Vážení zastupitelé města Český Brod,

Rád bych Vám jménem investora, společnosti NELI S.P.A., a.s. představil aktuální stav projektu Liblické předměstí – Cukrovar.

V druhé polovině loňského roku padlo definitivní rozhodnutí o spuštění a realizaci tohoto projektu.

V současné době probíhají přípravné práce na studii (viz příloha), kterou chceme průběžně konzultovat nejen s Vámi, ale i s dotčenými orgány tak, abychom mohli následně studii odsouhlasit a postupovat v územním a stavebním řízení.

Samotná realizace projektu bude řešena po jednotlivých etapách.

Projekt nabídne zejména tyto funkce:

* Polyfunkční náměstí
* Bydlení – byty
* Komerce
* Administrativa
* Občanská vybavenost, školka, zdravotnictví
* Volnočasové odpočinkové plochy a park
* Sport
* Cyklostezky

Po dostavbě celé lokality se z ní stane nová čtvrť města Český Brod, která jednak spojí Český Brod s Liblicemi, ale hlavně logicky doplní prostor před nádražní budovou a vyplní tak stávající volný nevyužitý prostor.

Do přípravných prací a studií celé lokality již nyní začínají plynout miliony korun.

Aby měly obě dvě strany, jak Vy jako město tak i investor, jasnou vizi a představu o společném postupu a společné snaze o výstavbu celé lokality Liblické předměstí, rádi bychom s Vámi podepsaly Smlouvu o spolupráci, která by vystihovala základní teze obou stran k danému projektu.

Předkládám Vám tímto tyto základní teze, jež by se měly následně promítnout do společné Smlouvy o spolupráci, kterou bychom rádi podepsali, respektive odsouhlasili na Vašem dalším zastupitelstvu. Samozřejmě po následující společné diskuzi.

Základní Teze do Smlouvy o vzájemné spolupráci - developerský projekt Liblické předměstí - Cukrovar:

**NELI se zavazuje:**

1. Vystavět developerský projekt v souladu s platným ÚP a zaregistrovanou studií arch.Brožka

2. Zapůjčit minimálněna rok pozemek naproti nádražní budovy s možností prolongace

Přínos pro město: vyřešení parkování P+R

Odhad finančního přínosu pro město: 200.000,-Kč / ročně (ušetřeno za pronájem pozemku)

3. Vybudovat přístupovou komunikaci do lokality včetně kruhového objezdu u LIDLu a napojení do ulice Krále Jiřího

Přínos pro město: vyřešení velice problematické křižovatky a celkově dopravy na stávající křižovatce (Krále Jiřího, Jana Kouly a Zborovská) tím, že se celá doprava svede do nově vybudované propojky ulic Krále Jiřího a Jana Kouly přes řešené území (část stávající silnice Krále Jiřího od budovy nádraží k ulici Zborovská a Jana Kouly se bude dát převést např. na statut pěší zóny). Nová komunikace bude jednak parametrech pro potřeby MHD, ale bude i respektovat obalové křivky pro pohyb autobusů k terminálu před budovou nádraží.

Odhad finančního přínosu pro město: 20.000.000,-Kč náklady na vybudování kruhového objezdu atd.

4. Vybudovat cyklostezku, chodníky a veřejné zpevněné plochy, inženýrské sítě, veřejné osvětlení, veřejnou zeleň, park podél Šembery (veřejně přístupné venkovní pobytové volnočasové plochy)

Přínos pro město: kompletní infrastruktura včetně veřejných ploch které budou široké veřejnosti. O tuto novou infrastrukturu se město Český Brod vyjma běžné údržby nebude muset investičně starat dlouhá desetiletí.

Odhad finančního přínosu pro město: 100.000.000,-Kč náklady na vybudování infrastruktury atd.

5. Vybudovat Mateřskou školku v rámci řešeného území, která bude částečně sloužit i pro pokrytí potřeb mimo danou lokalitu developerského projektu Liblické předměstí

Přínos pro město: vyřešení potřeb předškolního vzdělání

Odhad finančního přínosu pro město: 25.000.000,-Kč náklady na vybudování MŠ

6. Vybudovat Polyfunkční náměstí

Přínos pro město: doplnění a zvýšení úrovně služeb

Dále je potřeba si uvědomit, že celé lokalita má cílový stav cca 2.500 obyvatel. Pokud by si jen 75% z nich přihlásilo trvalý pobyt do Českého Brodu (průměr v developerských projektech bývá vyšší), znamenalo by to příjem do městského rozpočtu v úrovni převyšující 22.000.000,-Kč / ročně. Vzhledem k tomu, že celé lokalita bude zbudována nově a půjde maximálně o údržbu veřejných ploch, dá se většina tohoto příjmu použít na další rozvoj města, zcela mimo tuto řešenou lokalitu.

**Český Brod se zavazuje:**

1. Vyřešit majetkové poměry pod budoucím kruhovým objezdem u LIDLu

2. Zajistit kapacity základního školství - vychází ze zákona o obcích

3. Zajistit kapacity vody a ČOV

U vody garance v první fázi na určitý objem jednotek za stávající zůstatkové kapacity. Pro zbývající část projektu bude vykalkulován příspěvek investora (NELI) na nový vodovodní přivaděč včetně potřebného příslušenství.

4. Odkoupit za symbolickou cenu veřejnou infrastruktura, IS, zeleň apod.

5. Udělit NELI souhlas do všech řízení, včetně případných souhlasů se stavbami na městských pozemcích (např. kruhový objezd u LIDLu)

Mimo majetku, zejména v podobě zcela nové infrastruktury, v hodně převyšující 120.000.000,-Kč jež město nabude za symbolickou cenu, získá město Český Brod navíc v nejbližších 15-ti letech faktický příjem do městského rozpočtu v řádu několika set milionů Kč.

Tento majetek nabude město spolu s pozemky pod komunikacemi, veřejným prostorem a parkem.

Díky přínosu tohoto projektu pro město navrhujeme tyto pozemky směnit za zbytné pozemky ve vlastnictví města Český Brod.

**Společně se tedy strany zavazují:**

- směnit pozemky

Pro směnu jsme vytipovali zejména tyto oblasti, které jsou samozřejmě dále k diskuzi.

Jedná se o lokality:

- za traktorkou při ulici Za Drahou, dle ÚP funkce OV

- zahrádky za rodinnými domy v ulici Ve Staré vsi, dle ÚP funkce BI

- pole za fotbalovým hřištěm při ulici Nová, dle ÚP funkce BI

- pole/zeleň za bytovými domy v ulici Kounická, dle ÚP funkce BH

- část pole ve výseku ulic Žitomířská a Štolmířská, dle ÚP funkce BI

- část pole ve výseku ulic Žižkova a Františka Macháčka, dle ÚP funkce BI

- část pole ve výseku ulic Lukavského, Jiřího Wolkera a Palackého, dle ÚP funkce OV

- část zahrad ve výseku ulic Hřbitovní a Prokopa Velikého, dle ÚP funkce BI

Předkládám Vám tento informační materiál s předstihem, tak abychom o tomto mohli společně diskutovat a společně dospěli ke zdárnému cíli, čímž nebude jen podepsaná smlouva o spolupráci, ale úspěšný zrealizovaný projekt, který přirozeně doplní a pozvedne město Český Brod.

Závěrem bych Vám všem ještě rád popřál vše dobré v novém roce 2019.

Těším se na další společná setkání

Pro případné dotazy připojuji i svůj telefonní kontakt

V úctě

Pavel Vyplašil

724 128 745