



## Vyjádření města k situaci ve Veské.

Na sociálních sítích se v letošním roce opakovaně objevily příspěvky ohledně neutěšené situace s povrchovou vodou ve Veské, v lokalitě „u řadovek“. Vzhledem k tomu, že se v příspěvcích objevují zkreslené informace, rozhodlo se město vydat vysvětlující stanovisko, přestože standardně zpracovává podněty podané běžným způsobem, tj. podáním v písemné podobě s doručením osobním, mailem, poštou, do datové schránky města a následně se jedná o komunikaci mezi městem a žadatelem.

Jednání s vlastníky „řadovek“ ve Veské, ve stejné věci, za účasti současných (záležitost řešících) úředníků OSMŽP a OSÚÚP MěÚ Sezemice, kteří nebyli povolujícími úředníky, bylo poprvé vedeno na počátku roku 2021.

V té době byl přesně popsán stav věcí při osobní schůzce vlastníků řadových domů a zástupců města Sezemice:

Lokalitu s řadovými domy, včetně technické a dopravní infrastruktury, budoval developer. Město pro jeho záměr poskytlo vlastní pozemek p. č. 392/7 v k. ú. Veská (užívaný jako polní cesta). Dle **stavebních povolení developera (nikoliv města)** na něm byly vybudovány části technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) pro řadové domy a část obslužné komunikace, která dosud nebyla stavebně dokončena a zkolaudována. Stále platné stavební povolení pro obslužnou komunikaci vydané Magistrátem města Pardubice, speciálním stavebním úřadem a skutečně rozestavěná stavba komunikace dostaly původní polní cestu mimo investiční možnosti a povinnosti města Sezemice. Původní polní cesta nebyla odpovídajícím přístupem k obytným domům, a proto dopravní infrastrukturu v rámci navzájem se podmiňujícího souboru staveb (řadové domy, vč. připojení na technickou a dopravní infrastrukturu) **budoval developer, nikoliv město Sezemice**. Město současně není právním nástupcem developera. Komplikovaná situace je následkem právních vztahů mezi developerem a kupci řadových domů a měla být řešena soudně mezi těmito stranami. Takto by ji musel řešit každý samostatný vlastník kterékoliv nemovitosti, který by ji koupil s podobným problémem.

Právně není technická a dopravní infrastruktura součástí pozemku, tzn. že pozemek není totéž, co povolená nebo vybudovaná stavba komunikace na něm. Právní nástupce investora, který získal stavební povolení (pokud je nám známo), má jednatele na Seychelách. Tato komplikace měla nemalý finanční dopad také na zatím nejnovější výstavbu RD v této lokalitě (nová výstavba před řadovými domy). Stavebníci rodinných domů museli tuto situaci vyřešit na vlastní náklady.

Je třeba si uvědomit, že pozemky pod navrženou komunikací mají i jiné vlastníky než jen město Sezemice, což silně komplikuje stavební zásahy bez jednoznačné dohody – souhlasu.

Nedokončená obslužná komunikace je až druhým problémem v pořadí z pohledu závažnosti. Základním problémem je poškození (stářím i stavebníky) stávajících drenáží v původních mokřadech, vybudovaných pro umožnění zemědělské výroby. Za technický stav drenáží zodpovídají vlastníci pozemků, kde jsou položeny. Jejich poškození a znefunkčnění způsobuje nepříjemnosti s vodou při opakujících se větších srážkách. Pochybení stavebníků v průběhu

výstavby řadových domů a infrastruktury z lokality Pod Dubem jsou jednoznačná (!). Před vybudováním komunikace je nezbytné odvést vodu z pozemků dotčených stavbou a z hlediska budoucího provozu zamezit zatékání vody z navazujících pozemků, což se týká i vlastníků řadových domů.

Přes uvedené skutečnosti není pravda, že by město nedělalo v následujících letech nic pro vlastníky nemovitostí v této lokalitě. Již v roce 2021 bylo z rozpočtu města zafinancováno vypracování hydrogeologického průzkumu v lokalitě a po konzultacích se specialisty byl v květnu roku 2022 vypracován a uhrazen návrh řešení odvedení vod z obecního pozemku (polní cesty). Projekt řeší opravy stávajících drenáží (melioraci). Významnou pomocí bylo, že se městu podařilo získat projektové podklady vybudovaných drenáží z počátku 80. let 20. století.

