduje. To byl případ i kolaudace bytového domu A, kdy bylo stavebním povolením jasně stanoveno, že podmínkou pro jeho kolaudaci je dokončení parkovacího domu, neboť dotčená lokalita značně trpí nedostatkem parkovacích míst. Společnost BENUGA však žádala o výjimku s tím, že náhradní parkovací místa vymezí na ornici, v trase, kde jezdí stavební technika a současně odmítala poskytnout jakékoli zajištění toho, že parkovací dům vůbec někdy dokončí. Že byly námitky obce Přezletice oprávněné, potvrdilo i rozhodnutí nezávislého stavebního úřadu Brandýs nad Labem, Stará Boleslav. Je třeba zdůraznit, že nešlo o nový požadavek obce Přezletice, ale o to, že společnost BENUGA nechtěla splnit podmínku uvedenou ve stavebním povolení, kterou tedy od počátku výstavby znala.

BENUGA dále pravidelně přicházela s požadavky na odchylky od původních dohod a obec Přezletice ji tam, kde to bylo možné, vycházela vstřícně. To se týká například změny nyní řešených budov H4 a H5, kdy dle plánovací smlouvy měly být postaveny tři budovy s odlišným půdorysem a kapacitou. Poslední bytové domy v páté etapě má však společnost BENUGA opět v úmyslu stavět v jasném rozporu s plánovací smlouvou, v důsledku čehož dojde k překročení celkové kapacity projektu, ze které plánovací smlouva a požadavky obce vycházely. S tím obec souhlasit bez dalšího nemůže. Nejde o svévolné blokování další výstavby, ale myslet je třeba na veškeré důsledky naddimenzované výstavby pro obec. Kapacita vodovodu a kanalizace, kapacita mateřské školy, kapacita základní školy aj.

Dalším příkladem odchýlení se společností BENUGA od plánovací smlouvy je právě křižovatka v ulici Cukrovarská. Plánovací smlouva zcela jednoznačně výslovně uvádí, že obec se na vybudování infrastruktury, včetně křižovatky, nebude finančně ani jinak podílet. Obec i souhlasila s tím, že BENUGA namísto kruhové křižovatky může ve stejném rozsahu vybudovat standardní křižovatku. Nyní ovšem BENUGA po obci zcela nepochopitelně požaduje, aby zaplatila 70 % nákladů na realizaci křižovatky, tj. téměř 9 mil. Kč bez DPH, což obec, celkem pochopitelně, zásadně odmítá.

Dopisem ze dne 3. března 2022 společnost BENUGA, k velkému překvapení obce Přezletice, odstoupila od plánovací smlouvy. Současně BENUGA podala na obec Přezletice, starostu a místostarostu žalobu o náhradu domnělé škody. To vše v situaci, kdy: (i) nejsou dokončeny nebytové jednotky určené pro obec, ačkoli bytový dům A je dávno zkolaudovaný a byty v něm rozprodané, (ii) nejsou dokončena veřejná prostranství v těch etapách, které jsou již dávno hotové a byty v nich rozprodané, (iii) se zpožděním budované části veřejných prostranství jsou společností BENUGA budovány v rozporu s plánovací smlouvou, (iv) BENUGA se po obci domáhá zcela neodůvodněné finanční participace na stavbě křižovatky ulice Cukrovarská v rozsahu několika milionů Kč a (v) obec Přezletice v souladu s plánovací smlouvou umožnila změnu některých objektů v rámci projektu, kdy tyto změny byly ve prospěch společnosti BENUGA.

Ačkoli je obec Přezletice přesvědčena, že BENUGA nebyla k odstoupení od plánovací smlouvy oprávněna, a toto je tudíž neplatné, do doby vyjasnění této zásadní právní nejistoty o vzájemných vztazích musí obec Přezletice jednat tak, jako kdyby žádná plánovací smlouva nikdy neexistovala, a chránit veřejné zájmy občanů jí dostupnými prostředky.

V tuto chvíli je veškerá dopravní a technická infrastruktura celého projektu Zlatý kopec, tedy veškeré komunikace, vodovod, splašková i dešťová kanalizace, ať již dokončené před 10 lety, nebo teprve ve výstavbě, ve vlastnictví společnosti BENUGA, nikoli obce. To vše vzhledem k neoprávněnému odstoupení od plánovací smlouvy ze strany BENUGA. Neexistuje nyní nesporný právní titul, na základě, kterého by obec měla vůbec jakoukoli povinnost tuto infrastrukturu převzít, natož za podmínek pro ni přijatelných, a současně společnost BENUGA nemá povinnost infrastrukturu v původně sjednaných termínech řádně dokončit a obci předat.

Odstoupením od plánovací smlouvy a dalšími kroky se společnost BENUGA o své vlastní vůli rozhodla celý projekt Zlatý kopec převést do režimu tzv. ostrovního systému, tedy systému, který obec Přezletice nebude ani provozovat, a nejspíše ani vlastnit. Jedná se o postup v souladu se zákonem, avšak zcela neobvyklý a vytvářející nové požadavky a nároky na budoucí provoz a vztahy obce Přezletice, BENUGA, provozovatele vodohospodářské infrastruktury v obci a obyvatel dotčené lokality.

