

Zápis z jednání

Účastníci jednání: p. Zbyněk Lukavský (obec Omice), p. Zdeněk Jakoubek (Milestone Partners),
p. Martin Pětivoký (Milestone Partners)
Místo jednání: obecní úřad Omice
Datum jednání: 3.8.2010
Cíl jednání: **Společný postup obce a investora v návaznosti na odsouhlasené rozšíření možné výstavby o přesně stanovenou plochu u vnější hranice vojenského areálu**

Výše uvedeného dne proběhla na žádost obce reprezentované místostarostou p. Zbyňkem Lukavským schůzka se zástupci investora společností Milestone Partners. Obec Omice zcela jasně vymezuje možnosti a rozsah budoucí zástavby v katastru obce a cílem schůzky bylo jednoznačně si potvrdit tento postoj s investorem. S ohledem na to, že obec považuje tyto otázky za věci zásadního charakteru, navrhl p. Lukavský, aby obsah a hlavní závěry takovéto schůzky byly písemně zaznamenány a podepsány zúčastněnými. Obec již dříve projednala se zástupci investora Milestone, s nímž má právně vyvážené vztahy, návrh řešení spočívající v možnosti kapitálového příspěví investora ke stabilizaci tohoto území, tak aby byly zajištěny cíle obce (konzervace lokality) a na druhou stranu dojde k částečnému rozšíření možné výstavby u vnější hranice vojenského areálu tak, aby investor mohl kompenzovat zmíněné náklady na stabilizaci předmětného území.

Add 1) Úvod

P. Lukavský shrnul situaci týkající se území mezi vojenským areálem a obcí. Toto území ležící mezi areálem, který bude revitalizován za účelem funkce bydlení, a samotnou obcí je klíčovou oblastí, kterou chce obec využít maximálně k funkcím veřejné zeleně, využití pro rekreaci a oddech apod. Obec si je však vědoma částečné koncentrace vlastnictví tohoto území pochybnými subjekty a zároveň trvalou snahou těchto subjektů či jiných, které mohou pro obec představovat riziko ve formě zájmu o zástavbu v tomto území, přičemž se jedná o rizika reálná a obec není tak kapitálově silný hráč, aby mohla zajistit 100% účinný odpor vůči těmto budoucím tlakům. Řešení je dle odborných konzultací účinné i ve vztahu k urbanistické funkčnosti samotného areálu ve vztahu k obci, což je nepochybným zájmem obce taktéž. Řešení bylo schváleno zastupitelstvem v rámci projednání návrhu zadání změny č. IV ÚPO Omice. Obec však chce jasné garance dalšího postupu.

Add 2) Hlavní diskutované věci

p. Lukavský: „Pozemky mimo vojenský areál nejsou ve vlastnictví investora. Chceme mít jistotu, že investor skutečně podnikne konkrétní kroky k tomu, aby pozemky nad rámec zmíněného vystoupení vojenského areálu JV směrem nemohly být nikdy předmětem zástavby.“

Milestone: „Otázka je dlouhodobě řešena od samotného počátku smluvní spolupráce s obcí. Již Smlouvou o společném postupu při realizaci investic v bývalém vojenském areálu v Omicích uzavřenou dne 17.6.2009 mezi obcí a spol. Nemofond, a.s. se investor zavazuje, že nikdy nebude prosazovat změnu využití těchto pozemků jinak než dle záměru využití předpokládaném obcí (veřejná zeleň, volnočas. aktivity).“

p. Lukavský: „Obec potřebuje vyšší míru jistoty. Požadujeme, aby byly předmětné pozemky investorem vykoupeny.“

Milestone: „I tato otázka je řešena předmětnou smlouvou. Investor se zavazuje k činění kroků k nákupu pozemků v lokalitě, aby mohly být využity v souladu se zájmy obce.“

