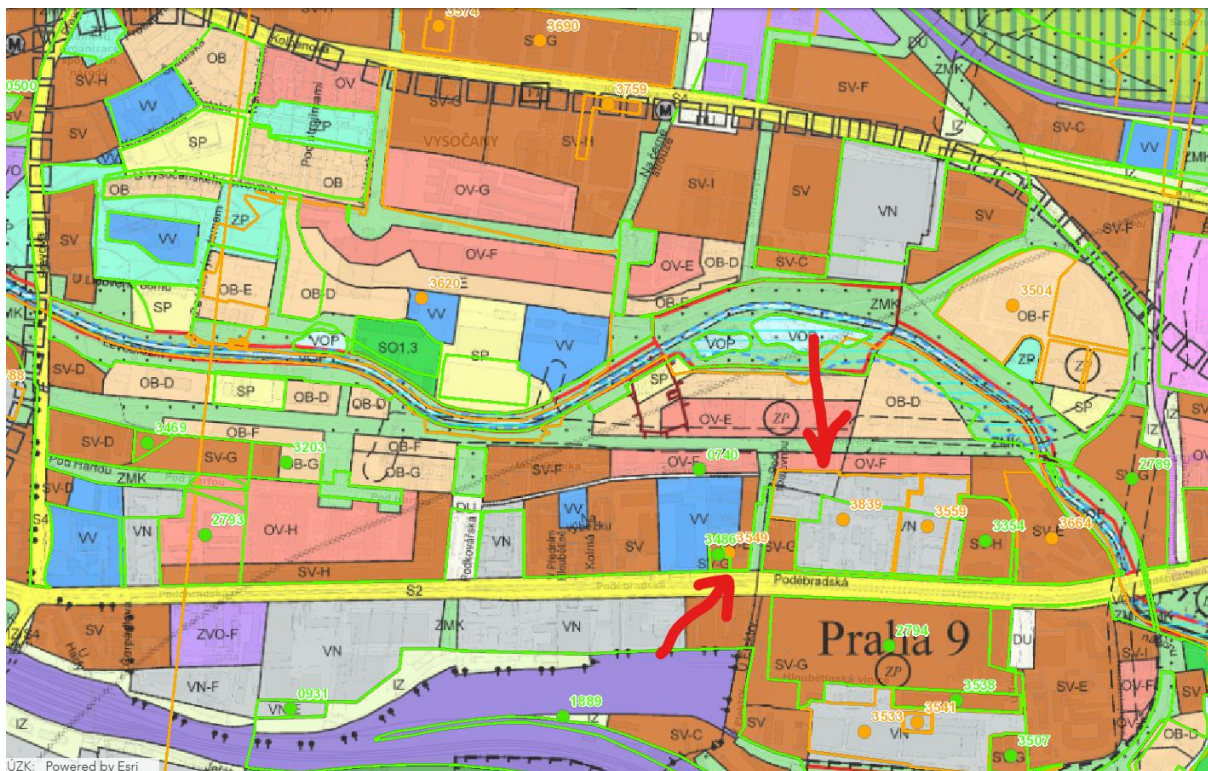


Příloha dopisu Radě HMP (Plánovací smlouva Finep, změna ÚP 3839, Praha 9 Vysočany)



Obr. Platný Územní plán HMP se znázorněním schválených i nedokončených změn ÚP

VÝČET PODSTATNÝCH NEDOSTATKŮ POSTUPU ZE STRANY MĚSTA (PŘEDKLÁDANÉ SMLOUVY)

- V procesu schvalování změny ÚP Z3839 a související plánovací smlouvy je **naprosto ignorována dokončovaná rozsáhlá územní studie Vysočany zainvestovaná HMP v řádech milionů Kč**, která měla za cíl konečně po 25 letech neřízeného rozvoje s fatálními důsledky; celý proces narychlo a překotně schvalovaných smluv s developerem Finep (a Central Group) se jeví spíše jako krok, jak tuto studii obejít a nemuset se řídit jejími výstupy. Odůvodnění, že město se řídí již neplatnou a neaktuální starší studií, je naprosto neodborné a nerelevantní.
- Území je pouze **fragmentem rozsáhlé výstavby na ploše cca 50 ha**, kde jsou plánovány **obrovské paralelní či následné investice, a to včetně investic z veřejného rozpočtu v řádech miliard Kč**, aniž by to bylo ve smlouvě adekvátně podchyceno a zajištěna tak kvalita výstupu realizace těchto investic v souladu s potřebami území a veřejnými zájmy.
- V bezprostředním okolí probíhá **několik dalších významných změn ÚP** (jedna z nich je právě ve veřejném projednání - 3. etapa Nová Tesla Z3533 a bude s velkou pravděpodobností rovněž připomínkována), které **nejsou zohledněny** a rozhodování formou dílčích smluv a dílčích změn naprosto narušuje koncepční charakter řízení rozvoje, které měla zajistit právě dokončovaná územní studie.
- **Smlouva není pozitivně přijata velkou částí zastupitelů**, mnozí ji odsouhlasili spíše pod tlakem, aby nebyli nařčeni z blokování výstavby školky a škol, a zároveň podlehlí příslibům následných úprav dohody s developerem.

