

Memorandum

k zásadám rozvíjení spolupráce mezi společnostmi ALFA PRAHA s.r.o. a obcí Statenice

Obec Statenice
se sídlem Statenice 23, 252 62 Horoměřice
IČ 00241679
jednající panem ing. Jan Sládek, starostou
(dále také jen „Obec“)

a

Společnost ALFA PRAHA s.r.o.
se sídlem Praha 1, Olivova 1398/7
IČ 25615467
jednající panem Franco Manghim, jednatelem společnosti
(dále také jen „Společnost“)

se dohodly na níže uvedených zásadách pro rozvíjení spolupráce a pro uzavírání dalších smluv k její realizaci.

I.

Preambule

1. Obec Statenice a Společnost ALFA PRAHA s.r.o. konstatují, že jejich současná spolupráce probíhá na základě Darovací smlouvy a smlouvy o spolupráci ze dne 16.3.2004, která byla zaměřena na řešení jednotlivých konkrétních problémů, a současně prohlašují, že Smlouva o spolupráci na změně Územního plánu obce Statenice a rozvoji občanské vybavenosti obce uzavřená mezi nimi dne 29.4.2002 zanikla v důsledku odstoupení Obce od smlouvy dne 12.5.2003.
2. Společnost a Obec prohlašují, že považují za nezbytné k rozvíjení další spolupráce dohodnout zásady pro oboustranně výhodný postup při naplňování investičních záměrů Společnosti a plnění úkolů Obce a zejména zásady pro uzavírání dalších smluv k jejich realizaci. Na základě tohoto konsenzu proto přistoupily k ujednání dále uvedených zásad pro oblasti územního plánování, budování technické infrastruktury a občanské vybavenosti.

II.

Územní plánování

1. Společnost bude podporovat Obec při přípravě nového Územního plánu obce Statenice a nadále nabízí Obci financování pořízení nového územního plánu tak, jak navrhla svým

dopisem ze dne 9. 12. 2009, který je přílohou této smlouvy, a Společnost potvrzuje platnost této nabídky za předpokladu plnění podmínek tohoto memoranda.

2. Obec bude sledovat v novém územním plánu zachování celkového objemu zástavby na pozemcích Společnosti s variabilitou jednotlivých ukazatelů (koeficient zástavby, počet podlaží) tak, aby při změnách velikostí funkčních ploch byly dosaženy celkové ukazatele v souladu s předloženou studií – vize projektu „Boušovský“, která byla Obci předložena před podpisem tohoto memoranda. V rámci naplňování územního plánu bude dohodnuta etapizace v návaznosti na výstavbu dopravní a technické infrastruktury území. Zástupce Obce a Společnosti provedou společně výběr zpracovatele a pořizovatele nového Územního plánu obce Statenice a obec bude takové doporučení respektovat.
3. Obec bude zajišťovat a financovat posouzení nového Územního plánu obce Statenice z hlediska jeho vlivů jako koncepce na životní prostředí (SEA) v případě, že na základě schváleného zadání nového Územního plánu obce Statenice proces SEA bude vyžadován úřady státní správy. Zástupce Obce a Společnosti doporučí Obci experty pro výběr zpracovatele tohoto posouzení a Obec bude takové doporučení respektovat.
4. Společnost zajistí a bude hradit právní pomoc při řešení problémů spojených s realizací nového Územního plánu obce Statenice, a to na základě vyžádání a podle potřeb Obce.

III.

Technická infrastruktura

1. Obec potvrzuje, že stávající čistírna odpadních vod (ČOV) v Roztokách a dodávky pitné vody jsou dostačující pro připojení 79 + 3 rodinné domy na pozemcích Společnosti (1. etapa projektu „Boušovský“) vyžadující cca 250 EQ a pro realizaci občanské vybavenosti a stavby bytových domů a to v rozsahu vyžadující cca 150 EQ:

Bydlení v bytových domech	81	EQ
Soukromá škola	15	EQ
Golfový klub	12	EQ
Sportovní klub	15	EQ
Restaurace	12	EQ
Centrum služeb a obchodu	15	EQ

Za poskytnutí 150 EQ pro občanskou vybavenost a stavbu bytových domů poskytne Společnost plnění ve formě stavby propojení vodojemu, který je součástí 1. Etapy, a části obce, která je v současné době zásobována z obce Tuchoměřice. Takové propojení bude obcí využíváno do té doby, než kapacita vodojemu bude plně využívána dalším rozvojem projektu „Boušovský“.

Obec souhlasí s tím, že Společnost využije cca 400 EQ pro napojení uvedených domů v rámci 1. etapy projektu „Boušovský“ včetně občanské vybavenosti a bytových domů.

Tento souhlas platí v uvedeném rozsahu i pro případ, že se Společnost rozhodne o jiné skladbě funkcí s tím, že zachová uvedené odsouhlasené kapacity.

