

Obec Lichoceves
Zastupitelstvo obce Lichoceves

VÝTAH ze zápisu z 11. zasedání Zastupitelstva obce Lichoceves
ze dne 29. března 2012

Přítomni: Jan Čonka, Michaela Gray, Jana Muchová, Vladimír Stříbrný
Omluveni: Aleš Krátký, Bohdan Osoha, Kateřina Ondřejová
Místo a čas: Obecní úřad od 19 hodin do 24 hodin
Zasedání řídila: Jana Muchová
Ověřovatelé: Miroslav Masopust, Pavel Novák
Zapisovatelka: Michaela Gray

Program jednání:

1. Projednání návrhu plánovací smlouvy mezi budoucími vlastníky pozemku parc. č. 53 v k. ú. Noutonice a obcí Lichoceves, která má být podkladem pro vydání územního řízení o dělení pozemku a umístění stavby "Veřejná infrastruktura pro výstavbu RD" na nově vzniklých parcelách:

Předsedající představila pana anonymizováno, který na základě smlouvy o smlouvě budoucí bude vlastníkem pozemku parc. č. 53 v katastrálním území Noutonice a požádala jej, aby představil svůj projekt.

Pan anonymizováno informoval přítomné, že pozemek chce zasíťovat a poté jednotlivé parcely prodávat na individuální výstavbu. Obci nabízí pozemek na hřiště v hodnotě 2 mil. Kč a dar ve výši 600 tisíc Kč. Na dotaz občanů pan Čonka upřesnil, že se jedná o pozemek o výměře 499 m².

Předsedající jej vyzvala, aby informoval o obsahu dokumentů, které jsou dle ustanovení XIII. smlouvy její přílohou, ale zastupitelstvu nebyly předloženy (odborný odhad nákladů na provedení změn nebo nové veřejné infrastruktury, dohody o právech k stávající veřejné infrastruktuře, dohodu s vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury a doklady o finančním podílu třetích osob). Pan anonymizováno sdělil, že tyto dokumenty ještě nemá.

Poté se rozvinula bouřlivá diskuse, kdy občané upozorňovali na zkušenosti s výstavbou fy. Bertura, kdy se společnost nepodílela na vybudování žádné občanské vybavenosti. Občané namítali, že pozemek o výměře 499 m² na hřiště je malý a výše daru pro obec s ohledem na rozsah výstavby je také malá.

Upozorňovali, že je nutné se vyhnout situaci, kdy se do obce přistěhují stovky nových občanů a v obci např. není mateřská školka. Je třeba, aby se developeri podíleli na financování výstavby infrastruktury nebo ji pro svou výstavbu postavili. Lidé pak chtějí, aby vše, co developer nezajistil, vybudovala obec, ale na to nemá obec peníze. Občanům se zdá divné, že s obcí jedná p. anonymizováno, ale v katastru je zapsán jako vlastník p. zastupitel Čonka, p. anonymizováno tedy jedná jen za p. Čonku.

Jiní upozornili na to, jak říkal p. anonymizováno, že v nové výstavbě budou bydlet spíše sociálně silnější obyvatelé. To znamená, že v každé rodině budou určitě mít dvě auta a tak v obci bude jezdit minimálně o sto automobilů více, ale stav komunikací v obci je už teď špatný. Ptali se, kdo přispěje na opravu silnic, pokud bude v obci téměř šedesát staveb a z toho důvodu bude do obce příjíždět hodně nákladních aut. Nesmí se zapomenout na zkušenost s Berturou, kdy se stavbou zničila místní komunikace, ale Bertura na její opravy nepřispěla ani korunu. Pokud se toto nedomluví teď, nebude možné řešit tento problém s desítkami individuálních stavebníků. Při individuální výstavbě je situace ještě horší než když staví jeden developer.

Na to p. anonymizováno odpověděl, že stavba nebude přeci probíhat najednou, pozemky se budou prodávat postupně nejméně tři roky a tak ta zátěž nebude. Občané namítali, že to je

ještě horší, protože se v obci bude stavět průběžně několik let. Argument p. anonymizováno, že ke staveništi bude postavena nová komunikace, na situaci nic nemění. Přístup bude podél výstavby Na Šejdru a tak bude tato lokalita mnohaletou výstavbou velmi postižena hlukem a prašností.

