

Obecní úřad Květnice
K Dobročovicům 35

v Květnici dne 26.6.2024

starostka Lenka Houžvičková

Věc: Výzva obci Květnice ve věci developerského projektu Nová Květnice

Vážená paní starostko,

reagujeme tímto na informace uveřejněné na webu obce Květnice ze dne 9.5.2024, 19.5.2024, 17.6.2024 a dále ze dne 24.6.2024 o vašem pověření podepsat (usnesením ZOK ze dne 19.6.2024) návrh smlouvy „Návrh na poskytnutí dobrovolného příspěvku obci Květnice“ ze dne 13.6.2024.

Z těchto informací vyplývá, že se jedná o zcela zásadní změnu projektu Nová Květnice. Představuje nárůst z původních 198 jednotek v rodinných domech na nových 264 jednotek, z nichž část bude ve dvou nových bytových a polyfunkčních domech. To představuje zvětšení původního projektu, na který bylo vydáno dosud platné územní rozhodnutí z r. 2006 a stejně tak platné stavební povolení z r. 2008, o cca 35 %. Záměr tak narostl o prostor a objem nových bytů a naprosto nepřijatelných bytových domů, které zde neumožňuje umístit územní plán. Z informace na webu obce není patrné, zda obec obdržela projektovou dokumentaci této projektové změny, neboť na stránkách obce není zveřejněna. Obec by bez prodlení měla veřejnosti předložit minimálně situaci nové zástavby, prostorovou vizualizaci a technickou zprávu.

Na základě diskusí s odborníky na výstavbu se domníváme, že takto zásadně přepracovaný projekt, který nahrazuje velkou část rodinných domů velkými bytovými a polyfunkčními domy vyžaduje nové územní rozhodnutí. Otázkou zůstává, zda je navýšení počtu jednotek v souladu s normami pro hustotu obyvatel a zda obec provedla odpovídající posouzení dopadů na občanské a infrastrukturní potřeby a udržitelný rozvoj obce.

Developerská činnost v lokalitě Nová Květnice je svým rozsahem a změnami největší v celé historii ostatních lokalit v obci. Nelze proto k této skutečnosti přistupovat způsobem, jaký uplatňuje současné vedení obce, reagující na ultimativní a časově nepřijatelné lhůty. Developer nepředložil řadu technických a cenových údajů týkajících se jeho závazků vůči obci. Uvedené údaje jsou vágní, nedoložené věcnou specifikací a odpovídajícím oceněním. Jsou proto zavádějící, účelové a zvýhodňují investora na úkor veřejného zájmu a občanů.

Dopad těchto zásadních změn projektu bude mít výrazný vliv na život obyvatel současných lokalit obce a její infrastrukturu. Obec se nyní ocitla pod tlakem developera, což může být způsobeno tím, že dosavadní dohody a jednání vedení obce s investorem byly zřejmě nevýhodné pro obec. Pokud k tomu došlo, domníváme se, že obec by měla narovnat tyto vztahy a nikoliv posilovat dominanci investora.

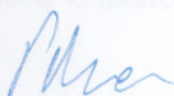
Obec jedná v časové tísní, neboť nebyla schopna návrh smlouvy „Návrh na poskytnutí dobrovolného příspěvku obci Květnice“ včas zařadit na program v pozvánce na veřejné zasedání zastupitelstva obce konaného 19. 6. 2024. Veřejnost tak nebyla vůbec informována a nemohla projevit svou účast v projednání této věci. Tento tlak je v rozporu s dobrými mravy a obec nemá povinnost reagovat na takto ultimativní návrhy v takové tísní. Obáváme se, že obec neplní svou roli suverénního partnera, místního orgánu státní správy, a nenaplnuje své základní poslání konat ve veřejném zájmu a s péčí řádného hospodáře. Považujeme její dosavadní aktivity v této věci za nedostatečně transparentní.

Informace o celkovém příspěvku obci ve výši 23 milionů korun je nepodložená a netransparentní. Je diskutabilní považovat za rozumný přínos k naplnění potřeb obce chodník o délce 100 m a šířce 1,4 m za 2,5 milionu korun, který bude sloužit především obyvatelům nového projektu. Totéž platí o třech nebytových prostorech o celkové výměře 162 m² za 16 milionů korun a dvou dětských hřištích na pozemku developera za 5 milionů korun. Pro obec může být výhodnější získat od developera samotný pozemek a postavit např. potřebnou infrastrukturu svépomocí s využitím dotací. Je nutné, aby investor uvedl, zda se jedná o ceny tržní nebo nákladové a proč zahrnuje cenu pozemků do těchto příspěvků.

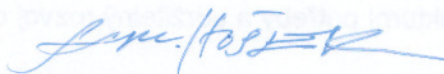
Je nezbytné odborně specifikovat a vyčíslit celkovou chybějící kapacitu občanské a infrastrukturní vybavenosti v obci i v důsledku případné změny tohoto projektu a určit, jaká část z nich má být uspokojena právě tímto projektem.

Žádáme vedení obce, aby bez zbytečného prodlení svolalo veřejné projednání tohoto návrhu, včas jej oznámilo a zveřejnilo odpovědi na výše uvedené otázky. A do této doby neprovádělo, žádné zásadní rozhodnutí v této věci. Dále žádáme o zveřejnění všech smluvních závazků s tímto developerem, aby bylo zřejmé, proč je na obec vyvíjen tak velký nátlak a z jakých důvodů se obec dostala do tak nevýhodné situace.

za spolek Květnice vzkvétající

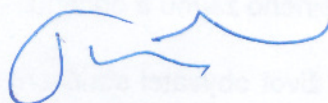


Ing. Milan Polívka, Ph.D.

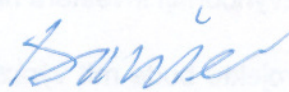


MgA. Kryštof Hošek

za spolek Květnice II



Tomáš Hordějčuk



Ing. František Daniel

Příloha

Stanovisko – Nová Květnice, Ing. Arch. Kryštof Štulc