



NOVÁ KVĚTNICE s.r.o.

Na příkopě 583/15

110 00 Praha

V Květnici dne 14. 05. 2024

Věc: Výzva k plnění smlouvy o spolupráci

Vážená společnosti,

obracíme se na vás v souvislosti se smlouvou o spolupráci ze dne 12. 03. 2020, kde se váš právní předchůdce, společnost PERVAK UNIVERSAL s.r.o., IČO: 26355019, mimo jiné zavázal realizovat projekt, který byl definován v čl. 1.1. smlouvy o spolupráci a v příloze č. 1 smlouvy o spolupráci (dále jen „*Smlouva o spolupráci*“ a „*Projekt*“). Dále se vaše společnost, resp. váš právní předchůdce, zavázal, že bude poskytovat součinnost v rámci všech řízení podle stavebního zákona za účelem realizace Projektu (bod 3.1. Smlouvy o spolupráci) a zavázal se, že neučiní žádné právní kroky, které by mohly ohrozit realizaci Projektu, nebo by byly v rozporu se smlouvou (bod 3.7. Smlouvy o spolupráci).

Dne 29. 04. 2024 nám bylo Městským úřadem Úvaly, stavební úřad, doručeno oznámení o zahájení řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu „Nová Květnice – etapa II. A III. na parcele 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice“. V souvislosti s doručením tohoto oznámení jsme provedli nahlížení do stavebního spisu, kde jsme zjistili, že usilujete o změnu Projektu, a to v takovém rozsahu, že se již nebude jednat o Projekt specifikovaný v příloze č. 1 smlouvy o spolupráci.

Jedná se především o tyto změny:

- Nově jsou navrženy masivní objekty v severní části pozemku p.č. 543/1 k.ú. Květnice, nejsou v souladu s požadavkem na respektování hmot okolní zástavby. Tyto objekty svým objemem výrazně překračují původní navrhované řešení. Takové řešení je tedy v rozporu s principy územního plánování, kdy má nová zástavba naopak své okolí respektovat.
- Provedení bytových domů s polozapuštěným suterénem evokuje dojem budovy o 4 nadzemních podlažích, byť dle platného územního plánu jsou nejvýše přípustná 3 nadzemní podlaží, a opět dramaticky zvyšuje vizuální výraz celého projektu.
- Umístění občanské vybavenosti ve druhém a třetím nadzemním podlaží taktéž není v souladu s původními záměry umístit tuto vybavenost v parterech jednotlivých bytových domů.
- Došlo k navýšení požadavku na objem odváděných odpadních vod z 800 EO na 1400 EO.

Byť jsme v bodě 1.5. Smlouvy o spolupráci akceptovali, že Projekt může být měněn, doplňován či upravován, rozhodně se nejedná o bianco šek pro podporu jakéhokoliv záměru na území naší obce.

Toto ustanovení smlouvy je třeba vykládat tak, že obec je připravena akceptovat „změny, doplnění či úpravy“ Projektu v takovém rozsahu, aby původní Projekt odpovídal aktuálně platným právním a technickým předpisům. Podstatné změny Projektu, o které nyní usilujete, nejsou v souladu se smyslem Smlouvy o spolupráci, naopak mu odporují.

Nadto musíme podotknout, že v rozporu se smyslem Smlouvy o spolupráci je také skutečnost, že o změně Projektu jste nás neinformovali a dozvěděli jsme se o něm až nahlédnutím do stavebního spisu.

V souvislosti s tímto zjištěním vás v souladu s bodem 3.1., 3.2. a 5.2 smlouvy o spolupráci vyzýváme, abyste ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení této výzvy vzali zpět žádost, kterou usilujete o změnu územního rozhodnutí ze dne 08. 01. 2007, č.j. K/1288/06/SU/Bul. V případě, že tak neučiníte, budeme považovat vaši snahu o získání územního rozhodnutí pro zásadně jiný projekt, než byl odsouhlasen ve smlouvě, za podstatné porušení Smlouvy o spolupráci. Bude tak dána možnost od Smlouvy o spolupráci odstoupit z důvodu jejího podstatného porušení a z důvodu ztráty důvěry ve vás jako smluvního partnera.

Současně vás informujeme, že budeme proti vašemu záměru o změnu Projektu aktivně vystupovat, neboť odporuje Smlouvě o spolupráci. Dále jsme v souladu s bodem 3.6. Smlouvy o spolupráci oprávněni nepodpořit Projekt v případě, že je v rozporu s právními předpisy či platným územním plánem. Jak je vám známo, proběhlo ve dnech 23. a 24. 9. 2022 na území obce Květnice místní referendum, jehož výsledkem je ve smyslu ustan. § 49 zákona č. 22/2004Sb., o místním referendu, naše obec vázána. Obec tedy musí v souladu s výsledky místního referenda usilovat o promítnutí odhlasovaných regulativů výstavby do projektů, které mají být realizovány na území obce.

S ohledem na shora uvedená vám sdělujeme, že se budeme se aktivně bránit proti změně územního rozhodnutí, která by ve výsledku znamenala nesoulad vámi zamýšleného projektu s podobou projektu specifikovanou v příloze č. 1 smlouvy o spolupráci.

S pozdravem

Ing. Lenka Houžvičková
starostka obce Květnice