2. Společnost se zavazuje k financování posílení stavby vodovodního přivaděče a nové stavby ČOV potřebné k dalším etapám projektu „Boušovský“ za dále uvedených podmínek:
 - a) náklady na posílení stavby vodovodního přivaděče budou rozděleny mezi obce Velké Přílepy, Úholičky a Statenice na základě využití kapacity, Společnost se zavazuje financovat část nákladů na posílení stavby vodovodního přivaděče, která případně jako závazek obce Statenice v případě, že tyto nebudou kryty ze získaných jiných/dalších zdrojů financování,
 - b) Společnost bude ve spolupráci s obcí připravovat stavbu nové ČOV v obci Statenice, Společnost a Obec vyvinou veškeré úsilí o získání finančních prostředků z různých zdrojů pro financování této stavby a v případě, že nebudou získány, se Společnost

zavazuje uhradit náklady na stavbu nové ČOV v dohodnuté výši s tím, že jí Obec zaručí kapacity ČOV nezbytné pro realizaci projektu Společnosti.

3. Obec vydá vyhlášku o místních poplatcích za zhodnocení stavebního pozemku s možností připojení na stavbu vodovodu a splaškové kanalizace či přijme jiná opatření, která budou zajišťovat úhradu nákladů pro nové investory, kteří se budou napojovat na shora uvedenou nově vybudovanou technickou infrastrukturu. Obec a společnost se dohodnou na výši a způsobu úhrady výši nákladů Společnosti na vybudování stavby ČOV, které budou přesahovat výši nákladů podle podílu v návaznosti na kapacitu využívanou Společností, a to ze zdrojů, které obec v budoucnu získá z úhrady za zhodnocení nových stavebních pozemků.
4. Pokud Společnost nalezne technická řešení umožňující napojení plánované výstavby na potřebnou infrastrukturu nad rámec objemu dle bodu 1 tohoto odstavce, Obec se zavazuje k podpoře a k souhlasu s takovým řešením v případě, že Společnost bude schopna obstatat potřebná povolení umožňující takové napojení a nevyžadující podmíněnou výstavbu dle bodu 2. tohoto odstavce.

IV.

Občanská vybavenost

1. Obec a Společnost se dohodly na spolupráci při výstavbě nové mateřské školy pro cca 50 dětí v obci Statenice. Společnost se zavazuje, že poskytne pozemek v jejím vlastnictví pro výstavbu mateřské školky a obec se zavazuje k bezplatnému převodu pozemků parc. č. 162/5 v katastrálním území Statenice do vlastnictví Společnosti. Obec a Společnost vyvinou veškeré úsilí o získání finančních prostředků z různých zdrojů na výstavbu mateřské školy a v případě, že takové finanční prostředky nebudou získány, se Společnost zavazuje financovat tuto výstavbu. Příprava, realizace a financování mateřské školy je podmíněna souhlasem Obce s výstavbou Společnosti tak, jak je popsána v odst. III Technická infrastruktura a závazky Společnosti budou plněny po vydání příslušných pravomocných povolovacích rozhodnutí nezbytných pro realizaci této etapy.
2. Obec a Společnost se dohodly na přípravě výstavby nové základní školy – 1. stupeň. Obec a Společnost vyvinou veškeré úsilí o získání finančních prostředků z různých zdrojů na výstavbu základní školy a v případě, že takové finanční prostředky nebudou získány, se Společnost zavazuje financovat tuto výstavbu. Závazky Společnosti při přípravě, realizaci a financování základní školy budou plněny po schválení nového Územního plánu obce Statenice, který bude zahrnovat zastavitelné plochy pro projekt Společnosti „Boušovský“ v rozsahu studie podle čl. II.2.
3. Obec a společnost vyslovily souhlas s realizací občanské vybavenosti v 1. etapě projektu „Boušovský“ podle navržené studie (sportovní areál, golfový klub, soukromá škola, centrum služeb a obchodu, doplněné 3 bytové domy každý o 10 bytech). Společnost projedná s Obcí její požadavky na společenské funkce v areálu „Zámek“.

V.

Další ujednání

1. Obec bude podporovat svým souhlasem výstavbu kruhové křižovatky na silnici II/240.
2. Obec a Společnost se dohodly na společném projednávání záměru výstavby Obce a Společnosti, která je předmětem tohoto memoranda s občanskými sdruženími, které působí na území Obce a mají v náplni ochranu přírody a krajiny, resp. vystupují v posuzování vlivů záměrů na životní prostředí. Za tímto účelem vyvinou společně veškeré úsilí k uzavření dohod o způsobu přípravy a projednávání svých záměrů před zahájením příslušných kroků ve správním řízení tak, aby byla na jedné straně dána těmto občanským sdružením možnost


se k záměrům vyjádřit a na druhé straně, aby byly vytvořeny předpoklady pro bezkolizní průběh příslušných správních řízení.

