

Zápis č. 32
ze zasedání zastupitelstva obce Ondřejov
konaného dne 9. 10. 2017

Přítomni:

Lanzendörfer Josef
Brabec Josef
Zámyslický Vladimír
Preislerová Štolcová Kateřina
Chadzitaskos Goce
Kvapil David
Macháček Martin
Kölblová Jaroslava
Votruba Viktor
Znamenáček Karel
Vratislava Vomáčková
Beránek Václav
Kiefer Tomáš

Omluveni:

Šafra Jan
Keclík Martin

Hosté: Z. Štádler, Jan Brabec

Místo jednání: Obecní úřad Ondřejov, Choceradská 62

Při zahájení bylo přítomno 12 členů zastupitelstva obce.

Jednání bylo zahájeno v 19,05 hodin.

Zastupitelstvo je usnášeníschopné.

1. Zahájení, volba ověřovatelů, schválení programu,

Volba ověřovatelů:

Za ověřovatele zápisu byli navrženi V. Beránek, G. Chadzitaskos

Hlasování:

Pro - 10

Proti - 0

Zdržel se - 2

Ověřovatelé byli schváleni.

Hlasování o programu:

Pro - 12

Proti - 0

Zdržel se - 0

Program byl schválen.

Na programu jsou tyto body:

1. Zahájení, schválení programu, volba ověřovatelů
2. Plnění úkolů z minulého zasedání
3. Zpráva o činnosti rady obce
4. Smlouva o smlouvě budoucí darovací se Středočeským krajem
5. Dodatek č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí směnné
6. Koupě pozemku p. č. 2147/1, k. ú. Ondřejov u Prahy
7. Diskuse a různé

2. Plnění úkolů z minulého zasedání

V. Zámyslický informoval o plnění úkolů:

- Urgovat Ing. Brettla ohledně zbourání rampy – i přes telefonickou a písemnou urgenci zůstal náš požadavek bez reakce. Úkol trvá.
- V rámci podkladů pro příští zasedání rozeslat zastupitelům modely úvěrů – uvedené podklady potvrdily, že obec je způsobilá získat úvěry v potřebné výši, zároveň je možné naplánování splátek tak, aby se nekryly se splátkami úvěru na kanalizaci.

Poté V. Zámyslický otevřel diskusi o realizaci obou náročných investičních akcí současně, s vědomím předpokládaného zadlužení obce ve výši cca 40 mil. Kč (ČOV Turkovice a nová ZŠ).

M. Macháček znovu podotkl, že finanční prostředky na účtu by měly stačit k pokrytí plánovaného letošního deficitu rozpočtu. V. Zámyslický odpověděl, že v současné době je stav účtu nižší, než byl ke 31. 8., zároveň je tvořena nutná rezerva na předpokládané výdaje spojené s rekonstrukcí chodníků – jedná se zejména o výdaje neuznatelné v rámci dotačního programu, možné náklady na opravy dešťové kanalizace pod chodníky apod. Dále zopakoval, že možnost úvěru na dorovnání plánovaného deficitu rozpočtu byla ověřována společně s vyžádáním podkladů na financování budoucích investičních akcí a pokud i po rekonstrukci chodníků bude dostatečný zůstatek na účtu pak nebudeme tento úvěr čerpat. M. Macháček dále řekl, že při výběrovém řízení na KÚ došli k závěru, že Komerční banka nesplnila podmínky VŘ a navíc její nabídka byla nejdražší. Mezi nabídkami ČSOB a ČS byl 0,5 % rozdíl. Proto by KB nedoporučil. V. Zámyslický podotkl, že se jedná pouze o model a ověření, že je obec způsobilá úvěry v této výši získat, KB a ČS byly osloveny, protože jsme jejich klientem a jednání s nimi je tak jednodušší. Ve chvíli, kdy bude aktuální potřeba získání úvěru, bude vypsáno řádné výběrové řízení a vybrána nejvýhodnější nabídka. V. Beránek se dotázal, zda bude poptána pevná či pohyblivá sazba. V. Zámyslický odpověděl, že budeme požadovat podání obou nabídek.

