

Plánovací smlouva s OBADI, s.r.o. k projektu Přezletice – Panská pole

Důvodová zpráva

Základní informace o projektu jsou shrnuty v tabulce na konci dokumentu.

K uzavření předkládané plánovací smlouvy bude obec přistupovat na základě smlouvy o spolupráci uzavřené pro daný projekt v roce 2016, která tehdy nahradila ještě starší smlouvu o spolupráci. Ve smlouvě o spolupráci z roku 2016 se obec zavázala, že s OBADI uzavře plánovací smlouvu a bude poskytovat součinnost potřebnou pro realizaci projektu, a to výměnou za čtené ústupky a kompenzace od developera.

Do dnešního dne došlo mimo jiné k následujícímu:

- OBADI zaplatila obci 5 mil. Kč. Tyto prostředky obec použila k financování výstavby Školní ulice. (Další peněžní prostředky OBADI poskytla obci v předcházejících letech.)
- Obec schválila zastavovací studii projektu. Tomuto kroku předcházela několikaletá příprava a vyjednávání o podobě projektu mezi developerem a obcí.
- OBADI postupně darovala obci několik pozemků, mimo jiné pozemky parc. č. 430/240, 430/241 a 430/244 (tento převedla za částku, o kterou byla navýšena kompenzace) v k. ú. Přezletice.
- OBADI vybudovala ČOV, kterou následně převedla obci spolu s pozemky za cenu podstatně nižší, než byly pořizovací náklady.

Předkládané znění plánovací smlouvy je výsledkem jednání mezi obcí a OBADI, které probíhalo od roku 2016. Předkládaná plánovací smlouva tak představuje výsledek dlouholetého vyjednávání, zaměřeného na maximalizaci užitku obce z projektu. Nejedná se tedy o narychlo připravenou dohodu, která by snad byla účelově předložena ke schválení ke konci volebního období zastupitelstva obce ve stávajícím složení.

OBADI obci v průběhu let průběžně hradila náklady na právní služby spojené s jednáním o veškerých smlouvách. Stejně tak náklady na právní služby spojené s jednáním o plánovací smlouvě obec žádným způsobem nezatežovaly a ani zatežovat nebudou – toto byla podmínka, kterou si obec stanovila, tak aby dotčený projekt nijak nezatežoval rozpočet obce na úkor jejích stávajících obyvatel.

V minulosti již obec ve vztahu k předmětnému projektu schválila územní studii, jakož i zastavovací studii, která není textem předkládaných smluv jakkoli dotčena a zůstává ve schválené podobě.

Základní principy, které jsou vtěleny do návrhu plánovací smlouvy, jsou následující:

- I. Regulovaný a koordinovaný pozvolný nárůst obyvatel v obci**
- II. Přínosy projektu pro všechny obyvatele obce**
- III. Nulové náklady obce**

Ad I (Regulovaný a koordinovaný pozvolný nárůst obyvatel v obci)

OBADI bude povinna koordinovat svou výstavbu s ostatními dvěma developerskými projekty (projekt Přezletice – Lokalita A „Bílá vrátka“ developera BHM Real Estate Delta a.s. a projekt Přezletice – Lokalita B developera PŘEZLETICKÉ DOMY s.r.o.) – všechny na západní straně obce.

Smlouva obsahuje závazný harmonogram kolaudací pro jednotlivé roky pro všechny tři projekty: **všechny tři projekty společně nebudou kolaudovat domy a byty pro více než 500 „ekvivalentních obyvatel“ (EO) ročně.** Malometrážním bytům v senior resortu (viz dále) odpovídají přitom 2 EO, všem ostatním bytům jakékoli velikosti 3 EO, rodinným domům 4 EO. Uvedený roční limit 500 EO je pouhým vyjádřením, pro kolik osob jsou takové byty určeny, fakticky je očekáván ještě nižší počet obyvatel.

Plánovaný přírůstek obyvatel v harmonogramu je ze strany obce detailně sjednán s ohledem na nezbytnost předchozí výstavby nové budovy základní školy a další infrastruktury.