3. Společnost prohlašuje, že plnění jejich závazků při přípravě, realizaci a financování technické infrastruktury a občanské vybavenosti je podmíněno získáním pravomocných povolenacích rozhodnutí tak, jak je shora uvedeno. V případě napadání správních rozhodnutí ze strany občanských sdružení, může dojít k oddálení výstavby technické infrastruktury a občanské vybavenosti, popřípadě zmaření účelu tohoto memoranda a následně uzavřených smluv.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Obec a Společnost se zavazují na základě zásad uvedených v tomto Memorandu společně postupovat při přípravě nového Územního plánu obce Statenice a shora uvedené technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Za tímto účelem připraví příslušné smlouvy pro jednotlivé oblasti spolupráce.
2. Toto Memorandum nenahrazuje smlouvy k přípravě, realizaci a financování technické infrastruktury a občanské vybavenosti.
3. Provádění jednotlivých záměrů tohoto Memoranda bude dále upraveno v navazujících smlouvách, ve kterých budou řešeny konkrétní podmínky jejich realizace a za tím účelem dohodnuta práva a povinnosti smluvních stran, navazující na zásady tohoto Memoranda. Jednotlivé smlouvy budou podléhat souhlasu zastupitelstva Obce.
4. Obec Statenice a Společnost se dohodly, že práva a povinnosti plynoucí z tohoto Memoranda přecházejí na právního nástupce Společnosti spolu s převodem práv k pozemkům k projektu Boušovský.
5. Toto Memorandum je vyhotoveno ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Obec a Společnost.
6. Obec a Společnost prohlašují, že souhlasí s obsahem tohoto memoranda a na důkaz toho připojují jejich zástupci své podpisy.

V Praze, dne 27. prosince 2011

.....

 Obec Statenice

.....

 ALFA PRAHA s.r.o.

Příloha č. 1 Harmonogram
 Příloha č. 2 Dopis ze dne 9.12. 2009

Příloha č. 1 - Rámcový harmonogram

Odkaz k bodu memoranda	Popis	Rámcový milník
II.2	Spolupráce při výběru zhotovitele a pořizovatele nového ÚP Schválení nového ÚP obce Statenice	konec 2011 konec 2013
III.1	Zahájení výstavby infrastruktury 1. etapy Zahájení výstavby 3 vzorových domů 1. etapy Zahájení výstavby rodinných domů Zahájení výstavby bytových objektů Zahájení výstavby soukromé školy Zahájení výstavby golfového klubu Zahájení výstavby sportovního klubu a restaurace Zahájení výstavby centra služeb a obchodu	2012 březen 2012 březen nejdříve 2012 červen 2014 2014 2014 2013 2013
III.2	Zahájení přípravy výstavby vodovodního přivaděče Zahájení vlastní výstavby vodovodního přivaděče Zahájení provozu posíleného vodovodního přivaděče Zahájení přípravy výstavby ČOV Zahájení vlastní výstavby ČOV Zahájení provozu ČOV	2011 říjen 2013 2014 2012 bude upřesněno bude upřesněno
IV.1	MŠ - Příprava konceptu, studie, právních podkladů MŠ - Příprava a projednání projektu pro ÚŘ a SP MŠ - Výstavba MŠ - Otevření	6 měsíců 1 rok 1 rok 2014 říjen

ALFA PRAHA s.r.o.

se sídlem Praha 1, Olivova 1398/7

IČ: 25615467,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze odd. C, vložka 55028

Adresa k doručování:

Moravská 5, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Tel. 224 256 210, fax 224 255 827

Obecní úřad Statenice
Starosta Michal Pokorný
Statenice 23
252 62 Statenice

V Praze, 09.12.2009

Věc: Návrh na zahájení přípravy nového územního plánu obce Statenice

Vážený pane starosto,

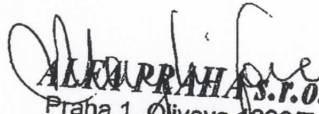
rádi bychom Vám navrhli, aby obec Statenice zahájila přípravu nového územního plánu, který by mimo jiné zohlednil některé nové požadavky, které se objevily v průběhu přípravy našeho projektu.

Důvodem naší žádosti jsou zejména úpravy poloh komunikací na našem pozemku s ohledem na umístění nové kruhové křižovatky na komunikaci II/240, jejíž výstavba je ve společném zájmu obce i společnosti Alfa Praha. Nový územní plán by měl umožnit větší flexibilitu při projektování, pro developera a rovněž i pro obec. Všeobecné indexy (procento zastavěných ploch, výšky nebo plochy rodinných domů) nebudou zvětšeny proti 1. a 2. změně ÚP. Plochy komunikací a zeleně nebudou zmenšeny, naopak plánujeme rozšíření komunikací a zvětšení zelených ploch.

Naše společnost Alfa Praha s.r.o. je připravena uhradit veškeré náklady, které obci při přípravě a zpracování nového územního plánu vzniknou. Zároveň připomínáme, že dle zákona č. 183/2006, mají být všechny územní plány obcí zpracovány podle nových předpisů, takže bude nutno stejně nový územní plán pořídit.

Pokud budete potřebovat jakékoli další vysvětlení nebo naši spolupráci, neváhejte se prosím na nás obrátit.

Se srdečným pozdravem


ALFA PRAHA s.r.o.
Praha 1, Olivova 1398/7
Francouzská 224 256 210
IČ: 25615467
ALFA PRAHA s.r.o.
jednatel

