

Ing. Arch. Kryštof Štulc

Atelier..

Ortenovo nám 2

Praha 7

170 00

Tel: **+420 723 610 484**

email: krystof@architecture.cz

Datová schr.: **2qkq2fe**

V Praze 26. června 2024

Květnice

Nová Květnice – stanovisko

stanovisko

V minulých letech jsem spolupracoval s obcí Květnice mimo jiné na posudcích několika developerských projektů a mám tedy určitou představu, jak tato jednání probíhají nebo by probíhat měla.

Obec uspořádala referendum mimo jiné o tom, jaká by měla, resp. neměla být podoba nové výstavby v obci.

Referendum je po zastupitele obce závazné. Je tedy naprosto v pořádku, pokud obec vydá nesouhlasné stanovisko k projektu, který závěry referenda nerespektuje, protože v tomto ohledu nemá jinou možnost. Na druhou stranu investor má možnost žádat o stanovisko k projektu, který respektuje schválený územní plán. Řešení tohoto rozporu přísluší stavebnímu úřadu, nikoliv obci. Pokud by si obec chtěla být jista, že budou respektovány výsledky referenda schválí na celém území obce stavební uzávěru do doby, než bude platná změna ÚP reflektující výsledky referenda.

Neznám do detailu smlouvy mezi obcí a tímto konkrétním developerem. Nicméně smlouvy byly uzavřeny za určitých vstupních podmínek a tyto podmínky se nyní z iniciativy developera dramaticky změnilly. Proto je logické, že by se měly změnit i smlouvy a jejich podmínky a potažmo dohodnuté příspěvky investora obci. Například pokud by se obec dohodla na příspěvcích z jednoho rodinného domu a investor by najednou navrhoval výstavbu 10 domů, mělo by logicky i plnění být jiné. Analogicky investor Nové Květnice původně navrhoval 198 jednotek ve formě rodinných domů, ale nyní předkládá změnu s 268 jednotkami (nárůst o 70 jednotek), a to nejen v rodinných domech, ale i v polyfunkčních a bytových domech. Záměr tedy narostl nejen kapacitně (o 35%), ale i objemově. Místo rodinných domů jsou najednou uvažovány velké bytové a polyfunkční domy. Jedná se tedy o jiný záměr ve stejné lokalitě. Vzhledem k rozsahu změny by Obec proto měla vyjednat s investorem nové podmínky výstavby a příspěvků obci.

str.1/2

Atelier..

ing. arch. Kryštof Štulc – Terronská 13, Praha 6, 160 00, IČ: 077 12 421 DIČ: CZ077 12 421 č.ú. 115-845 264 0267/ 0100

Kancelář: Ortenovo nám. 2, Praha 7, 170 00

tel: +420 723 610 484 mail: krystof@architecture.cz datová schránka: 2qkq2fe

Navrhované příspěvky obci jsou vyčíslené na 23,5mil Kč. Tato částka se nedá nijak ověřit. Vzhledem k tomu, že to je částka stanovená developerem, dá se předpokládat, že je spíše nadsazená než naopak (minimálně tím, že jsou počítány ceny prodeje, a nikoliv nákladové a podobně.). Dále částka obsahuje i náklady investora na infrastrukturu, kterou investor by investor stejně budoval, což je nepřijatelné. Tyto příspěvky jsou zcela neproporcionální vůči rozsahu a objemu výstavby, a tedy i vůči budoucí zátěži obce.

Vzhledem k rozsahu změn v záměru myslím, že se nejedná o změnu vydaného územního rozhodnutí, ale spíše o nový záměr, který by měl tudíž podléhat novému ÚR. Rozhodnutí je na stavebním úřadu, nicméně obec to může SÚ navrhnout. Fakt, že developer může v akci pokračovat je pravdivý, ale pro původní schválený záměr, nikoliv pro jeho změnu. Změnu je nutné nejdříve projednat a následně předložit stavebnímu úřadu. Je neobvyklé, že se obec vyjadřovala k projektu, který mu developer odmítl předložit.

Chápu, že investor hrozí obci soudním sporem. Z vnějšího pohledu se mi tato hrozba jeví spíše jako planá, vzhledem k výše popsaným skutečnostem (změna rozsahu, objemu záměru atd.), nicméně to je otázka na právního zástupce, který je obeznámený s konkrétním zněním všech uzavřených smluv. Každopádně pokud by uzavřené smlouvy byly platné a nedalo by se z nich ustoupit a vyjednat nové podmínky, byly by uzavřené smlouvy nápadně výhodné vůči investorovi. Obec se tak vystavuje riziku právních kroků napadajících tuto nevýhodnost. Pokud se ze smluv ustoupit dá a obec tak neučiní a nebude se snažit vyjednat přiměřené podmínky, opět se vystavuje riziku právních kroků napadajících pro obec nevýhodné podmínky.

Ing. arch. Kryštof Štulc



tel.: +420 723 610 484

mail: krystof@architecture.cz