Plánovací smlouva s BHM Real Estate Delta a.s.
k projektu Přezletice – lokalita A „Bílá Vrátka – ke Ctěnicím“

Důvodová zpráva

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

Jak je vám všem známo, diskutovaný projekt má původ ve změně územního plánu obce, který byl pořízen a schválen v roce 2011 a který dramaticky rozšířil zastavitelné plochy; to vše aniž by s tehdejšími vlastníky pozemků kdokoli vedl jakákoli jednání o příspěvcích do obecní pokladny za účelem korekce negativních dopadů, které to pro obec představuje. Od roku 2014 obec intenzivně jedná s developery, kterým byla touto změnou umožněna nová výstavba a snaží se tyto tehdejší nedostatky napravit.

K uzavření předkládané plánovací smlouvy bude obec přistupovat na základě smlouvy o spolupráci uzavřené pro daný projekt již v roce 2015. V uvedené smlouvě se obec zavázala, že uzavře plánovací smlouvu a bude developerovi poskytovat součinnost potřebnou pro realizaci projektu, a to výměnou za četné jiné ústupky a kompenzace od developera. Zejména pak již došlo k následujícím zásadním krokům:

- Developer již zaplatil obci 10 milionů Kč. Tyto prostředky obec použila k financování výstavby základní školy.
- Obec schválila zastavovací studii projektu. Tomuto kroku předcházela několikaletá příprava a vyjednávání o podobě projektu mezi developerem a obcí.
- Dále BHM uhradila náklady architektonické soutěže na novou radnici a na náklady BHM byla rovněž pořízena architektonická studie dle vítězného návrhu (o kterém v hlasování rozhodli občané obce v roce 2024).

  (podrobněji též viz bod D na str. 1 plánovací smlouvy.)

Předkládané znění plánovací smlouvy je výsledkem intenzivního a velmi komplexního jednání mezi obcí a BHM, které trvalo více než 2,5 roku. Nejedná se tedy o žádnou narychlo připravenou dohodu, která byla vymyšlena na poslední chvíli před volbami.

BHM obci uhradila veškeré náklady na právní služby spojené s jednáním o plánovací smlouvě – toto byla podmínka, kterou si obec stanovila, tak aby dotčený projekt nijak nezatěžoval rozpočet obce na úkor jejích stávajících obyvatel.

V minulosti již obec ve vztahu k předmětnému projektu schválila územní studie, 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)

BHM bude povinna koordinovat svou výstavbu s ostatními dvěma developerskými projekty (projekt "Přezletice – Panská pole" developera OBADI, s.r.o., 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 má již obec detailně v harmonogramu koordinovaný s výstavbou nové budovy základní školy a další infrastrukturou.

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

- smluvní pokutou
- etapizací povolení (projekt se bude povolovat postupně, ke každému povolení je potřeba součinnost obce) – výstavba bude probíhat celkem ve 3 etapách, rozdělených do 6 podetap (kolaudace v letech 2029 až 2035)
- sankcí v podobě ztráty práva na jakoukoli součinnost obce (kterou developer pro dokončení projektu reálně potřebuje)

Ad II (Přínosy projektu pro všechny obyvatele obce)

Územní plán obce omezuje výstavbu v lokalitě projektu několika podmínkami (podrobně v čl. 1.2 smlouvy). Z důvodu nezbytnosti splnit podmínky územního plánu BHM **na vlastní náklady**

- bude realizovat **změnu obecního úřadu**:
  - pořídí **projektovou dokumentaci** pro rekonstrukci stávající budovy obecního úřadu a vydání příslušného povolení (vše dle vítězného návrhu obcí pořádané architektonické soutěže)
  - provede kompletní **výstavbu nové budovy radnice** včetně úprav veřejného prostranství a **rekonstrukci převážné části stávající budovy obecního úřadu**
- pořídí **projektovou dokumentaci pro novou mateřskou školu** a zajistí povolení stavby

V průběhu první etapy je BHM dle plánovací smlouvy **povinna vystavět**:

- **nové náměstí** (cca 3.800 m2) včetně kamenného jezírka a zeleně
- v domech lemujících nové náměstí minimálně **1.657 m2 nebytových prostor pro občanskou vybavenost**:

  - několik lékařských ordinací a další prostory pro zdravotní/sociální služby
  - kavárna, hostinec
  - komerční prostory pro maloobchodní prodej a služby
  - komunitní centrum (klubovna) – veřejné akce budou přístupné pro všechny obyvatele obce, dle dostupnosti kapacity bude umožňován pronájem obci nebo jejím obyvatelům
- **senior resort**
  - 245 malometrážních bezbariérových bytů určených pro bydlení seniorů a osob se zdravotním postižením
  - na žádost obce bylo toto určení rozšířeno tak, aby zde mohli případně bydlet také lékaři, učitelé apod. s výkonem práce v obci
  - členové družstva budou mít povinnost zajistit, že v bytě bude alespoň 1 osoba hlášena k trvalému pobytu v obci
  - v případě zájmu může obec pořídit 5 družstevních bytů (jejichž cena se v převážné části hradí až po kolaudaci v měsíčních splátkách) se slevou
- **malý park** pod novým náměstím (cca 1.200 m2)
- **komunikaci spojující Čakovickou se Školní ulicí**, a to v šířce umožňující průjezd autobusu. Touto páteřní 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 **napojením 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.).
- **podzemní vodojem**, jehož kapacita bude dostatečná pro potřeby 6000 EO (vodojem bude projektován s územní rezervou pro rozšíření). Projekt vodojemu vypracuje PROJEKT IV, který projektoval stávající ČOV obce a další součásti vodovodu a kanalizace v obci.
- **intenzifikaci stávající obecní ČOV** tak, že rozšíří její kapacitu minimálně o 2.500 EO (projektovat a povolovat bude současně i druhou etapu umožňující rozšíření na 6.500 EO).

Výše uvedená technická infrastruktura je koncipována tak, aby plně pokryla potřeby rozšiřování obce dle aktuálního územního plánu obce, ale nic navíc. Jedná se tedy zároveň o účinnou brzdu dalšího případného negativního rozšiřování obce.

Ve 2. a 3. etapě BHM vybuduje:

- **park s dětským hřištěm** (cca 2.900 m2)
- **park „Korálovka“** (cca 7.000 m2)
- **park „Divoká příroda“** (cca 7.200 m2)
- **alej s pěšinou** propojující Starou a Ctěnickou cestu

Pokud se BHM podaří získat část pozemku přiléhající na západě k projektu, vybuduje na něm **kultivované zemní valy se zelení**. Tyto valy budou oddělovat novou výstavbu od volné krajiny a budou protkané pěšími stezkami, budou mít povahu parku umožňujícího relaxaci místních obyvatel.

Dále BHM provede **rozšíření Školní ulice**, změnu jejího povrchu na **asfalt** a zřídí na její části **zelený pruh se stromořadím**.

Finanční příspěvek BHM obci (kompenzace) je podrobně popsán níže.

Ad III (Nulové náklady obce)

Kromě povinnosti BHM zaplatit obci finanční příspěvek BHM bude 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 BHM 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 BHM vůči obci bude zřízeno **zástavní právo k pozemkům** projektu o celkové výměře 13.973 m2. Vzhledem k tomu, že na těchto pozemcích má probíhat výstavba 2. a 3. etapy, toto zástavní právo může být v čase 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 (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 se zelení bude BHM 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.

Finanční příspěvek BHM obci (kompenzace)

Výše kompenzace rámcově vychází z pravidel sjednaných v dohodě o spolupráci, obci se však podařilo dohodnout **výhodnější podmínky**, pokud jde o **výši kompenzace** i o **termíny splatnosti**.

Developer již v minulosti obci uhradil kompenzaci **10.000.000 Kč**.