19,09 přišel D. Kvapil

Poté nechal V. Zámyslický hlasovat o pokračování obou projektů souběžně s tímto výsledkem:

Hlasování:

Pro - 13

Proti - 0

Zdržel se - 0

Souběžná realizace projektu nové ZŠ a ČOV Turkovice byla schválena.

- Prověřit dopravní úpravy v ul. Sukdolská – výsledkem konzultace s odborníkem je nedoporučení osazení dopravních značek hlavní ulice v ulici Sukdolská, toto by vedlo k pravděpodobnému zvýšení rychlosti vozidel, pro zvýšení bezpečnosti dopravy bude účinnější umístění dopravního značení upozorňujících na přednost zprava.

- Zpráva škodní komise - dokument obdrželi členové ZO před zahájením jednání. Zprávu obdržel i ředitel ZŠ. Doposud se k ní nevyjádřil. J. Lanzendörfer shrnul hlavní body jednání. Komise se sešla dvakrát. Hlavním cílem bylo posouzení postupu a event. odpovědnosti za škodu. Komise došla k závěru, že uplatnění náhrady škody je velmi komplikované i finančně náročné. Důvodem je rozdělení ZŠ a MŠ, kdy odpovědnost přešla na MŠ. Proto komise nedoporučila vymáhání náhrady škody. Poté V. Beránek citoval závěr škodní komise ze Zprávy.
V. Vomáčková se zeptala, proč byl uzavřen smír. V. Zámyslický odpověděl, že z právního vyhodnocení advokátní kanceláře HKR vyplynula velice malá šance na úspěch ve sporu a předpoklad vysokých nákladů při pokračování sporu. Hlavním důvodem nevýhodné pozice byla procesní pochybení (nedodržení zákonných lhůt). V. Vomáčková podotkla, že dle právního zástupce ZŠ byla výpověď v pořádku. K. Zmamenáček řekl, že při nedodržení zákonných lhůt je téměř nulová šance ve sporu uspět. Dále se zeptala, zda je „připraveno odstranění ředitele ZŠ“. V. Zámyslický odpověděl, že rada se zprávou komise teprve bude zabývat, zpráva dle jeho názoru doporučení odvolání ředitele ZŠ neobsahuje.
V. Beránek řekl, že pokud by v okamžiku škody nedošlo k rozdělení ZŠ a MŠ, uplatňoval by se regres vůči odpovědnému zaměstnanci.
- Prezentace územního plánu - původně měl návrh nového ÚP prezentovat Ing. Russe. Bohužel se musel omluvit, protože má v ten samý den prezentaci v jiné obci. Prezentace se ujal T. Kiefer jako pověřený zastupitel pro zpracování ÚP. Nejdříve stručně informoval o stavu zpracování ÚP jako jediného aktivního nástroje obce k řešení výstavby, infrastruktury, určení zelených ploch apod. Jde o skutečně detailní práci, která zabere mnoho času, zároveň byly uskutečněny dvě neformální schůzky s vlastníky pozemků, kterých se týkají změny což způsobilo zdržení. Dále bylo nutno zapracovat do ÚP změny v legislativě ohledně VKP, bonity půdy, ochrany osob před hlukem atd. Některé věci byly konzultovány s odborem ŽP na KÚ. T. Kiefer zdůraznil, že jedním z důvodů proč přijal pozici pověřeného zastupitele bylo zabránění překotné výstavbě, vzniku nevzhledných satelitů, nerespektování ochranného pásma lesa atd. To vše si vyžádalo čelení různým tlakům, podařilo se a tak nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, spíše se, s ohledem na současná pravidla, tyto plochy zmenšují.

Výrazným prvkem z hlediska ÚP je Astronomický ústav. Lokalitu lze považovat za krajinářský prvek. Stavební uzávěra byla konzultována s ASU a jejich požadavky byly shledány oprávněnými. Uzávěra zůstává zachována, nicméně ÚP nezná pojem stavební uzávěra, ta vzniká rozhodnutím rady, proto byla v návrhu ÚP v této oblasti vyloučena výstavba. Vzhledem k tomu, že územní plán může být v budoucnu upravován změnami, T. Kiefer apeloval na členy ZO resp. RO, aby po schválení územního plánu bylo přijato usnesení o zachování současné stavební uzávěry. Dále T. Kiefer upozornil, že byl do ÚP (textová část) zakomponován požadavek ASU, aby nové stavby nezvyšovaly světelný smog (např. veřejné osvětlení musí mít směr dolů atd.)