Povinnost developera nepřekročit sjednané limity je ve smlouvě zajištěna několika způsoby:

- smluvní pokutou
- etapizací – výstavba bude probíhat v 6 etapách (kolaudace v letech 2028 až 2034)
- sankcí v podobě ztráty práva na jakoukoli součinnost obce (kterou developer pro dokončení projektu reálně potřebuje)

Ad II (Přínosy projektu pro všechny obyvatele obce)

V rámci svého projektu je OBADI dle plánovací smlouvy **povinna vystavět:**

- **dětská hřiště** (přírodní hřiště, multifunkční hřiště, plocha s houpačkou)
- **venkovní sportoviště** (skate park, hřiště na streetball, plocha s pingpongovými stoly, venkovní tělocvična)
- další **rekreační plochy a parkové plochy**
- budovu zahrnující výhradně **nebytové prostory pro občanskou vybavenost**
- **retailovou prodejnu** – samostatnou budovu s prodejnou potravin a dalšího zboží (supermarket) s venkovním parkovištěm
- **komunikaci spojující Čakovickou se Školní ulicí**, a to v šířce umožňující průjezd autobusu; touto páteří komunikací bude sváděna doprava z lokality projektu (a nejen z ní) do Čakovické – nebude tedy dopravně zatěžována Školní ulice (společnou povinnost BHM a OBADI vybudovat tuto komunikaci řeší trojstranná smlouva těchto developerů s obcí)

Po vybudování obchvatu dálnice D0 a přeložky krajské silnice II/244 (která bude též přivaděčem na mimoúrovňovou křižovatku Přezletice) bude doprava odváděna **nápojením Čakovické na silnici II/244, přímo na obchvat nebo do směru na Kbely.**

Zcela tak odpadne zátěž stávajících komunikací obce dopravou lokality projektů BHM a OBADI. Na přeložce silnice II/244 se již BHM a OBADI organizačně i finančně podílí na základě smlouvy uzavřené s obcí a KSÚS (Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje a.s.).

Finanční příspěvek obci

- OBADI již obci poskytla
 - **peněžitá plnění (více než 5 mil. Kč)**
 - nepeněžitá plnění (**pozemky, převod ČOV za cenu nižší výrazně nižší**, než byly pořizovací náklady, a další)
- na základě plánovací smlouvy OBADI uhradí **základní kompenzaci** ve výši **7.920.000 Kč**
 - uvedená částka je výchozím základem, který se počínaje rokem 2027 bude vždy **navyšovat o inflaci** předchozího roku
 - splatnost kompenzace nastává po částech, a to vždy v návaznosti na kolaudaci příslušných jednotek
 - spolu s tím je současně smluvně sjednán fixní termín, k němuž se základní kompenzace stane splatnou bez ohledu na datum kolaudace jednotek v rámci projektu
- dále OBADI uhradí obci **doplňkovou kompenzaci** – ta je sjednána ve výši peněžních prostředků, které OBADI inkasovala za zřízení věcných břemen k pozemkům, které následně převede obci
 - z této kompenzace (v řádu statisíců Kč) bude přinejmenším kompenzována symbolická kupní cena, kterou bude obec platit OBADI za převod pozemků a infrastruktury

Ad III (Nulové náklady obce)

Kromě povinnosti zaplatit obci finanční příspěvek bude OBADI v plánovací smlouvě zavázána **uhradit obci veškeré náklady**, které jí vzniknou při poskytování součinnosti k realizaci projektu. Obec takto bude mít pokryty zejména náklady na právní služby, náklady na činnost odborných techniků, které bude obec potřebovat při kontrole a převzetí infrastruktury od developera, jakékoli správní poplatky a podobně.

Pokud by OBADI jakoukoli část infrastruktury, kterou má obec podle plánovací smlouvy přebírat, nedokončila nebo neodstranila vytknuté vady, bude mít **obec právo zjednat nápravu na náklady developera** (v takovém případě by byl developer povinen hradit smluvní pokutu – jeho motivací tedy bude vše řádně a včas dokončit a předat obci bez vad).

Za účelem **zajištění** všech povinností OBADI vůči obci bude zřízeno **zástavní právo k pozemku** o výměře 11.694 m². Vzhledem k tomu, že na tomto pozemku má být následně vybudován výše

zmíněný retail, toto zástavní právo může být v budoucnu nahrazeno zástavním právem k nově postaveným bytům nebo domům.

