

Průvodní doklad k materiálu na jednání zastupitelstva obce Brandýsek č. 4/2025

Název materiálu:

Plánovací smlouva mezi obcí Brandýsek a společností VERA KO s.r.o.

Předkladatel návrhu:

Starostka obce Ing. Henrieta Rydlová

Předkládací zpráva:

Společnost VERA KO s.r.o. připravuje na území obce Brandýsek investiční záměr „Zámeček“ spočívající ve výstavbě 18 rodinných domů a jednoho bytového domu. Investor tento záměr předložil již před mandátem současného zastupitelstva a v té době o něm jednal s předchozím zastupitelstvem.

Zastupitelstvu je nyní předkládán návrh plánovací smlouvy tak, jak jej předložil investor. Návrh vychází ze Zásad obce Brandýsek pro spolupráci s investory. Cílem tohoto jednání je potvrdit zásadní parametry smlouvy a zvolit variantu splatnosti příspěvku, aby mohlo následně dojít k dopracování a finalizaci textu smlouvy ve spolupráci s právníky obce a se zpracovatelem Zásad, společností Frank Bolt Advokáti, s.r.o. Tento postup je ekonomičtější než zadávat právní připomínkování k verzi, která by nebyla předem rámcově schválena zastupitelstvem. Záměrem je vyjednat podmínky, které budou pro obec výhodné a současně akceptovatelné pro investora.

Součástí materiálu jsou rovněž výkresy k investičnímu záměru, které ilustrují plánované umístění staveb a základní parametry projektu. Tyto výkresy slouží jako doplněk k předkládanému návrhu smlouvy a umožní zastupitelům posoudit projekt v širších souvislostech.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Brandýsek

I. schvaluje zásadní parametry plánovací smlouvy mezi obcí Brandýsek a společností VERA KO s.r.o., tak, jak ji předložil investor, a to zejména:

1. výši investičního příspěvku stanovenou dle Zásad obce Brandýsek pro spolupráci s investory, včetně slevy ve výši 30 %, o kterou investor požádal a která je odůvodněna charakterem záměru (brownfield, nižší zastavěnost oproti územnímu plánu),
2. závazek investora dodržet nižší míru zastavěnosti území – max. 30 % u rodinných domů a max. 51 % u bytového domu (oproti 70 % umožněným územním plánu),
3. závazek investora vybudovat na vlastní náklady a po kolaudaci bezplatně převést do majetku obce veškerou dopravní a technickou infrastrukturu (komunikace, kanalizace, vodovod, plynovod, elektro, trafostanice a veřejné osvětlení),
4. závazek obce zajistit zkapacitnění kanalizace a ČOV Brandýsek v termínu do 8–10 let, aby bylo umožněno napojení nové výstavby.

II. stanoví, že splatnost investičního příspěvku bude dle varianty A, tj.:

- první splátka 250 000 Kč do 90 dnů od podpisu smlouvy,
- druhá splátka 5 301 020 Kč do 3 měsíců po nabytí právní moci posledního povolení investičního záměru nebo jeho části.

III. konstatuje, že předložený návrh smlouvy je návrhem investora a že výše investičního příspěvku je i po započítání slevy přiměřená s ohledem na charakter záměru a skutečnost, že investor jedná s obcí již od doby před mandátem současného zastupitelstva a předložený záměr se od té doby nezměnil.

IV. pověřuje starostku obce:

1. k dalším jednáním s investorem o dopracování textu smlouvy, zejména o omezení nebo vyloučení povinnosti obce vracet již zaplacené peněžní prostředky v případě ukončení smlouvy ze strany investora a o dalším zajištění závazků investora,
2. k projednání smlouvy s právníky obce a ve spolupráci se zpracovatelem Zásad obce

Brandýsek, společností Frank Bolt Advokáti, s.r.o., s cílem vyjednat podmínky výhodné pro obec a akceptovatelné pro investora,

3. k předložení finálního návrhu plánovací smlouvy zastupitelstvu obce na nejbližším zasedání ke konečnému schválení.