Lokality určené pro sport a rekreaci. Mezi tyto lokality patří Seradovský rybník, dětské hřiště za ČOV v Třeblicatech (nutno doplnit hřiště u HZ Turkovice). Dále je respektováno území lesa, byly stanoveny plochy pro školství. Dále je v ÚP definováno městské jádro kolem náměstí (užší pásmo než zóna vymezená Ústavem pro památkovou péči). Městské jádro by mělo mít regulační plán – ten se vydává až po schválení ÚP.

Dále T. Kiefer zmínil řešení sousedství lokalit v obci z hlediska jejich funkcí, a to např. průmyslový areál x bydlení nebo komunikace x bydlení. Příkladem je oddělení areálu ZD od bydlení izolační zelení.

Poté T. Kiefer představil konkrétní navrhované změny.

V Turkovicích je velké množství nevyužívaných zastavitelných ploch. Některé zastavitelné plochy jsou v souladu se zákonem navrhovány na vyřazení ze zastavitelného území (pokud se nestaví na stavebním pozemku 5 let, je možno ho převést do nezastavitelného území). Tyto pozemky jsou navrženy na přesunutí do tzv. rezervy, tj. v případě, že dojde k vyčerpání pozemků v zastavitelném území, lze pozemky z rezervy převést zpět do zastavitelného území.

Dědictvím po současném ÚP je osm územních studií. Využití území zahrnutého do studií nelze měnit. ÚP je musí převzít jako rozvojové lokality.

V Ondřejově jsou navrženy k vyřazení (převedení do zeleně) zejména části zastavěných pozemků.

V lokalitě Třemblat musí být převzaty do nového ÚP tři územní studie. Ze zastavitelného území se na vyřazení navrhuje několik velkých pozemků po dohodě s vlastníky, dále některé lesní pozemky, na kterých stojí chaty a pozemky bez přístupu.

Celkem bylo do zastavitelné plochy ÚP nově přidáno šest pozemků: tři v Turkovicích – doplnění proluk, dva v Ondřejově – z toho důvodu, že stávající ÚP tyto okrajové lokality vůbec neřešil, přestože tam stavby jsou, jeden v Třemblatech – zastavěný garáž.

T. Kiefer znovu připomněl, že navrhované pozemky k vyřazení zůstávají v rezervě, důvodem návrhu je skutečnost, že KÚ by návrh stejně vrátil k přepracování z důvodu velkého množství rozvojových ploch.

Nový ÚP je podrobnější, pestřejší. Nevytváříme nové areály, nejdeme do lesů, nerozšiřujeme zastavitelné území, je pravda, že některé pozemky jsou navrženy k vyřazení, vlastníci nevyužili příležitost danou zákonem.

G. Chadzitaskos se zeptal na územní studii Větrná - kdyby nevznikla, nebyl by dnes problém a některé pozemky by bylo možné vyřadit? T. Kiefer odpověděl, že k tomuto paradoxně došlo. Nicméně územní studie vznikly za účelem zabránění „neřízenému“ rozvoji daných lokalit a byly v dané době potřebné (např. společné řešení komunikací apod.). Dále se zeptal, zda studie platila obec, T. Kiefer odpověděl, že ano – byla ke zpracování studií do konce roku 2015 nucena stávajícím ÚP (jinak by zde vnikla neřízená výstavba).

J. Brabec vyjádřil nesouhlas s vynětím některých pozemků ze zastavitelného území např. za HZ v Turkovicích. Obává se negativní reakce majitelů pozemku. J. Lanzendörfer podpořil toto tvrzení. T. Kiefer namítl, že po celou dobu platnosti stávajícího ÚP měli vlastníci možnost stavět, v současnosti je návrh přesunout do rezerv. M. Macháček upozornil, že současní majitelé pozemku za HZ v Turkovicích měli možnost stavět dlouhou dobu, nemají však finanční prostředky na výstavbu, pozemky by prodali jako stavební a nebyla by zde komunikace, je třeba aby vlastníci nejdříve zafinancovali komunikace a další infrastrukturu.

