

V Hradci Králové dne 21.9.2011

Obec Vysoká nad Labem

do rukou starosty pana Ing. Horáka

503 31 Vysoká nad Labem

Věc : **Stanovisko společností Alba invest s.r.o. a VYSOSTAV s.r.o. pro veřejné projednání dne 21.9.2011.**

Vážený pane starosto,

děkujeme za pozvánku na veřejnou schůzi občanů, která se koná dne 21.9.2011 v sále Hostince U Salavců.

Úvodem nám dovoluňte se omluvit z osobní účasti a zaslat Vám touto cestou naše stanovisko k „aktuálnímu problému – nefungujícímu osvětlení komunikací na Jižním a Západním svahu a v areálu VYSOSTAV“. Naše omluva je vyvolána reálnou obavou, že ve velkém počtu názorů, pocitů a stanovisek se nic nevyřeší. To je důvod pro zaslání následujícího stanoviska. **Požadujeme tedy jeho doslovnou a veřejnou prezentaci.**

K nastalým problémům a jejich řešení :

Developerskou činnost v obci Vysoká nad Labem realizujeme již od roku 1997. Od této doby do dnešního dne jsme zrealizovaly komplexní přípravu území pro následné zastavění stavbami pro bydlení v lokalitách „OBICKA II“, „Jižní svah“ včetně areálu Vysostav s.r.o. a „Západní svah“. K zastavění bylo a je připraveno cca 307 pozemků.

Vámi zorganizovaná veřejná schůze občanů by se měla především zabývat veřejným osvětlením v části obce Vysoká nad Labem a to „Západní svah“, „Jižní svah“ a areál VYSOSTAV. Ve všech popsanych lokalitách byly stavby veřejného osvětlení provedeny na základě pravomocných povolení stavebního odboru Magistrátu města Hradec Králové a po dokončení jejich trvalé užívání povoleno na základě pravomocných kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů, které vydal tento odbor. Kolaudační rozhodnutí a kolaudační souhlasy byly vydány na základě platného stavebního zákona, postupem podle tohoto zákona.

Od postupného zahájení provozu veřejného osvětlení ve všech lokalitách, tedy jak na Jižním svahu včetně areálu VYSOSTAV s.r.o. a následně i na Západním svahu 8 let platila spotřeba elektrické energie veřejně prosvícené, veškerý provoz a opravy ALBA invest s.r.o.. **Celkové náklady se dosud vyšplhaly na přibližně 750 tisíc Kč za provoz po celou dobu.** Bylo učiněno několik pokusů o převod veřejného osvětlení do majetku obce Vysoká nad Labem. Vždy ale současný pan starosta a paní místostarostka hledali záminku jak uvedené návrhy odmítnout. **Uvedeme příklad:**

„udělejte novou revizi, pak převezmeme Jižní svah“. Revize byla provedena, ale po jejím doložení byla stanovena další, i v této chvíli ALBA invest s.r.o. nesplnitelná podmínka – dokončit 80 % staveb rodinných domů v lokalitách Jižní svah a Západní svah. Na jednání zastupitelstva, které je dále citováno, byla tato podmínka zvýšena na 90 % staveb rodinných domů. Při všem našem konání v lokalitě Jižní svah jsme vycházeli ze skutečnosti, kterou jsme prezentovali klientům, že Obec podle vyjádření ze dne 10.září 2003, citujeme **„Obec potvrzuje, že po dokončení komunikací, kanalizace a veřejného osvětlení tato díla převezme do svého majetku od společnosti ALBA invest s.r.o. Holice“**.

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že veřejné osvětlení už podle názvu by mělo být vázáno k osvětlení **veřejných prostranství** v obci, ne jenom k osvětlení komunikací tak, jak je problém ze strany Obce formulován. Veřejné prostranství je definováno v zákoně o obcích tak, že „veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“. Z nálezů Ústavního soudu plyne, „prostor splňující zákonné znaky veřejného prostranství je veřejným prostranstvím ex lege“. Každému je pochopitelný pojem „veřejné“, každý je si vědom, že Obec má v souladu se zákonem práva užívání veřejných prostranství regulovat. Stejně tak má Obec právo a povinnost označit veřejná prostranství názvy (ulice, náměstí, parky). Obec se tedy stará o své občany i tím, že jim na veřejných prostranstvích svítí. V souladu s ustanovení § 2 zákona o obcích v platném znění „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů ...). Z dosavadních jednání a vzniklých sporů plyne jednoznačně, že Obec nechce vynakládat finanční prostředky, pokud se domnívá, že nemusí.