Pan anonymizováno řekl, že výstavbě nemůže stejně nic zabránit, neboť pozemek je už dávno v územním plánu určen k bytové výstavbě. Upozornil, že obci nemusí dávat nic, protože v žádném zákoně taková povinnost není. Pozemek nekoupil proto, aby měl pole, ale aby jej zasíťoval a pozemky prodal a obec na to nepotřebuje. Nevěří tomu, že pro parcelaci potřebuje s obcí uzavřít plánovací smlouvu, myslí, že starostka nemá pravdu. Nepočítal s tím, ale když mu to starostka řekla, nechal smlouvu udělat. Je přesvědčen, že návrh odpovídá vzoru plánovací smlouvy, který našel na webových stránkách Černošic.

K tomu řekl p. zastupitel Čonka, že je stejného názoru a má několik stanovisek, která potvrzují, že na parcelaci nemusí být uzavřena plánovací smlouva.

Člen kontrolního výboru p. Rydval sdělil, že se v oboru pohybuje už nějakou dobu a proto nechal zpracovat právní analýzu smlouvy. Z té jasně vyplývá, že návrh nemá náležitosti, které předepisuje stavební zákon, vyhláška č. 500/2006 Sb. a hlavně příloha č. 13 této vyhlášky. Tuto analýzu předal na minulém zasedání p. Čonkovi, který je faktickým vlastníkem pozemku. Pan anonymizováno potvrdil, že analýzu od p. Čonky dostal.

Pan Rydval považuje za zcela nevyhovující, že návrh neobsahuje přílohy, které jsou uváděné ve čl. XIII. Je třeba si uvědomit, že ve smlouvě uváděný dar je ve skutečnosti zárukou žadatele k zajištění závazku, který (jak také vyplývá z analýzy) není v odpovídající výši, protože jen náklady vybudování místní komunikace přesáhnou 10. mil. Kč. Celkové investiční náklady na vybudování nutné infrastruktury (tedy minimálně odpovídající přípojky elektrické energie a s tím související kabelové vedení, veřejné osvětlení, terénní úpravy, přípojky zemního plynu, místní komunikace, vodovodní a kanalizační řad) se budou pohybovat v řádech desítek milionů korun (při přibližných nákladech na výstavbu infrastruktury na jeden m² pozemku ve výši cca 500 Kč lze celkovou výši nutné investice odhadnout na cca 32.000.000,- Kč).

Z tohoto důvodu je nabízené zajištění ve výši 600.000,- Kč zcela neodpovídající, protože z této záruky by obec ani nevybudovala silnice a chodníky v případě, že by je investor z jakýchkoli důvodů nedobudoval nebo nemohl dobudovat.

Z důvodu, že je zastupitelstvo ve velmi složité situaci, kdy vlastník pozemku je zároveň zastupitelem a pan anonymizováno je fakticky jen jím, na základě plné moci, pověřen k jednání s obcí, navrhuje, aby sjednávání smlouvy a finančních záležitostí bylo svěřeno třetí straně.

V souvislosti s projednávaným tématem p. Rydval vyzval zastupitele, aby k výstavbě, ať p. anonymizováno nebo výstavbě kohokoli jiného, přistupovali velmi zodpovědně, protože rozhodují o obci na desítky let. Je důležité myslet na občany, kteří budou v nové výstavbě jednou bydlet, protože všechny problémy, které zůstanou nevyřešené, bude muset jednou řešit obec.

Pan anonymizováno občany ujistil, že problémy, na které si stěžují občané z nové výstavby, chápe, že on má stejné problémy jako oni, i on má hypotéku a je na tom úplně stejně. I on bude muset shánět úvěr na to, aby pozemek zasíťoval, a bude muset na začátku prodávat pozemky pod cenou, aby zajistil financování projektu.