J. Brabec řekl, že cílem územního plánu není posuzovat, zda má někdo na výstavbu, pozemky v centru obce považuje za nejvhodnější pro zástavbu.

T. Kiefer řekl, že musíme pracovat se stavem, který máme v současnosti, v Turkovicích bylo v minulosti značně rozšířeno zastavitelné území, aniž by se využily pozemky v centru obce, dnes jsou rozvojové plochy značně předimenzované.

V. Zámyslický řekl, že považuje za nutné vyřešit i ochranu obce při vyřazení pozemků vynuceném KÚ, např. získat odmítavé stanovisko KÚ k zachování dotčených pozemků v zastavitelném území. T. Kiefer tento postup odmítl, protože pořizovatelem je ORP Říčany nikoliv obec, ORP provede veřejné projednání a event. žaloby budou proti ORP Říčany. V. Zámyslický vyjádřil názor, že pro absolutní jistotu by bylo vhodné nechat zpracovat právní stanovisko.

J. Brabec řekl, že dle jeho názoru se rozvojové plochy podařilo udržet ve velmi přijatelném rozsahu a poděkoval T. Kieferovi za dobře odvedenou práci a celkově hodnotí návrh nového ÚP jako velmi povedený.

M. Macháček upozornil, že majitel pozemku má právo na finanční náhradu při převedení pozemku ze zastavitelného do nezastavitelného území. V případě, že dojde k navrácení do původního stavu, náhradu vrací.

Dále při diskusi o novém ÚP T. Kiefer navrhl, aby se zastupitelé zamysleli nad návrhem zpracovatele snížit požadovanou výměru na stavbu RD z 1 000 m² na 800 m², T. Kiefer řekl, že s tímto názorem nesouhlasí a současnou min. výměru 1 000 m² považuje za rozumnou. Z každodenních zkušeností je přesvědčen, že 800 m² je málo stejně tak jako je málo zřízení jednoho parkovacího stání.

M. Macháček doplnil, že komunikace by měla být v regulačním plánu požadována vždy s asfaltovým povrchem a splňovat technické požadavky.

3. Zpráva o činnosti rady obce

Poslední zápisy z jednání rady obce byly rozeslány. V. Zámyslický se zeptal, zda má někdo dotazy.

G. Chadzitaskos upozornil, že v bodě 2. školská rada vypadlo slovo žáků. Pokud jde o Břešťák, (návrh ing. Vodrhánkové – možnost napojení na obcí plánované cesty), jedná se o možné napojení pozemků u hřbitova na plánované komunikace ne obecním pozemku pod Břešťákem, rada požadovala kompletní provedení komunikace se sítěmi.

J. Lanzendörfer se zeptal na podrobnosti bodu týkajícího se odmítnutí koupě RD čp. 312, který rada zamítla. V. Zámyslický odpověděl, že v době plánovaných velkých investic a zadlužení obce, není reálné kupovat tento objekt, který je v současné době pro obec omezeně využitelný.

4. Smlouva o smlouvě budoucí darovací se Středočeským krajem

Jedná se o pozemek pod stavbou mostu. Rada smlouvu schválila. V. Zámyslický nechal hlasovat o uzavření výše uvedené smlouvy s tímto výsledkem:

Hlasování:

Pro - 13

Proti - 0

Zdržel se - 0

Smlouva o smlouvě budoucí darovací se Středočeským kraje byla schválena.

5. Dodatek č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí směnné

Smlouva včetně dodatku č. 1 a 2 (prodloužení termínu do června) byla projednávána na předchozích jednáních ZO. Nyní se jedná o další prodloužení termínu do prosince 2017.

Hlasování o Dodatku proběhlo s tímto výsledkem:

Hlasování:

Pro - 12

Proti - 0

Zdržel se - 1

Dodatek č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí směnné byl schválen.

