



OBECNÍ ÚŘAD STATENICE

15. 8. 2024

Vážení souseď,

na zasedání zastupitelstva, které se bude konat dne 19. srpna, budou projednány smlouvy mezi obcí Statenice a společností ALFA PRAHA.

Co tyto smlouvy přináší, shrneme v tomto letáku.

JAKÉ SMLOUVY MAJÍ BÝT PROJEDNÁNY

- 1 Smlouva o spolupráci
- 2 Smlouva o spolupráci při výstavbě ČOV
- 3 Smlouva o spolupráci při výstavbě vodovodního přivaděče

CO SMLOUVY ŘEŠÍ

Vybudování infrastruktury a občanské vybavenosti v obci Statenice, poskytnutí kontribucí obci a řešení hlavních problémů, se kterými se Statenice a Černý Vůl řadu let potýkají.

CO KONKRÉTNĚ MÁ OBEC ZÍSKAT, POKUD TYTO SMLOUVY UZAVŘE

- 1 Stavební pozemek o celkové výměře 25 000 m², který může obec využít na výstavbu školy, školky a další infrastruktury obce. Zbývající část může obec prodat a získané prostředky použít pro rozvoj obce. Obec nemá dlouhodobě pozemky využitelné pro rozvoj obce a získání takto velkého pozemku možnosti obce významně změní.
- 2 Nový přivaděč pitné vody z vodojemu v Úholičkách, jehož výstavbu zcela hradí společnost ALFA PRAHA. Cílem je zajistit dostatečnou kapacitu čisté pitné vody pro obec. Díky novému přivaděči budou odstraněny nárazové problémy s rezavou vodou pro část obce, která je zásobována z obce Tuchoměřice.

3 Čistírnu odpadních vod, kterou obec postaví společně se společností ALFA PRAHA. Na kanalizaci a ČOV bude možné připojit další objekty v obci, včetně stávající zástavby a nových staveb občanské vybavenosti. Kapacita čistírny odpadních vod v Roztokách je naplněná, výtlačný řad ze Statenic nemá dostatečnou kapacitu a není tak možné připojení dalších domů v obci na kanalizaci. To se týká i kanalizace v několika ulicích, kde již bylo vydáno stavební povolení, ale kanalizační řad není možné z uvedených důvodů stavět. Není také možné získávat nová stavební povolení na další kanalizační řady, dokud nebude povolena a postavena ČOV. Tím pádem má obec zavřené dveře i k jakýmkoli dotacím na kanalizaci v obci od státu i EU. ČOV je jediným reálným řešením k odblokování této situace.

4 Připojení na vodovod a kanalizaci obecního pozemku a dalších existujících staveb v ulici Nad Vinicí: Obec získá právo napojit stavby ve svém vlastnictví v ulici Nad Vinicí na kanalizaci a vodovod a dále právo napojení pro již existující stavby. Hodnota obecního pozemku se tím zvýší a obec buď pozemek využije pro vlastní potřeby a výstavbu infrastruktury, výstavbu obecního bydlení nebo ho může prodat a získané prostředky využít na investice do občanské vybavenosti.

5 Úpravu projektu ALFA PRAHA, která uleví dopravě v centru obce: Společnost ALFA PRAHA upraví svůj projekt tak, aby objekt zámku po rekonstrukci obsahoval méně bytových jednotek. Cílem je odlehčení dopravy v centru obce oproti stavu, který dnes umožňuje územní plán. Dojde k opravě zámku, který bude možné napojit na infrastrukturu (primárně vodovod a kanalizaci) a tím pádem získat povolení pro jeho rekonstrukci. Zámek dostane nové využití a nebude dál chátrat.



- 6 Centrální park:** V rámci projektu AURA vznikne nová plocha zeleně, která bude v budoucnu sloužit jako centrální park Statenic.
- 7 Ukončení sporů s ALFA PRAHA:** Společnost ALFA PRAHA stáhne všechny žaloby podané v minulosti na obec z důvodu neplnění povinností obce dle uzavřených smluv předchozím vedením obce. Smlouvy také stanoví, že si obec může ponechat majetek, který na obec převedla ALFA PRAHA. Obec získá některé další pozemky v obci, o které dlouhodobě usilovala s ohledem na návaznosti technické infrastruktury.
- 8 Úpravu projektu ČOV** tak, aby byla čistírna odsunuta od hráze rybníka a měla otevřené nádrže. Jde o variantu preferovanou obcí Statenice i obcí Únětice.