Obec po dokončení každé podetapy projektu převezme od developera jednak vybudovanou veřejnou infrastrukturu, jednak pozemky, na kterých bude veřejné prostranství v souladu se zastavovací studií a plánovací smlouvou (ulice, parky, náměstí apod.). Je dohodnuto, že pokud na takto převáděných pozemcích bude smluvně zřízené věcné břemeno pro některou inženýrskou síť, bude mít každý vlastník dotčené inženýrské sítě (kromě ČEZu a GasNetu, kde takové podmínky nelze prosadit) po příštích **10 let povinnost provést a financovat přeložku** svého vedení, pokud by kolidovalo s investičním záměrem obce.

Je také dohodnuto, že po předání příslušného pozemku s veřejnou zelení bude OBADI ještě **2 roky provádět údržbu zeleně** na své náklady a případně také **zeleň obnovovat**, pokud by došlo k odumření stromu, keře či plochy jiné zeleně.

Další významnější prvky plánovací smlouvy

Pojistky pro obec

Předkládaná plánovací smlouva obsahuje řadu **pojistek chránících obec** a popisujících proces přípravy, povolování a výstavby celého Projektu. Obec tak má posílené právo domáhat se výslovného omezení příslušného povolení stavby podmínkami dle územního plánu nebo i plánovací smlouvy. Obdobně je tomu s kolaudací jednotlivých staveb.

Obec bude mít **kontrolu nad kvalitou infrastruktury**, kterou jí bude developer předávat – od projektování až po předání.

Komunikace, veřejné osvětlení (včetně zařízení místního rozhlasu), vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, podzemní kontejnery na tříděný odpad – všechny tyto součásti veřejné infrastruktury, které mají být následně převedeny obci, podléhají zvláštnímu režimu:

- OBADI bude **projektovou dokumentaci** pro povolení zpracovávat ve spolupráci s obcí – návrhy budou projednávány na pravidelných schůzkách (technické komise), OBADI má povinnost zpracovat připomínky obce;
- OBADI má rovněž smluvní povinnost dodržet **technické standardy VHS** pro vodovod a kanalizaci a zpracovat její připomínky;
- obec bude mít právo **průběžně kontrolovat výstavbu** a sdělovat připomínky, OBADI bude během výstavby informovat obec o kontrolních dnech a termínech zkoušek a kontrol před zakrytím konstrukcí
- OBADI poskytne obci **kompletní dokumentaci** a umožní kontrolu (**předpřejímku**) v předstihu před převodem infrastruktury obci
- OBADI na obec postoupí svá **práva ze záruk** (se záruční dobou 5 let od předání provozovateli/správci)

Koordinace nárůstu obyvatel obce

Obec vyjednávala obsah plánovací smlouvy s OBADI a BHM se zřetelem k plánovanému budoucímu nárůstu počtu obyvatel obce. Za tímto účelem mimo jiné vznikla demografická studie zohledňující krom stávajícího rozsahu obce také připravované developerské projekty.

Na základě získaných informací má obec zpracovaný detailní harmonogram očekávaného počtu obyvatel v obci a jednotlivých součástí veřejné infrastruktury (včetně základní školy a mateřské školy), jejichž kapacita musí demografickému vývoji odpovídat. Součástí harmonogramu je detailní řešení navýšení kapacity jednotlivých součástí veřejné infrastruktury současně s nárůstem počtu obyvatel.

Základní údaje o projektu

- max. 6 bytových domů a 75 rodinných domů
- max. 600 EO
- retailová prodejna potravin a další budova občanské vybavenosti
- dětská hřiště, venkovní sportoviště, rekreační a parkové plochy
- již realizovaná ČOV
- příspěvek obci 7,92 mil. Kč (nad to již uhrazeno 5 mil. Kč a poskytnuta další plnění v řádech milionů Kč), příspěvek se bude každoročně navyšovat o inflaci
- výstavba postupně v 6 etapách, penalizované limity pro objemy kolaudací v jednotlivých letech (v koordinaci s ostatními projekty)

Smluvní dokumentace ke schválení

- plánovací smlouva
- zástavní smlouva (k zajištění pohledávek obce za OBADI z plánovací smlouvy)
- dohoda ke komunikaci – trojstranná smlouva mezi obcí, BHM a OBADI k vybudování páteřní „severojižní“ komunikace, jejíž přílohou je závazné znění smlouvy o zřízení věcného břemene mezi BHM a OBADI
- dohoda k plánovací smlouvě – smlouva sjednáváná pro případ budoucích legislativních změn a podobných případů, za účelem posílení právní jistoty stran ohledně jejich vzájemných povinností z plánovací smlouvy