6. Koupě pozemku p. č. 2147/1, k. ú. Ondřejov u Prahy

Vzhledem ke skutečnosti, že v uvedeném pozemku jsou vedeny obecní sítě (bez zápisu služebnosti), Rada obce doporučila zastupitelstvu obce schválit koupi pozemku p.č. 2147/1, k.ú. Ondřejov u Prahy o rozloze 108 m² za cenu 100 Kč /m². Hlasování o koupi dotčeného pozemku proběhlo s tímto výsledkem:

Hlasování:

Pro - 13

Proti - 0

Zdržel se - 0

Koupě pozemku p. č. 2147/1, k. ú. Ondřejov u Prahy, za cenu 100,- Kč/m², byla schválena.

7. Diskuse

- V. Zámyslický požádal T. Kiefera o krátkou informaci o posledním vývoji v projektu stavba nové ZŠ. T. Kiefer stručně informoval, že VŘ na zpracovatele PD nebylo vyhlášeno, zadávací dokumentace zatím není hotova. Nyní jsou podmínky konzultovány s právníky. Během tohoto týdne by měl být hotov výsledek. Jedním z podkladů zadávacího řízení je architektonická studie.

M. Macháček se zeptal na aktuální časový harmonogram. V. Zámyslický odpověděl, že jsme v prodlení cca 2 měsíce, nějaký čas se pravděpodobně podaří dohnat při výběrovém řízení, harmonogram bude upraven.

- V. Zámyslický informoval o probíhající rekonstrukci vozovky. Provoz bude omezen nikoliv vyloučen. Komplikovanější bude provoz na náměstí.
- Dále podal informaci o projektu rekonstrukce chodníků. Měli jsme připravený harmonogram i etapizaci provádění prací tak, aby uložení obrubníků předcházelo opravě komunikace. Bohužel schvalovací proces zadávací dokumentace u CRR trval nepřiměřeně dlouho bez dodržení lhůt. V současné době probíhá výběrové řízení, obec obdržela pouze jedinou nabídku od společnosti EUROVIA. Společnost byla vyzvána o doplnění originálů dokumentace. Poté bude dokumentace VŘ opět zaslána na centrum regionálního rozvoje, zahájení prací předpokládáme 1. listopadu. Bohužel se bude muset zasáhnout do krajnic opravené silnice, postup byl konzultován se stavbyvedoucím oprav komunikace. M. Macháček se zeptal, zda je reálné dělat chodníky v zimě. T. Kiefer odpověděl, že se jedná o suchou metodu, za příznivého počasí se musí udělat pouze podkladní vrstva, takže by neměl být problém. Stavba bude přerušena od 22.12.2017 do 2.1.2018. Dotace musí být vyúčtována do konce března.
- Z. Štádl se zeptal, kdy budou osazeny nové značky za ukradené. Značky jsou objednány a po dodání budou osazeny. Z. Štádl v té souvislosti chtěl potvrdit, zda je možná výstavba v lokalitě Božkovna, V. Zámyslický odpověděl, že to je jeden z případů lokalit, kde je zpracována územní studie, kterou je zde zakonzervována možnost výstavby. Z. Štádl navrhl, aby v novém ÚP byla navržena a realizována cesta k Božkovně jako pokračování ulice Ke Hrázi, příjezd po hrázi svého rybníka

považuje za nevhodný. V. Zámyslický upozornil že šířka pozemků je naprosto nedostatečná, je třeba oslovit vlastníky sousedních pozemků.

Dále se Z. Štádler zmínil o problémech v ulici K Výstavišti, která vede okolo jeho pozemku k MŠ. Zde je špatný přístup, cesta je prašná, na hlavní silnici chybí retardér nebo značení přednost zprava, pozor děti apod. V. Zámyslický projedná umístění značek pozor děti apod.