Budoucí kompenzace má tři složky:

- **základní kompenzace** ve výši **40.852.250 Kč**
    - uvedená částka je výchozím základem, který se počínaje rokem 2027 bude vždy **navyšovat o inflaci** předchozího roku
    - splatnost této složky kompenzace nastává po částech, a to vždy po kolaudaci příslušných jednotek
    - současně je však dohodnut fixní termín, k němuž se základní kompenzace stane splatnou bez ohledu na kolaudace
- **kompenzace hřiště**, jejíž výše se bude odvíjet od skutečných nákladů obce na vybudování hrací plochy školního hřiště
    - předpokládaná výše je **minimálně 3.000.000 Kč** (pokud budou náklady vyšší, bude vyšší i kompenzace hřiště)
    - BHM tuto kompenzaci hradí ihned poté, co obec uhradí cenu díla zhotoviteli
- **doplňková kompenzace** – bude ve výši peněžních prostředků, které BHM 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 BHM za převod pozemků a infrastruktury

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:

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

Uvedená pravidla platí také pro **změnu radnice, vodojem a intenzifikaci ČOV** – tj. pro všechny stavby a zařízení, které obec následně od developera převezme.

Uliční parkovací místa pro soukromé užívání

Na základě zkušenosti s Benugou obec nepřipustila, aby BHM v projektu vybudovala soukromá parkovací stání, která by byla volně přístupná z místní komunikace.

Pro tato parkovací místa je vytvořen zvláštní režim, který bude mít obdobu vyhrazených parkovacích míst (je podrobně zpracován v čl. 3.12.4 plánovací smlouvy). Jedním z přínosů pro obec je, že možnost užívat takové parkovací místo bude vázána na trvalý pobyt v obci.

Koordinace nárůstu obyvatel obce

Obec vyjednávala obsah plánovací smlouvy s BHM (ale také s OBADI) 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.

Jednotlivé součásti projektu byly proto podrobně navrhovány již s ohledem na budoucí potřeby obce (nová radnice a rekonstrukce stávající radnice, intenzifikace ČOV a její možné budoucí rozšíření, vodojem a jeho možné budoucí rozšíření, variantní řešení budoucí nové MŠ).

Povinnosti BHM ve vztahu k nové budově školy

V současné době se připravuje zadání architektonické studie nové budovy ZŠ, kterou bude zadávat svazek obcí (Svazková škola Přezletice, Podolanka, Jenštejn – svazek obcí). Obec si vyjednala případnou směnu části pozemku BHM, která přiléhá k budoucí nové budově ZŠ, za jiné pozemky obce. Vzniklo by vhodné veřejné prostranství okolo školního areálu s možností veřejných parkovacích míst pro potřeby návštěvníků školy (v zastavovací studii, schválené obcí, jsou na této ploše umístěna soukromá parkovací stání projektu).

BHM se dále zavázala finančně přispívat na provoz provizorní budovy ZŠ v době realizace Projektu, a to formou účelových darů přímo svazku obcí.

Povinnosti BHM ve vztahu k mateřské škole

Mateřská škola, která díky analýze provedené demografickou studií, bude potřeba později, než se původně předpokládalo, bude vyprojektována a povolena BHM.

Na další stránce jsou uvedeny základní údaje o projektu a přehled dokumentace.

Základní údaje o projektu

- max. 14 bytových domů a 96 rodinných domů
- max. 2.299 EO
- nejméně 1.657 m2 nebytových prostor pro občanskou vybavenost
- přes 18.000 m2 parků, dětská hřiště
- výstavba nové radnice (plně hrazená developerem)
- intenzifikace stávající ČOV na kapacitu projektu (plně hrazená developerem)
- vlastní vodojem (plně hrazený developerem)
- projektová příprava pro novou MŠ (plně hrazená developerem)
- příspěvek obci více než 53 mil. Kč (již uhrazeno 10 mil. Kč, zbývající částka se bude každoročně navyšovat o inflaci, některé složky příspěvku nemají horní hranici a budou odpovídat skutečným nákladům obce)
- výstavba postupně v 6 podetapách, 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 BHM 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 sjednávaná pro případ budoucích legislativních změn a podobných případů, za účelem posílení právní jistoty stran ohledně jejich vzájemných povinností z plánovací smlouvy
- dodatek k "malé plánovací smlouvě", kterým se pouze reaguje na čas, který uplynul v rozporu s původními představami od schválení architektonické studie a kterým se umožňuje BHM pokračovat v práci na přípravě výstavby nové a rekonstrukce stávající radnice