K odkazům jak pana starosty, tak paní místostarostky na veřejnosti je třeba konstatovat, že stavby veřejného osvětlení byly „zkolaudovány“. Stavební zákon a předpisy související podle kterých stavební úřady postupují ukládají jaké doklady je stavebník povinen ke kolaudaci předložit. Jedním z nejdůležitějších dokladů je zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení se závěrem, že zařízení je schopné bezpečného provozu. V lokalitě Jižního svahu ALBA invest s.r.o. využila pro stavbu veřejného osvětlení místní firmu, která byla **doporučena dokonce Obecním úřadem**. Firma v době, kdy byla doporučována fungovala jako správce veřejného osvětlení v celé Obci. **Bylo naší snahou a i logické návrhu Obce vyhovět**, ale bylo to chybou. Přiznáváme, že kvalita osazení některých svítidel nebyla právě nejvyšší, což prokázal čas, ale rozhodně ne taková jak pan starosta předváděl v TV reportáži. Lampa na Jižním svahu, se kterou pan starosta pro příklad kýval byla odkopána na žádost vlastníka sousedního pozemků z důvodu jejího přemístění. Tento žadatel, zde realizuje stavbu rodinného domu a lampa bránila v poloměru vjezdu na pozemek. Jednání pana starosty bylo ne prvním nereseriozním jednáním směřujícím proti naší společnosti. Na Západním svahu po zkušenostech z Jižního svahu osazování svítidel realizoval již někdo jiný. Pokud by někde na Jižním svahu byl nějaký technický problém s nějakým svítidlem, jako vlastník se k tomu hlásíme a zajistíme nápravu.

Vzhledem k tomu, že na další provoz – svícení již nemáme žádné finanční prostředky – navíc žádný zákon, či vyhláška nám to nepřikazuje, informovali jsme a současně vyzvali zastupitelstvo Obce Vysoká nad Labem dopisem ze dne 4.8.2011 k převzetí veřejného osvětlení. Dne 5.9.2011 jsme byli nuceni ukončit další provoz tohoto osvětlení a nenavyšovat další naše finanční zatížení ve prospěch Obce. Rozhodnutí o převzetí veřejného osvětlení veřejných prostranství pan starosta při svých veřejných vystoupeních komentuje a podmiňuje, že stavby provedené v území Jižní svah a Západní svah převezmou po jejich dokončení „najednou“ a „po kolaudaci 90 % RD v lokalitě“. Jednání Obce charakterizuje Zápis ze zasedání zastupitelstva obce Vysoká nad Labem č.7/2011 ze dne 22.8.2011, bod 4. zápisu. O tomto přístupu a podmínkách si učiní každý úsudek sám. O podmínce realizace stanoveného procenta realizace rodinných domů je představa, že tyto stavby realizuje ALBA invest s.r.o. Tato představa může být podepřena i nesprávnou informací autora článku v Hradeckém deníku „Kdo může za tmou mezi novostavbami ve Vysoké?“, který nesprávně uvádí, že „Důvodem jsou spory mezi obcí a developerem ALBA invest, který od soukromníků vykoupil pozemky, zastavěl je rodinnými domy, vybudoval pozemní komunikace, osvětlení a další infrastrukturu“. Nepřesnost je v tom, že ALBA invest pozemky od vlastníků nevykoupovala a nezastavěla je rodinnými domy. ALBA invest byla **pouze stavebníkem dopravní a technické infrastruktury**.

A teď další fakta a uvedení věcí na pravou míru.