Předsedající se p. anonymizováno zeptala, jakým způsobem bude řešit nakládání se splaškovými vodami a jaký bude zdroj pitné vody v rámci výstavby. Pan anonymizováno informoval, že má dohodu s obcí Velké Přílepy, byť neoficiální, že bude lokalita napojena na vodovod a ČOV ve Velkých Přílepech.

Předsedající poté občany seznámila s obsahem korespondence od starostky obce Velké Přílepy a místostarosty obce Velké Přílepy k možnosti připojení developerských projektů na ČOV ve Velkých Přílepech, ze které vyplývá, že taková možnost není. Požádala, aby tato korespondence byla dána do přílohy zápisu.

Pan zastupitel Čonka rozporoval obsah korespondence z Velkých Přílep, neboť má potvrzení, že jeho výstavba bude na ČOV ve Velkých Přílepech napojena. Pan místostarosta Morysek tvrdil, že jej nemohou připojit na vodovod a nebyla to pravda. Vodu Na Vrškách z Velkých

Přílep má. Stejně tak nesouhlasí s názorem, že na územní řízení o parcelaci musí být plánovací smlouva, a má několik stanovisek, která dokládají pravý opak. Varoval před tím, že se může obci klidně stát, že nedostane ani to, co nabízí p. anonymizováno, protože ten nemá žádnou povinnost obci vůbec něco dávat a může si postavit, co chce. Má obavy, že to tady nakonec skončí arbitrážemi.

Ke konci diskuse se p. anonymizováno zeptal, zda mu teď obec dá alespoň souhlas s parcelací, protože mu propadne lhůta stavebního úřadu. Starostka mu odpověděla, že mu nyní obec nemůže dát souhlas s parcelací, protože právě plánovací smlouva má být podkladem k územnímu řízení o parcelaci. O tomto problému tady celou dobu mluvíme.

Závěrem p. anonymizováno slíbil, že nechá smlouvu dopracovat, ale prosí, aby byla smlouva pak projednána rychle. Stěžoval si, že smlouvu donesl na obecní úřad už v prosinci a starostka s ním od té doby nejednala.

K tomu řekla starostka, že ona smlouvu bez rozhodnutí zastupitelstva, s ohledem na její dlouhodobý význam pro obec, nemůže uzavřít. Smlouvu nešlo po vánocích projednávat, protože bylo pravděpodobné, že s ohledem na časové možnosti zastupitelů, bude jejich účast na zasedáních natolik nízká, že zastupitelstvo nebude usnášení schopné a zasedání bude muset být zrušeno. Navíc p. Čonka o věci nemůže hlasovat, protože je ve střetu zájmu. Nový zastupitel za p. Voldána ještě nesložil slib a nehlasuje. Další dva zastupitelé těsně před vánoci oznámili, že se nebudou účastnit následujících zasedání. Situace byla tedy taková, že o smlouvě mohli hlasovat jen tři zastupitelé, to není většina a tak by smlouva nemohla být schválena.

Na závěr velmi rozsáhlé diskuse navrhla předsedající usnesení ve znění:

„Zastupitelstvo obce Lichoceves schvaluje návrh plánovací smlouvy mezi budoucími vlastníky pozemku parc. č. 53 v k. ú. Noutonice a obcí Lichoceves, která má být podkladem pro vydání územního řízení o dělení pozemku a umístění stavby „Veřejná infrastruktura pro výstavbu RD“ na nově vzniklých parcelách“.

Výsledek hlasování			
pro:	0	proti: 3 (Stříbrný, Gray, Muchová)	zdrželi se: 1 (Čonka)
Usnesení nebylo schváleno.			

Dále s ohledem na podněty z diskuse ke způsobu projednávání smlouvy a ke skutečnosti, že pozemek je ve vlastnictví přímo jednoho zastupitele, navrhla usnesení ve znění:

„Zastupitelstvo obce Lichoceves rozhodlo, že sjednáváním smluvních podmínek plánovací smlouvy s vlastníky pozemku parc. č. 53 v k. ú. Noutonice pověří specializovanou společností“.

Výsledek hlasování			
pro:	4	proti: 0	zdrželi se: 0
Usnesení bylo schváleno.			

Po ukončení hlasování vyhlásila předsedající 10 minutovou přestávku.