Pokud tedy společnost BENUGA mluví o izolaci Zlatého kopce, potom k ní opravdu dochází, ale pouze a jen v důsledku jejích kroků. Příkladem je zmiňované veřejné osvětlení, které bylo vybudováno již při výstavbě prvních etap, ale pouze jeho malá část byla řádně předána obci Přezletice. Obec Přezletice, vycházející z plánovací smlouvy, která stanovila, že i zbývající část veřejného osvětlení ji bude předána, neprotestovala proti propojení dalších částí ve vlastnictví společnosti BENUGA, a financovala provoz i tohoto veřejného osvětlení. Po odstoupení společnosti BENUGA od plánovací smlouvy však obci nezbývá nic jiného než nadále provozovat pouze tu část veřejného osvětlení, která ji byla předána. Je zcela evidentní, že bez nesporného právního titulu nemůže obec veřejné osvětlení ve vlastnictví společnosti BENUGA užívat.

Společnost BENUGA tvrdí, že při žádosti o kolaudaci domů H4 a H5 postupovala "*naprosto stejně, jako u předchozích etap výstavby*", přitom zcela účelově ignoruje zásadní změnu, a to že odstoupila od plánovací smlouvy.

Obec Přezletice proto v rámci vyjádření ke kolaudaci domů H4 a H5 uvedla, že nejsou napojeny na vodovod a kanalizaci ve vlastnictví obce a obec nemůže zajišťovat dodávky vody a odvod odpadních vod, aniž by byla uzavřena příslušná smlouva.

Dále uvedla, že domy H4 a H5 nejsou řádně napojeny na veřejné komunikace, protože obec i s ohledem na ochranu zdraví a majetku osob, které by měly tyto komunikace užívat, odmítá akceptovat, že rozhrnutý štěrk je komunikací schopnou užívání, zvláště když není stanoveno, kdy a jestli vůbec budou komunikace dokončeny (o jejich aktuálním stavu obec nemá žádné informace). **Příslušné nezávislé orgány státní správy, tedy zejména stavební úřad a odbor životního prostředí Brandýs nad Labem, Stará Boleslav, daly obci Přezletice za pravdu** a pro kolaudaci domů H4 a H5, respektive vodovodu a kanalizace, na které jsou tyto domy připojeny, požadují od BENUGA splnění zákonem předvídaných povinností. Nejde tedy o požadavky obce Přezletice, ale důsledek skutečnosti, že společnost BENUGA je vlastníkem samostatného vodovodu a samostatné kanalizace a dle zákona o vodovodech a kanalizacích je povinna zajistit jejich provozování k tomu oprávněnou osobou a plnit celou řadu dalších zákonných povinností.

Ačkoli je obec připravena se společností BENUGA uzavřít příslušnou dohodu o propojení předmětných vodovodů a kanalizace, neučiní tak dříve, dokud nebudou společností BENUGA vyřešeny veškeré technické a právní překážky, které jejímu uzavření aktuálně brání. Obec Přezletice je totiž povinna hájit zájmy i ostatních obyvatel obce, kteří by neuváženými kroky mohli být poškozeni. Obec Přezletice tak nyní nedokáže říci, kdy budou ze strany společnosti BENUGA splněny technické podmínky, zejména vybudování nových vodoměrných šachet pro měření vody předané a šachet na měření odpadní vody převzaté, aby mohla být smlouva uzavřena a vodovody a kanalizace řádně propojeny a převzaty do provozování třetí osobou.

V této souvislosti obec Přezletice potvrzuje, že po přechodnou dobu je připravena pokračovat v zásobování stávajících obyvatel projektu Zlatý kopec, a to přes absenci příslušného smluvního rámce. Obec Přezletice a provozovatel vodovodu a kanalizace nemají v úmyslu přerušit dodávky vody do těchto bytů s ohledem na jejich obyvatele. Ovšem **v důsledku odstoupení společností BENUGA od plánovací smlouvy nemůže obec zajistit dodávky vody a odvod odpadních vod pro nové byty napojené na vodovod a kanalizaci, které patří společnosti BENUGA. To je zcela v režii společnosti BENUGA. Obec logicky nemůže odpovídat nebo se starat o věci, které jí nepatří.**

Co se komunitního centra a dalších nebytových prostor v budově A určených k převodu na obec Přezletice týká, obec Přezletice sděluje, že BENUGA tyto prostory provedla v rozporu s plánovací smlouvou a nyní po obci požaduje zaplacení klientských změn v nikdy neodsouhlasené výši. Tvrzení o nezájmu obce je zcela absurdní, když obec Přezletice společnost BENUGA opakovaně vyzývala k dokončení a předání nebytových prostor v souladu s plánovací smlouvou. Na to společnost BENUGA reagovala odstoupením od plánovací smlouvy.

Obec Přezletice rozumí tomu, že zpoždění výstavby a kolaudace působí problémy lidem, kteří si nové byty v rámci projektu Zlatý kopec od společnosti BENUGA koupili či mají koupit na základě smluv o smlouvách budoucích. **Je však nutné jasně říci, že pokud by společnost BENUGA postupovala v souladu s plánovací smlouvou a od této neodstoupila, mohla být infrastruktura nezbytná pro kolaudaci bytových domů H4 a H5 zkolaudována a provozována provozovatelem obecní vodohospodářské infrastruktury. Nyní však za veškerou infrastrukturu v rámci projektu Zlatý kopec nese odpovědnost výlučně společnost BENUGA, která jediná je odpovědná za své kroky a rozhodnutí.**

V Přezleticích dne 22.8.2022

Tomáš Říha, v.r.
starosta obce

Jan Macourek, v.r.
místostarosta obce