- Smlouva nestandardně a **v rozporu s logikou zahrnuje dvě nesouvisející změny ÚP** jako podmínku realizace závazků developera, přestože druhá z nich je **velmi problematická a vyvolává intenzivní odpor místní veřejnosti**, což by mohlo vést k **zmaření původního záměru podpisu smlouvy** (tato změna není předkládána z důvodu většího počtu námitek vlastníků dotčených touto změnou na právech a kvalitě života včetně poškození veřejného zájmu z důvodu nekonceptčního postupu MČ v rámci projektu rozsáhlého školního kampusu pro více než 2000 dětí bez zajištění adekvátní infrastruktury a zázemí).
- **Ocenění kontribucí postrádá doložení kalkulacemi a posudky** a je zřejmě **v rozporu s pravidly zadávání veřejných zakázek** (viz právní analýza).
- Ve smlouvě jsou **primárně zahrnuty samozřejmé součásti projektu**, které podstatně nepřekračují souvislost s výstavbou na území schvalované změny ÚP. Developer uvedenou školku nevybuduje, pouze na ni poskytne pozemek, projekt a část prostředků a získá z této plochy dodatečná HPP k přesunutí na své plochy, jejichž nacenění není ve smlouvě uvedeno (viz právní analýza).
- Město “odevzdává” HPP nad rámec ploch HPP školky, vzdává se tím možnosti např. využít budovu školky i pro jiné funkce, využít HPP pro veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví obce. **Dodatečná HPP umožní investorovi zpeněžit a realizovat tak dodatečný zisk**. Není zřejmé, zda je tato okolnost **řádně zakalkulována do hodnoty kontribucí** a plnění investora.
- V důsledku kombinace nedokončené územní studie, zahrnutí samozřejmých částí projektu a jejich nejasného nacenění je **zásadně narušen princip pravidel kontribucí v rámci HMP a vede k nedostatečnému zajištění infrastruktury v poměru k výraznému zhodnocení pozemků investorů v řádu miliard Kč** díky navrhovaným změnám ÚP z VN na SV G/H či nepřiměřenému a neakceptovatelnému koeficientu I. (“Plánovací smlouva ani její přílohy nevysvětlují, jak byla cena určena a zda bylo ověřeno, že je zde postupováno s péčí řádného hospodáře” - viz právní analýza).
- Plánovaná **revitalizace rozsáhlých ploch okolních veřejných parků znamená pro město další obrovské investice**, ze kterých má developer bezprostřední komerční přínos, přesto však **není zavázán se na těchto nákladech podílet**. Developeri dlouhodobě a podstatně těží z investic města v území (rekreačního zázemí bytové výstavby) ve výši stovek milionů Kč, přesto se na této infrastruktuře přímo nepodílí.
- Smlouva **obsahuje neaktuální přílohy, které si vzájemně odporují, chybí finální nástin podoby území**, v němž je projekt zasazen, přestože jde o naprosto zásadní veřejné investice do výstavby několika budov školských zařízení a nákladné rekonstrukce přístupové ulice sloužící jako hlavní promenáda čtvrti se zásadními a dlouhodobě neřešenými problémy s bezpečností provozu a pohybu chodců; **uzavření smlouvy znemožní tyto problémy smysluplně řešit** bez dobrovolné součinnosti developera.
- **MČ Praha 9 se touto smlouvou doslova zříká povinnosti i práva zastupovat veřejné zájmy v dalších řízeních**, přestože to není nutné (je to však místní praxí). Projekt developera má již naprosto přesné kontury (viz EIA podklady), které obsahují zásadní prvky v rozporu s veřejným zájmem. Není jasné, proč v projektu jsou místo bytových jednotek navrženy jednotky ubytovací.
- MČ používá neopodstatněně “dvojitý metr” pro různé developery, v tomto případě je evidentní vstřícnost započítat veškeré základní součásti projektu do kontribucí a následně je převzít do péče, zatímco stejnou ochotu neprojevuje u jiných projektů, kde následkem toho hrozí oplocení příčné centrální promenády s parkem.