Pan starosta obce uvádí zcela veřejně a mediálně záměrně nepravdivé a zkreslující informace. Dle jeho tvrzení jsou naše společnosti povinni obci předat dokončenou technickou infrastrukturu **na základě uzavřených smluv – plánovací smlouvy atd. a to najednou. Tedy obecné tvrzení vytvářející určitý dojem, že tedy vše a všude a po dokončení všeho.** Skutečnost je poněkud odlišná, než je Vám nepravdivě tvrzeno. V plánovací smlouvě, kterou ALBA invest s.r.o. spolu s Obcí Vysoká nad Labem uzavřely je ujednání :

„XI.

Součinnost Obce

XI.1. *Obec se zavazuje poskytnout ALBA invest s.r.o. součinnost při plnění jeho povinností vyplývajících z této smlouvy, nezbytnou pro řádné dokončení nové veřejné infrastruktury a změn stávající veřejné infrastruktury a to :*

- *včas se vyjádřovat z hledisek účastníka jednotlivých stavebních a vodoprávních řízení a včas poskytnout informace ke stavbám veřejné infrastruktury, které jsou ve vlastnictví obce a budou realizací záměru dotčeny,*
- *po dokončení staveb převzít tyto na základě smlouvy o převodu vlastnictví za symbolickou cenu do vlastnictví obce. Tato dohoda je podpořena ujednáním, že s obcí ALBA invest s.r.o. uzavírá spolu s touto smlouvou smlouvy o smlouvách budoucích na základě kterých přejdou do vlastnictví obce splašková a dešťová kanalizace – obě kanalizace jsou provozně propojeny, nové vodovodní řady mimo přeložku vodovodu a stavby dokončených komunikací a veřejného osvětlení v území Západní svah.“*

V souladu se smlouvami o smlouvách budoucích nebyly uzavřeny žádné smlouvy kupní. Ze strany Obce nebyla učiněna výzva k uzavření. **Tento závazek uzavřít zanikl uplynutím smluvené doby.** Jediný závazek o převzetí komunikací na

Západním svahu dosud trvá. Pro lokalitu Jižní svah a areálu VYSOSTAV s.r.o. nikdy žádná smlouva neexistovala. V době, kdy se Jižní svah připravoval jako developerský projekt – za funkčního období pana starosty Jiřího Brože bylo jen domluveno, že obec infrastrukturu po dokončení na naši výzvu převezme. Tuto skutečnost Obec Vysoká nad Labem potvrdila vyjádřením k lokalitě „Jižní svah“ ve kterém je text „Obec potvrzuje, že po dokončení komunikací, kanalizace a veřejného osvětlení tato díla převezme do svého majetku od společnosti ALBA invest s.r.o. Holice.“ **Je nutné podotknout, že za volební období pana Brože vše v našich vztazích s Obcí perfektně fungovalo a dohodnuté vždy platilo. Domnívám se, že za úřadování minulého starosty by dnešní situace nenastala.**

Z hlediska současného stavu vedených jednání plyne pro nás jednoznačný závěr :

Hlavním a skutečným důvodem pro odmítání převzít veřejné osvětlení je to, že Obecnímu úřadu vyhovuje stav, kdy někdo jiný platí, obec vzkvétá a pan starosta si může ušetřené peníze ponechat na jiné obecní aktivity.

Z našeho pohledu je přístup obce k činnosti společnosti ALBA invest jednoznačně negativní.

Pozitiva, která vznikla na základě činnosti ALBA invest s.r.o. nejsou v zásadě hodnocena kladně. Pro příklad lze uvést problémy, které nastaly v průběhu realizace staveb kanalizace splaškové na „Západním svahu“. Obec zaujala až podezřelé stanovisko, že obecní čistírna odpadních vod (ČOV), která je ve vlastnictví obce nevyhovuje a nelze tedy v této čistírně likvidovat splaškové vody za „Západního svahu“. Pouze naše cílené aktivity a dokazování skutečností prokázalo, že obecní ČOV je „jen“ špatně provozována. Prokázání této skutečnosti a provedení potřebných úkonů k zajištění plné projektované kapacity ČOV se stalo součástí developerského projektu a stálo nemalé finanční prostředky (*posudky, rozborů atd.*). Do dnes pan starosta zapomněl také sdělit občanům v obecním zpravodaji i to jak naše společnosti pomohli Obci i v jiném. Máme tím na mysli např. nové zastávky MHD, úpravu dětského hřiště u Obecního úřadu, realizaci svítidel k fotbalovému hřišti atd.. Tyto aktivity obstarala ALBA invest s.r.o. jako součást developerského projektu.