p. Lukavský: „Co konkrétního v této věci investor doposud učinil?“

Milestone: „Většina předmětných pozemků je ve vlastnictví společností spjatých s bývalými vlastníky vojenského areálu. Tyto společnosti dlouhodobě neplní své závazky a jsou v konkurzu či jsou proti nim vedeny exekuce. Nemovitosti v jejich vlastnictví tak budou předmětem veřejných dražeb. Dvě takové dražby se již měly konat a Nemofond, a.s. se prokazatelně do těchto dražeb přihlásil a složil částky dražebních jistot. Bohužel obstrukce a úhybné manévry dlužníků (resp. pravděpodobně s nimi spjatých osob) zabránily vykonání dražeb. Nicméně jednou se dražby konat budou a Nemofond učiní dle smlouvy kroky k tomu, aby se stal vlastníkem nemovitostí. K diskusi s obcí, jež může mít lepší informace o dalších jednotlivých vlastnících, může být otázka přímého (a třeba i společného) oslovení dalších jednotlivých vlastníků s nabídkou přímého odkupu jejich nemovitostí.“

p. Lukavský: „Jaká je jistota, že investor pozemky v dražbách koupí?“

Milestone: „Vždy bude záležet na případných dalších zájemcích a významnosti jejich zájmu. Investor je připraven na odkupy nemovitostí vynaložit částku, kterou se obcí smluvně zavázal. Je faktem, že z dostupných informací lze registrovat trvalý zájem a aktivity ve smyslu k pozemkům v této lokalitě a subjekty spjaté s bývalými vlastníky nebo další třetí osoby vyvíjejí činnost, aby se k pozemkům dostaly. O jejich motivaci nebudeme spekulovat, shodně tak nelze odhadovat jejich chování a úmysly poté, co by se eventuálně k těmto nemovitostem dostaly. Náš názor v tom, že by bylo nanejvýš vhodné mít tyto pozemky pod kontrolou, jednoznačně přetrvává.“

p. Lukavský: „Obec souhlasila s možností určitého rozšíření výstavby v návaznosti na areál s tím, že investor jednoznačně zvýší úsilí a podnikne více kroků k zakonzervování zbývajících lokalit. Požadujeme vyšší míru účasti na těchto dražbách a navýšení částky, které budete do odkupu nemovitostí investovat.“

Milestone: „Ano, s takovýmto postupem jsme souhlasili.“

p. Lukavský: „Chceme písemný závazek, že se takto stane. I proto bude tento zápis podepsán. Zároveň navrhuje, aby se předmětný závazek stal součástí výše uvedené smlouvy o společném postupu, a to formou jejího dodatku.“

Milestone: „Co by tedy bylo přesně předmětem takového dodatku? Co se stane pokud navýšíme investice do odkupu nemovitostí a plochu, na které bude územním plánem umožněna výstavba u vnější hranice vojenského areálu třeba získá nějaká třetí osoba?“

p. Lukavský: „Obec nemá zájem rozšířit plochu výstavby vně vojenského areálu bez toho, aby byly zajištěny cíle konzervace pro zbývajících území. O tomto jedná pouze s Vámi jako investorem a proto chce, aby jste se na tomto jasně podíleli. Nemá zájem rozšiřovat plochu výstavby pro kohokoliv třetího. Dodatek by jasně stanovil dodatečné závazky investora a stanovil obdobný postup obce k ploše rozšíření jako k ploše vojenského areálu. Pouze však za podmínky, že se vlastníkem stane investor. V jiném případě nemusí být po dohodě s investorem obec takovýmto postupem vázána a může úřední procesy vedoucí k možné výstavbě kdykoliv ukončit. Nic jiného ostatně s investorem ve vztahu k rozšíření diskutováno nebylo.“

Milestone: „Návrh, že by měl být uzavřen dodatek, bychom museli nechat prověřit právníky. Jaká je představa obce o termínu jeho podpisu?“

p. Lukavský: „Obec je ze zákona informována o veřejných dražbách. Dodatek požadujeme, aby byl podepsán do termínu nejbližší možné dražby, což může teoreticky být za 30 dnů. Lhůta by tak měla být maximálně do poloviny měsíce září 2010.“

p. Lukavský: „Dále požadujeme případné další kroky k zakonzervování. Příkladem může být např. výstavba golfového odpaliště či zřízení nějaké konkrétní zelené plochy. Je k tomuto investor připraven?“

Milestone: „Rozumíme, i toto bylo dříve diskutováno. Takovéto urbanistické prvky (viz. např. odpaliště), které by sloužily k uvedenému účelu jsme sami navrhovali a pochopitelně postoj potvrzujeme. V určitých vhodných případech se lze s obcí dohodnout i na převodu vlastnictví k některým nemovitostem, tak aby se dodatečně zvýšila jistota obce. Vhodnými případy mohou být např. cesty, zelené pruhy apod.“

p. Lukavský: „Může se investor např. podílet na hledání vhodného partnera pro řeckněme golf tak, aby třeba nedošlo k situaci, že golf zkrachuje a bude riziko, že plocha bude v budoucnu využita jinak? Jedná se o příklad, o žádném golfu není rozhodnuto.“