- “Podle části G. Metodiky se tarify a částky aktualizují každoročně s účinností od 1. března. Tedy pokud bude Plánovací smlouva uzavřena do konce února, vychází se z hodnot nižších, pokud ale bude uzavřena po 28. 2. 2025, by již plnění mělo zohlednit průměrnou míru inflace za rok 2024 – pak by celková výše plnění měla být navýšena.” (viz právní analýza).

NÁVRH VHODNÝCH KROKŮ ZE STRANY RADY HMP V SOULADU S VEŘEJNÝM ZÁJMEM

1. **Město by mělo jasně prokázat nezbytnost urychlení podpisu smlouvy vzhledem k probíhající studii a nedokončené projektové dokumentace veřejných investic** v bezprostředně navazujícím okolí projektu a v případě, že se nezbytnost a urgence prokáže, **podmínit další postup respektováním výstupu Územní studie Vysočany jako podkladu pro další rozhodování** v této oblasti. Pokud je důvodem pro uspěchané a překotné schvalování nedostatečně kvalitní smlouvy souvislost se školskými zařízeními, měla by tato souvislost být dostatečně prokázána a odůvodněna.
2. Smlouva by měla obsahovat **jen platné a aktuální přílohy, a to v souladu s aktuálním stavem projektů okolních veřejných investic a aktuální podobou územní studie** s tím, že po jejím schválení bude tato **studie závazně respektována při rozhodování** v území, a to i v případě územního řízení.
3. Město by mělo zajistit právní **posouzení rizika, že smlouva porušuje principy Zákona o zadávání veřejných zakázek**, a to před tím, než bude podepsána. (viz právní analýza).
4. Ve smlouvě by mělo být výslovně uvedeno, které **projekty jsou v procesu projektování v okolí záměru developera**, a ten by se měl zavázat **respektovat finální podobu výstavby veřejných prostranství a budov ze strany města**, a přizpůsobit svůj záměr (nyní je to reálně naopak).
5. Město již dlouhodobě hledá řešení pro **zajištění bezpečnosti pohybu chodců a cyklistů** v nevhodně dopravně řešené přístupové cestě do území (včetně významných rekreačních ploch, zastávky MHD, bydlení, škol a školek), **developer by se měl aktivně podílet na tomto řešení a svůj záměr přizpůsobit zvolené variantě** (aktuálně záměry developera situaci ještě podstatně zhoršují a developer by měl být zavázán problémy týkající se bezpečnosti v území proaktivně řešit).
6. **Kontroverzní projekt nežádoucí intenzivní bytové výstavby v areálu školního kampusu včetně předložené územní změny Z3549 v rozporu s kontextem území** (navýšení na koeficient I, který nemá v území obdoby), která je součástí smlouvy **vyčlenit z podmínek realizace závazků developera a zachovat stávající již nadprůměrný koeficient**, vyhradit tyto plochy v rámci okolní spíše či čistě bytové výstavby jako **multifunkční nebytové zázemí školy a doplnění deficitní vybavenosti čtvrti** (developer může bytové funkce realizovat v sousedním projektu - viz změna ÚP z VN na SV-H plochy, což je v území s koeficienty D-G neobvykle nadstandardní intenzita využití ploch). V případě reálnější kalkulace hodnoty kontribucí a s ohledem na již realizovanou intenzivní výstavbu developera v letech cca 2000 - 2024 developera toto řešení nijak nepoškozuje, naopak, přiměřeně kompenzuje deficit, který svou výstavbou z velké míry způsobil.
7. Začlenit do smlouvy **podmínku napojení projektu na sousední páteřní cyklostezku**, a to z důvodu problematického napojení v jiných částech území, a dále také napojení na jediný příčný prostup územím pod náspem cyklostezky směrem k parku Zahrádky.
8. Naprosto klíčové je **doplnění potřebných funkcí pro tisíce obyvatel nově vznikající čtvrti a aktuálně také žáků školního kampusu a ukotvení závazných podmínek ke všem probíhajícím změnám ÚP** (minimálně 6 změn) včetně aktuálně projednávané změny v sousedním projektu Nová Tesla, kde i pro několik dalších tisíc obyvatel rovněž není přiměřené zázemí kromě školek a pár obchodních jednotek

v parteru podél rušné Poděbradské, přestože projekt navazuje na významné rekreační plochy přírodního parku Smetanka a revitalizovaného údolí říčky Rokytky.