V souvislosti s řešením stavu veřejného osvětlení je v tomto stanovisku nutné poukázat i na skutečnost, že bez souhlasu ALBA invest s.r.o. provedla Obec Vysoká nad Labem montáž veřejného rozhlasu s využitím sloupů veřejného osvětlení. Napájení rozhlasu bylo připojeno na elektrický rozvod dodnes veřejného osvětlení ve vlastnictví ALBA invest s.r.o. bez jakéhokoli souhlasu („na černo“). Další zajímavostí je skutečnost, že po vypnutí veřejného osvětlení se zjistilo, že z rozvodu veřejného osvětlení, za elektroměrem ALBA invest s.r.o. je připojena jedna část „obecního osvětlení“ v části OBICKA II.

Negativní přístup má Obec i ke stavbě komunikací na „Jižním svahu“.

Krátce ke stanoviskům zástupců Obce Vysoká nad Labem. Obecní úřad jak bylo prezentováno v Hradeckém deníku – cituji slova pana starosty „ komunikace jsou vadné a nejdou zkolaudovat“. V usnesení zastupitelstva proč nepřevzít veřejné osvětlení uvádí paní místostarostka „ komunikace jsou vadné – budou se předělávat a obec z těchto důvodů osvětlení nepřevzme, musela by si ho opravovat na své náklady“. Z pohledu ALBA invest s.r.o. by mělo vystupování zástupců Obce být adekvátní jejich postavení veřejných činitelů. Informace jimi podávané by měly mít odborný podklad plynoucí minimálně ze závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy, které se ke změnám v souladu se stavebním zákonem vyjadřují. K dokumentaci změny stavby před dokončením se všechny dotčené orgány vyjádřily kladně. Rozhodnutí musí provést příslušný stavební úřad. Zástupci obce informují, ale informace ke komunikaci sami svým jednáním negují – viz vyjádření obce ke změně stavby „ ... jako místně příslušný silniční správní úřad se k předložené žádosti vyjádří až v rámci řízení o změně stavby před dokončením“. V loňském roce bylo požádáno o kolaudaci veřejně přístupných účelových komunikací na Jižním svahu. **Zdůrazňujeme veřejně přístupných účelových a užívaných komunikací.** Na uvedené stavbě bylo provedeno několik změn. Změny zde provedené úřednice stavebního úřadu odmítla řešit v rámci kolaudace a nařídila řešit řízením o změně stavby před dokončením. O povolení změny stavby před dokončením jsme požádali v přiměřených lhůtách a vše potřebné doložili na Stavební úřad. Součástí naší žádosti byl projekt změn, který vypracoval oprávněný projektant ing. Novotný. Jím byly posouzeny změny tak, jak odpovídají požadavkům platných právních a technických norem.

Informace o provedených změnách:

1. Komunikace Jižního svahu nejsou jak se nám stále vytýká provedeny užší. Pouze omezeně a lokálně v jedné části ulice došlo k úpravě šíře profilu, ale tak, že to vyhovuje normě. Opět k nám dorazila fáma, že je VŠE zúženo v celém prostoru Jižního svahu. Jedná se o nepravdivou informaci.
2. Došlo různému posunu tzv. zpomalovacích ostrůvků v návaznosti na požadavky jednotlivých stavebníků pro umístění vjezdů na jednotlivé pozemky, což v době realizace projektu stavby komunikace nebylo možné předvídat, kde přesně budou. Původní projekt byl vypracován v roce 2003.
3. Došlo k přidání příčných kanalizačních odvodňovacích vpustí komunikace pro zvýšení bezpečnosti.
4. Problém tzv. „vynechané chodníky“. V tomto případě pravidlo, že 100x opakovaná lež se stane „pravdou“ se asi vyplnilo. Ani původní projekt zde nepočítal s tzv. klasickými chodníky. V původním projektu byl pohyb chodců a aut řešen, jak je v obytné zóně pravidlem – tedy v jedné výškové úrovni. Nový stav to nezměnil. Jediný rozdíl je zde v tom, že došlo ke změně povrchů, tedy zámková dlažba v jedné úrovni se živící byla nahrazená z technických a praktických / ne vymyšlených / důvodů živící. Důvodem byla etapovost stavby. Změna stavby na prostor pro chodce určitě pamatuje tak, že to, co barevně - opticky označovala a