Milestone: „Toto spíše vítáme a díky možným kontaktům můžeme takovouto aktivitu realizovat a partnery hledat. Ano.“

p. Lukavský: „Nechce investor současné situace v souvislosti s rozšířením plochy výstavby vně vojenského areálu využít a stavět pouze v oblasti, kde je v současnosti zemědělská půda? Vždyť by to pro něj bylo jednodušší, nemusel by se zabývat žádnými demolicemi.“

Milestone: „Samotný areál plní v záměru investora stále rozhodující roli. A to jednak kvůli své velikosti, dále zejména kvůli inženýrským sítím, které jsou do něj svedeny ač jsme si vědomi našich závazků a nutnosti tyto sítě posílit a doplnit. Demolice nejsou nevýznamné, ale nejsou zásadní položkou. Shodně tak nelze očekávat, že by bylo možné komukoliv prodat rodinný dům mimo areál a kupující nechtěl jednoznačně vědět co se stane s vojenským areálem. Dále je jasné, že nikdo nebude chtít bydlet na místě, vedle nějž by se v budoucnu mělo dále stavět (tj. že by někdo koupil RD mimo areál a byl srozuměn s tím, že v areálu se bude někdy v budoucnu stavět – to je nemyslitelné). Investor tedy jednoznačně záměr musí začít realizovat v samotném areálu, avšak již urbanisticky řešit tak, aby případně plochu mohl mírně rozšířit do sjednané menší plochy u jeho vnější hranice“

p. Lukavský: „Investor tedy deklaruje, že záměr by proběhl v každém případě v etapách, a že rozhodně v každém případě první etapa (či třeba dvě etapy) budou v samotném vojenském areálu?“

Milestone: „Ano, toto je jednoznačné. Takovýto postup doporučují mimo jiné i architekti, s nimiž záměr konzultujeme.“

p. Lukavský: „V rámci dřívějších jednání investor souhlasil s požadavkem obce, aby záměr nevznikl samovolně v rukou investora, ale jeho rysy byly výsledkem trvalé spolupráce a vzájemných konzultací mezi obcí a investorem. Může investor toto stanovisko potvrdit?“

Milestone: „Toto potvrzujeme. Dle našeho názoru se jednalo dokonce o návrh z naší strany. Tato schůzka i řady dalších, které se zástupci obce absolvujeme jsou důkazem toho, že si myslíme, že cesta dohody je cestou správnou. Vnímáme významnost záměru v životě obce a trvalá spolupráce na záměru s obcí není něco, o čemž si myslíme, že to splní zájem obce, ale určitě i něco, co může přinést hodnotu pro samotný záměr a tudíž jeho úspěšnost. Vnímáme to tedy i jako hodnotu pro nás.“

p. Lukavský: „Dále požadujeme jasný závazek investora, že nebude v žádném případě požadovat umožnění jakékoli další výstavby v lokalitě mezi obcí a vojenským areálem vč. jeho rozšíření u jeho vnější hranice. Máme zájem toto území striktně vymezit nejen navrženou změnou ÚPO, ale opět též písemně, v rámci dodatku.“

Milestone: „Investor toto stanovisko chápe a souhlasí s návrhem.“

p. Lukavský: „Sám jsem navrhl a trvám na písemném záznamu této schůzky. Je však zároveň si potřeba uvědomit, že jej lze chápat jako určité základní ujednání vycházející s diskuse, kterou v poslední době vedlo zastupitelstvo a investor. Zásadní věci z této schůzky tak musí být promítnuty do zmíněného dodatku, a ten by měl být odsouhlasen zastupiteli.“

Add 3) Další postup

Milestone zašle návrh znění dodatku č. 1 ke smlouvě o společném postupu. TERMÍN: do 10.8.2010
Projednáni a podpis dodatku. TERMÍN: do 16.9.2010


V Omicích dne 3.8.2010

Za investora Milestone:


.....
Zdeněk Jakoubek


.....
Martin Pětivoký

Za obec Omice:


.....
Zbyněk Lukavský