Město se nikdy nezavázalo budovat dopravní infrastrukturu v nové lokalitě budované developerem. Město z principu nesmí financovat z veřejných zdrojů soukromé developerské projekty. Město může odvést přebytečnou vodu z pozemku (nejde o odvodnění stavby komunikace!) pomocí opravy dožité (někdy uvědoměle poškozené) soustavy stávajících drenáží.

Vlastníci řadových domů byli v letech 2021-2022 informováni o konání města, ale nejspíše z potřeby rychlého řešení nepříjemné situace navezli v průběhu projekčních prací na pozemek komunikace drť, a to bez opravy vodu odvádějícího potrubí (!). Tento úkon nemohl být dle odborníků dostatečný a současně zkomplikoval případné vybudování-opravu funkčního odvodnění pozemku města. Postupy uvažované opravy byly předběžně vyjednány s Magistrátem města Pardubic, odborem vodního hospodářství. Všechny tyto úkony a investice dělalo město nad rámec svých povinností.

Procedury schvalování využití veřejných peněz vyžadují čas a efektivnost navržených řešení vyžaduje komplexní řešení problému. Ve Veské to znamená také opravu obslužné komunikace kolem „Obalcentra“, **vc. vybudování účinného odvodnění** jak komunikace, tak zpevněných ploch firmy Realtime Technologies s.r.o. (již v řešení OSÚÚP). Studie dopravního řešení bude vypracována v roce 2024. Příprava na odvodnění komunikace se již dotkla stavebníků u mostku přes Zmínku, kteří měli povinnost zatrubnit sjezdy a zachovat nebo obnovit záchytnou funkci přilehlých „příkopů“. Město v roce 2023 vybuvovalo po dohodě s Povodím Labe revizní šachtu před stávajícím historickým propustkem v sousedství Zmínky.

Před opravou komunikace je nutné vybudovat část již povolené technické infrastruktury (povolený projekt vodovodu a kanalizace r. 2022) a získat povolení pro pokračování posilující kanalizace před plánovanou opravou komunikací, protože stávající kapacity jsou vyčerpané. Současně město vykupuje pozemky pod komunikacemi – vlastníci jsou opakovaně oslovováni od roku 2021.

Povinností města je opravovat a modernizovat infrastrukturu, která je jeho majetkem. Není povinností města dokončovat pokažené soukromé developerské projekty. Přesto nám nastalá situace vlastníků řadových domů nebyla a není lhostejná a máme zájem pomoci. Již 3 roky řešíme související nákladné a časově náročné úkony, které ve výsledku určitě pomohou s řešením nepříjemných komplikací v lokalitě.

Nelze psát jen o pochybeních úřadů, když se v době dokončování podmiňujících se staveb (komunikace a jiné) snažili samotní vlastníci řadových domů dosáhnout dílčích kolaudací svých rodinných domů, a to z důvodu zahájení splácení jistin vlastních úvěrů a nemuseli tak čekat až na kolaudaci samotné komunikace.

Narovnat nesprávná rozhodnutí mnoha zúčastněných není jednoduché a nekomplexní úkony nevedou k dobrému konci příběhu. Přesto se město snaží problémy (nejen ve Veské) řešit dle svých možností, ale hlavně správně a odborně. Městem nabídnuté řešení pro vlastníky řadových domů se mnohdy odehrává stovky metrů od těchto nemovitostí a vyžaduje nadstandardní náklady a odbornou přípravu. Pokud se očekává rychlejší postup tíživé situace, neobejde se bez součinnosti vlastníků řadových domů.

### **Informace na závěr.**

Poučené město investorům ve všech lokalitách s komplikovanými hydrogeologickými poměry předem avizuje potřebu zachování a údržby stávajících meliorací, které jednak dožívají nebo jsou poškozovány nezodpovědnými nebo neinformovanými stavebníky-investory.

Není problém stavět na pozemcích v komplikovaných podmínkách, problém je nezvolit odpovídající postupy a technologie a nepřipravit si odpovídající finanční prostředky. Za správné provedení díla je zodpovědný investor, který může požadovat odpovídající kvalitu po dodavateli, který pracuje na základě projektu od odborně způsobilého projektanta.

Město, na jehož území se buduje soukromá stavba, dokonce ani stavební úřad, **nejsou oprávněny posuzovat dílo specialistů z pohledu odbornosti** a případná pochybení jsou věcí prodávajícího a kupujícího. Kupující mohou vymáhat svá práva vůči prodávajícímu soudně.