ohraničovala zámková dlažba jako prostor pro chodce v jedné úrovni s vozovkou. V rámci změny bude provedeno vodorovným barevným značením. Toto značení není ještě dokončeno, tedy stavba může budít jiný dojem, ale vše co bude nutné dokončíme tak jak projektant a dopravní POLICE ČR požaduje po řízení o změně stavby.

5. Nejsou a nemohou být v ostrůvcích vysázeny stromy, jen a pouze obecně řečeno „křoviny s malým kořenovým systémem“. Proč ne stromy ? Problém spočívá v možné kolizi kořenového systému stromů s vedením zde položených elektrických a někde sdělovacích kabelů.
6. Změna typu obrubníků – a to za typ, dle vyjádření projektanta vhodnější do obytné zóny. Realizované obrubníky jsou v souladu s normou pro obytné zóny.

Proč tedy proklamace Obce, že „komunikace jsou vadné a nejdou zkolaudovat“, **když všechny ostatní dotčené orgány státní správy změny kladně schvalují ve svých závazných stanoviscích ?**

K zimní údržbě místních komunikací ve všech lokalitách :

Zimní údržbu komunikací financovala doposud ve všech lokalitách ALBA invest s.r.o.. Tedy Jižní svah, areál VYSOSTAV s.r.o., Západní svah. **Ani na tuto údržbu již nemáme dostatek finančních prostředků. V nastávajícím zimním období nebude již prováděna zimní údržba.** Pokud se nenajde jiné řešení. Naše společnost za zimní údržbu platila Obci. Je opět s podivem to, že Obec po nás – soukromém subjektu - vyžaduje peníze za to, aby se občané Vysoká nad Labem dostali v zimních měsících do svých domovů a to a teď hodně zdůrazňují termín za údržbu veřejného prostranství a veřejně přístupných komunikací . Uklízet tedy komunikace v zimním období už nebudeme, komunikace budou opatřeny označením, že se v zimě neudrhuje. **Zákon to umožňuje.**

Závěr :

V předcházejícím textu je stanovisko ALBA invest s.r.o. a VYSOSTAV s.r.o. k problémům, které panují v lokalitách Jižní svah, Západní svah a VYSOSTAV mezi ALBA invest s.r.o. a Obcí Vysoká nad Labem. **Jsme přesvědčeni, že problémy vyvstálé mezi těmito subjekty není možné řešit na veřejném zasedání. Vyvstálé problémy a problémy trvalé je nutné řešit vzájemným jednáním výše uvedených stran.** Při tomto jednání by měli zástupci Obce reprezentovat nejenom názory svoje, ale i občanů. **Náš návrh řešení tvoří přílohu č. 1.**

Z důvodů, které plynou z výše napsaného se znovu dovoluujeme omluvit z veřejné schůze s občany a současně zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem požádat, aby na tomto jednání s textem tohoto stanoviska seznámilo přítomné občany.

Přílohy :

příloha č. 1.

**VYSOSTAV**
s.r.o.
DIČ: CZ25298992
Petržilkova 2565, 158 00 Praha 5

**ALBA**
invest s.r.o.
Petržilkova 2565
PRAHA 5
158 00
DIČ: CZ25977351

Navrhované řešení stavu Jižní svah, VYSOSTAV a Západní svah :

Veřejné osvětlení Jižní svah, Areál Vysostav s.r.o., Západní svah

Prodej osvětlení OBCI Vysoká nad Labem. Původní nabídka byla převod za 45.000,-Kč za komplet veřejné osvětlení – což je cca 60% osvětlení celé obce. Obec odmítla.

Máme zájem na tom, aby veřejné osvětlení fungovalo a aby jeho provoz platil ten, kdo je příjemcem daňových a dotačních titulů. Tedy Obec.