9. Město i MČ doslova **vyměňuje “svolení a volnou cestu” developerovi za ochotu uzavřít plánovací smlouvu.** To by ale mělo vést k **zajištění potřebné infrastruktury v nezbytné kvalitě a podmínkách udržitelného rozvoje**, nikoli jen uvolnění rukou developera bez jakýchkoli podmínek souvisejících s kvalitou života a investicemi v území či alespoň přesnou specifikací projektu (např. určení vhodnějšího dopravního napojení ze strany města, etapizace, podmíněnost výstavby existencí vybavenosti apod).

Citace z rozsáhlé právní analýzy pro názorný příklad odůvodnění pochybností nad uvedenou smlouvou:

“Pokud v území nejsou dostatečné kapacity veřejné infrastruktury, pak by nemělo docházet k tomu, aby byly vymezovány nové zastavitelné plochy (či byla navyšována intenzita výstavby) bez toho, aby výstavba byla podmíněna realizací daných prvků veřejné infrastruktury. Z uvedeného je zřejmé, že při správném územním plánování, by měla být výstavba v lokalitě změnami Z 3839 a Z 3549 podmíněna realizací kupř. dopravních staveb (zkapacitnění křižovatek), občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ) či veřejných prostranství a opatření pro ochlazování lokalit (parky, městská zeleň). Pokud by se tak stalo pak by se realizace této infrastruktury vůbec nezapočítávala na plnění Investora a MČ Praha 9 by získala vyšší finanční plnění jako příspěvek na realizaci další související veřejné infrastruktury (kupř. ZŠ, investice do technické infrastruktury apod.). V tomto ohledu lze tedy na řešení, které přináší Plánovací smlouva pro HMP i MČ nahlížet jako na značně prodělečné. Není přitom zřejmé, proč HMP nevyužívá nástroje, které má k řešení deficitů veřejné infrastruktury k dispozici a je na místo toho akceptováno vytváření dalších deficitů. Není také zřejmé, proč je Plánovací smlouva postavena tak, že po investorovi nežádá tolik, kolik by mohla žádat, kdyby byly řádně řešeny dané změny Územního plánu Prahy. důvody, proč etapizace ve změnách ÚP Prahy nastavena aktuálně není a patrně budou uvedeny v odůvodnění těchto změn po jejich vydání, aby byl vysvětlen rozpor s čl. 24 PÚR. Jedním z těchto důvodů může být to, že Praha uzavírá s investorem jako orgán veřejné správy veřejnoprávní plánovací smlouvu, do které by se mohla etapizace fakticky promítnout a Plánovací smlouva by tak v podstatě suplovala územně plánovací dokumentaci. Pokud by Praha zvolila toto (ještě legitimní řešení, neboť by nedošlo k poškození veřejných zájmů – Praha a MČ by jen obdržely odpovídající plnění na základě jiného titulu než ÚP), je zapotřebí, aby se stavby veřejné infrastruktury, jimiž by jinak měla být výstavba podmíněna v územním plánu, na finanční plnění podle Metodiky vůbec nezapočítávaly, protože sice jejich potřeba nevyplývá z územního plánu, ale veřejnoprávní plánovací smlouva zde plní obdobnou funkci, jako je regulace v územním plánu HMP. Samozřejmě závisí také na tom, zda má samospráva zajištěny jiné zdroje financování kupř. pro stavby občanské vybavenosti (nepůjde pouze o ZŠ, ale také sociální služby apod.). Pokud pro to dostatek prostředků má, pak je možné politické rozhodnutí, že tyto bude realizovat bez spoluúčasti investorů. Uvedené zdroje by ale měly být důvěryhodně popsány (včetně uvedení pravděpodobnosti jejich získání, pokud by šlo např. o dotace) v odůvodnění usnesení, kterým budou zastupitelé Plánovací smlouvu schvalovat. Jinak nebude zajištěno, že realizace Plánovací smlouvy ve skutečnosti nepovede k prohloubení již dnes vážného deficitu veřejné infrastruktury. Pokud na realizaci potřebné veřejné infrastruktury HMP/MČ prostředky nemá, nabízí se výše předestřené řešení – tedy nakládat s Plánovací smlouvou a požadavky na investora tak, jako by Územní plán Prahy etapizaci řádně (v souladu s čl. 24 PÚR a citovanou metodikou ÚÚR) nastavoval a přehodnotit, jaké nefinanční plnění vůbec může být skutečně započítáno na výši vypočteného referenčního finančního plnění.”