- K. Znamenáček se zeptal, zda je v úvěru na ČOV Turkovice počítáno s odkanalizováním lokality Horka. D. Kvapil odpověděl, že nikoliv, a z časového hlediska nelze měnit projekt (nestihli bychom požádat o dotaci). Do konce října budou hotové podklady pro ÚR, 18. 1. je termín podání žádosti o dotaci.
- Josef Brabec – informoval o dotaci na novou HZ v Turkovicích. Dotaci z IROPu pravděpodobně neobdržíme. Spoluúčast obce byla 1,2 mil. Kč. Nyní byla vypsána nová výzva MAS. Čerpat lze maximálně 5 mil. Kč na jeden projekt. Alokace MAS je 12 mil. a je zde několik zájemců. Mohli bychom ušetřit na projektu redukcí podkroví, avšak nejnutnější věci na půdorysné části, které je nutné zachovat, mají hodnotu po redukcí některých nákladů 8 mil. Kč. Pokud bychom podali žádost o dotaci, musela by obec hradit ze svého rozpočtu cca 3 mil. Kč. Jedná se o poslední možnost, jak postavit novou HZ. Josef Brabec vznesl dotaz na členy ZO, zda souhlasí se spoluúčastí obce ve výši 3 mil. Kč. Dotace by činila 5 mil. Kč.

Jenda Brabec dále informoval, že stávající objekt je nevyhovující. Do objektu zatéká. Bohužel není čas přeprojektovat. Dle neoficiálních zdrojů je přihlášeno zatím pět projektů. J. Havelková potvrdila, že náš projekt pravděpodobně získá plný počet bodů (stejně jako ostatní). Je hotový nejen projekt, ale i územní rozhodnutí. V. Zámyslický podotkl, že 3 mil. Kč jsou 2/3 z celkového ročního objemu volných investic. G. Chadzitaskos se zeptal, do kdy mohou být podávány žádosti. Jenda Brabec zjistí termín. Vypsána bude 16. 10. Jenda Brabec upozornil, že HZ je jediný veřejný objekt pro občany Turkovic. K přepracovanému projektu se musí ještě jednou vyjádřit HZS Stř.č. kraje. Dotace je stavěná na velké projekty. M. Macháček by obecně podporoval stavbu, ale je nezbytné zpracovat ekonomickou rozvahu, zda obec na tento projekt bude v budoucnosti mít. Dále se mu zdá nereálné, aby z celkově alokované částky 12 mil. Kč, dostala jedna obec 5 mil. Kč. Členů má MAS cca 40, je přesvědčen, že bude záviset na subjektivním rozhodování hodnotitelů a bude uspokojeno více menších projektů. V. Zámyslický zopakoval, že kupecky to znamená odpis 2/3 obecních investičních akcí, pak nechal na žádost Josefa Brabce hlasovat o následujícím usnesení:

„Obec bude pokračovat v přípravách žádosti o dotaci na výstavbu nové HZ v Turkovicích s tím, že tento bod bude znovu projednán na příštím zasedání ZO. V případě, že termín podání žádosti bude před konáním ZO, žádost bude podána a ZO si vyhrazuje právo podanou žádost stáhnout.“

Hlasování:

Pro - 13

Proti - 0

Zdržel se - 0

Podání žádosti bylo schváleno s výhradou.

- J. Kölbllová se dotázala na úpravy na Náměstí 5. května event. omezení rychlosti. V. Zámyslický sdělil, že zatím byly provedeny jen nejnutnější opravy, na omezení rychlosti dostala podnět rada, od obdržení požadavku se ještě nesešla.

Zastupitelstvo Obce Ondřejov na svém 32. zasedání:

Uložilo starostovi:

- Urgovat Ing. Brettla ohledně zbourání rampy - trvá
- Oslovit vlastníky pozemků v prodloužení ulice Ke Hrázi
- Řešit možnosti dopravního značení v ulici Fričova a K Výstavišti (MŠ)

Přijalo usnesení:

„Obec bude pokračovat v přípravách žádosti o dotaci na výstavbu nové HZ v Turkovicích s tím, že tento bod bude znovu projednán na příštím zasedání ZO. V případě, že termín podání žádosti bude před konáním ZO, žádost bude podána a ZO si vyhrazuje právo podanou žádost stáhnout.“

Zastupitelstvo obce schválilo:

- Souběžnou realizaci projektu nové ZŠ a ČOV Turkovice
- Smlouvu o smlouvě budoucí darovací se Středočeským krajem
- Dodatek č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí směnné
- Koupí pozemku p. č. 2147/1, k. ú. Ondřejov u Prahy

Mgr. Vladimír Zámyslický
starosta obce

Zapsala: N. Vlnasová

Ověřili: V. Beránek

G. Chadzitaskos