A, Můžeme dnes učinit novou nabídku: Platí stejná cena 45.000,-Kč

Dále ale požadujeme vzhledem k tomu, že Obecní úřad nám v podstatě odebíral „na černo“ elektrický proud, jak bylo výše vysvětleno jednorázovou kompenzací 35 tisíc Kč.

B, Obecní úřad si osvětlení pronajme na dobu 20 let – bude hradit jeho provoz, veškeré opravy a ročně zaplatí 7.000,-Kč nájem. U této varianty nepožadujeme kompenzaci za „černý odběr“ elektrického proudu. Po 20 letech přejde komplet veřejné osvětlení za 1,- Kč na obec. Nabídky uvedené pod písmeny A. a B. jsou platné do 15.října 2011.

Pokud Obec nepřevzme veřejné osvětlení za těchto uvedených podmínek, budeme muset akceptovat nabídku soukromého subjektu, který nám na základě TV reportáže druhý den emailem učinil dotaz a po prostudování rozsahu veřejného osvětlení nabídl nevýznamnou peněžní částku za jeho převod. Co tento soukromý subjekt s osvětlením nadále bude provádět nevíme. **Faktem je, že zájem trvá.**

Komunikace Jižní svahu, areál VYSOSTAV s.r.o., Západní svah.

Po kolaudaci komunikací na Jižním svahu převod všech komunikací – staveb / *nikoliv pozemků* / do vlastnictví Obce za předpokladu, že Obec vydá **konečně kladné stanovisko** k vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením a následnému vydání kolaudačního souhlasu. Smlouva jako podmínka současného vlastníka staveb komunikací musí **obsahovat bezpečnostní prvky, zaručující ochranu podnikatelských zájmů a investic developera. Tato ustanovení nebudou v žádném případě pro Obecní úřad v čemkoliv překážkou pro bezproblémový provoz a údržbu komunikací.** Po naplnění ekonomických cílů investora převod i pozemků pro Obecní úřad, tedy těch, které investor má ve vlastnictví.

Navrhovaná cena za převod všech staveb komunikací: 45.000,-Kč Jižní svah

45.000,-Kč Západní svah

25.000,-Kč Areál VYSOSTAV

Pro informaci uvádíme, že skutečná převáděná hodnota je v desítkách milionů.

Zimní údržba: nemáme nic proti tomu, aby Obecní úřad jakožto příjemce daňových výnosů se o veřejné komunikace – veřejné prostranství do doby předání staral, daňové výnosy ho k tomu opravňují a zavazují.

Opět zde musíme uvést, že není pro nás plánovaný stav komunikace vlastnit trvale a jsme názoru, že by Obec sama měla chtít komunikace převést – je to její logickou povinností. Pokud Obecní úřad chtít nebude, věříme, že se najde kupec jako v případě veřejného osvětlení.

Další stavby – Jižní svah, Areál VYSOSTAV s.r.o., Západní svah

Pro informaci uvádím rekapitulaci stavu:

- plynovod převeden do VČP a.s.
- rozvody elektro – stavba ČEZ a.s.

Kanalizace dešťová, splašková, vodovod – oprávněný provozovatel VEOLIA a.s. Uzavřen smluvní trvalý vztah.

Nic jiného Obci Vysoká nad Labem převádět nebudeme, vše mimo veřejného osvětlení a údržby a převodu komunikací funguje a není zde žádný problém, tedy i do budoucna. Navíc i vzhledem k praktikám a šikaně od Obecního úřadu odmítáme.

Více nemáme co dodat. Snad jen to, že náš názor a věříme, že i společný cíl je to, aby Obec veřejné osvětlení převzala do majetku a stejně tak i veškeré komunikace po kolaudaci Jižního svahu. Tedy včetně toho, že se nebudou hledat a vymýšlet důvody proč to nejde, jak bylo popsáno výše a obec poskytne vstřícnou součinnost. Věříme, že nenávisť a nám nepochopitelná zášť dvou jedinců toto nezmaří.

Za Alba invest s.r.o. a VYSOSTAV s.r.o.


VYSOSTAV
s.r.o.
DIČ: CZ25298992
Petržilkova 2565, 158 00 Praha 5



Petržilkova 2565
PRAHA 5
158 00
DIČ: CZ25977351