KONTRIBUCE

ALFA PRAHA již v obci proinvestovala do infrastruktury a poskytla obci majetek celkem ve výši cca 120 000 000 Kč. Celková výše přímých kontribucí, které má obec právo ještě obdržet na základě smluv je cca 235 000 000 Kč, tedy celkem cca 355 000 000 Kč. Tato částka odpovídá kontribuci ve výši 1 690 Kč na m² hrubé podlahové plochy projektu. Kontribuce se skládají zejména z:

- nákladů na výstavbu přivaděče: cca 25 000 000 Kč (dle aktuální situace na trhu stavebních prací)
- hodnoty rozvojového pozemku: 200 000 000 Kč
- hodnoty dalších převáděných pozemků a projekčních prací cca 10 000 000 Kč

Nad rámec těchto kontribucí společnost ALFA PRAHA uhradí náklady na výstavbu části ČOV ve výši cca 90 mil. Kč (dle aktuální situace na trhu stavebních prací) při kapacitě 6000 EO a poskytne pozemky pro výstavbu ČOV v hodnotě cca 27,5 mil. Kč.

POROVNÁNÍ

Právo obce obdržet kontribuce není dáno zákonem a není povinností ALFA PRAHA. Tuto povinnost mohou založit teprve uvedené smlouvy.

Neexistuje ani žádný závazný předpis, který by stanovil „správnou“ výši kontribucí. Hlavní město Praha vydalo metodiku, dle které lze požadovat kontribuce ve výši 926 Kč za m² hrubé podlahové plochy projektu, pokud (což je podstatné) dochází na žádost developera ke změně územního plánu z nezastavitelné plochy na zastavitelnou. To není případ projektu ALFA PRAHA.

Navíc, cena nemovitostí v Praze je výrazně vyšší než nemovitostí ve Statenicích. Pokud bychom měli postupovat dle pražské metodiky přepočtené na podmínky Statenic, byla by odpovídající výše kontribucí řádově nižší.

V nedávné minulosti byla smlouva s jiným developerem (než ALFA PRAHA) uzavírána jen jednou. Bývalá paní starostka uzavřela dne 1.2.2022 koordinační smlouvu týkající se jiného developerského projektu, přičemž výše kontribuce je omezena částkou 526 Kč/m² hrubé zastavitelné plochy minus náklady obce na napojení projektu na kanalizaci a vodovod. Developer si tak pouze zaplatil připojení na kanalizaci, vodovod a opravu komunikace.



JAKÉ JSOU POVINNOSTI OBCE A JSOU NOVÉ?

V minulosti již byly uzavřeny smlouvy mezi obcí a společností ALFA PRAHA, které řeší spolupráci obce při výstavbě projektu AURA a výstavbě ČOV. Obec již obdržela za změnu územního plánu pozemky (mimo jiné pozemek na školku) a finanční plnění. Obec se také zavázala postavit spolu s ALFA PRAHA čistírnu a podporovat projekt AURA. Povinnosti obce dle nových smluv tak žádné přelomové povinnosti obce nestanoví. Uzavření smluv tak neznamená žádný rozdíl v tom, zda projekt AURA bude postaven nebo ne. Rozdíl je v tom, jaké kontribuce obec obdrží.

ČASOVÁNÍ

Jednání probíhala nepřetržitě 2 roky. Našemu vedení obce se podařilo vyjednat podmínky, které jsou pro obec prokazatelně výhodné. Smlouvy s ALFA PRAHA i otázka čistírny odpadních vod se na zasedáních zastupitelstva opakovaně projednávaly.

DOPRAVA

ALFA PRAHA vybudovala a zkolaudovala kruhovou křižovatku na komunikaci II/240 v parametrech umožňující napojit Jižní obchvat Velkých Přílep, který v budoucnu odvede veškerou dopravu na přeložku II/240, kterou plánuje provést Středočeský kraj, a která již má v některých částech vydaná povolení. Tato kruhová křižovatka umožní též plánovaný propoj s Roztockou ulicí. Přeložka II/240 celkově odlehčí dopravu jak ze Statenic, tak z okolních obcí, jejichž auta každé ráno projíždějí skrz Statenice a Černý Vůl.

Snížení dopravní zátěže je pro nás nadále prioritou. Je třeba si uvědomit, jaký je poměr mezi tranzitní a lokální dopravou ve Statenicích. Převážná část dopravy je tranzitní. Zablkování další výstavby ve Statenicích tak tento problém nevyřeší, jen zakonzervuje obec a nedává smysl.

Sousedé, pojďme táhnout za jeden provaz a udělat ze Statenic obec 21. století, kde je funkční a dostupná infrastruktura a občanská vybavenost. Je to ku prospěchu nás všech.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.
Nepodařilo se získat informace o podpisu.

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: D45576752B407D76C0EBEB61B596B0384E1557C44CFD6DB721FE4F5AF8763F62

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 17034 Praha 7

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

21.10.2024

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Horáčková Jana