



Zápis č. 18/2010

**ze 16. řádného zasedání Zastupitelstva obce Květnice (dále ZOK) konaného dne
30.09.2010**

Zasedání zahájeno v 19:10 hodin

Přítomni: L. Rathouský
J. Slavík
M. Štrosová
J. Kulič
I. Řezáčová

Omluveni: M. Trantinová, R. Opichal

Zástupci veřejnosti: cca 20

Program:

- 1) Projednání smlouvy plánovací s firmou Fadesa
- 2) Projednání věcného břemene s firmou ČEZ
- 3) Projednání žádosti Rybářského spolku o pronájem rybníka
- 4) Sibřina-smlouva o úhradě vodovodu
- 5) Objekt obecního úřadu
- 6) Různé
- 7) Diskuse

ZOK projednalo a schválilo:

- Program jednání
- ověřovatele zápisu J. Slavíka; I. Řezáčovou
- zapisovatele M. Štrosovou

Hlasování: PRO: 5 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

KONTROLA ZÁPISU č.17/2010

Zastupitelka M. Štrosová uvedla, že usnesení číslo 2/16/2010 není platné, neboť dle znění citace: „Zastupitelstvo obce Květnice (dále ZOK) projednalo a odsouhlasilo smlouvu o směně pozemků s firmou Fadesa Česko, s.r.o. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene a směně pozemků uzavřená mezi: Obec Květnice a Fadesa Česko, s.r.o.“ byla přijata směná smlouva, aniž by byl záměr směnit obecní pozemek řádně vyvěšen. Podepsané znění smlouvy bude vyvěšeno na elektronické úřední desce do 4/10/2010 tak, aby mohla být provedena případná revokace usnesení. Jestliže smlouva obsahuje ustanovení o tom, že splnila veškeré zákonné podmínky k tomu, aby smlouva mohla být uzavřena, musí být toto ustanovení vyjmuta.

Stanovisko starosty k této připomínce:

Zastupitelstvo schválilo smlouvy o smlouvách budoucích citovaných smluv, které dle zákona o obcích nepodléhají právnímu režimu „zveřejnění záměru“. Tomuto režimu bude podléhat až samotné uzavření směnné smlouvy, kterou se obě strany zavázaly uzavřít podpisem smlouvy o smlouvě budoucí.

Tento úkon je nutné provést zákonem stanoveným postupem až před realizací schválení samotné směnné smlouvy, nikoliv před schválením smluv o smlouvách budoucích.

19:00 odešla paní Řezáčová

V diskusi bylo k tomuto bodu uvedeno:

Dle starosty obce smlouva nereflektuje současný rozpočet na investiční akci. Tento rozpočet bude připraven na obci k nahlédnutí tak, aby mohla být smlouva upravena. Zároveň je třeba navrhnout formu účasti obce Sibřina tak, aby smlouva byla vyvážená a pro obě smluvní strany přínosná.

Bod programu číslo 5

Objekt obecního úřadu

Starosta obce uvedl, že byla podepsána úvěrová smlouva na částku 7 milionů Kč se splatností 10 let, celková cena nemovitosti, kde sídlí obecní úřad je 11,5 mil. Kč, zbytek kupní ceny může být splacen až do 06/11/2011. Na úhradu této druhé části budou použity prostředky od firmy HLC (kupní cena za obecní pozemek), příspěvek na IS od paní Rackové a peníze z prodeje části pozemku, který je součástí kupované nemovitosti. Na části pozemku by mohla být vybudována obecní školka. Na danou nemovitost byla sepsána Smlouva o uzavření budoucí smlouvy kupní o převodu nemovitostí spolu se smlouvou nájemní, v současné době jsou tedy předmětné nemovitosti převáděny na OÚ a všechny jsou zatíženy zástavním právem.

M. Štrosová k dané věci uvedla, že starosta obce nebyl pověřen ZOK k podepsání smlouvy o úvěru, neboť přijaté usnesení číslo 5/10/2009 říká, citace „ZOK souhlasí s tím, aby starosta obce uzavřel předloženou smlouvu. V případě, že to bude možné, má se pokusit před podpisem vyjednat odložení termínu 31.3.2010, tedy koupě nemovitosti, na pozdější dobu.“ Vzhledem k tomu, že zákon podmiňuje platnost tohoto právního úkonu obce (podepsání smlouvy o úvěru) předchozím schválením/souhlasem ZOK, je tento úkon bez tohoto schválení neplatný. Starosta obce nahradil usnesení ZOK dokumentem, který dal zastupitelům podepsat mimo veřejné zasedání. Tento akt však nemůže nahradit usnesení a celá koupě nemovitosti je tímto krokem ohrožena. M. Štrosová znovu upozorňuje na skutečnost, že obecní rozpočet není připraven na financování tohoto úvěru.

Starosta obce vyhlásí další veřejné zasedání na 7/10/2010, na kterém bude projednáno jeho pověření k podepsání úvěrové smlouvy a bude připraven podrobný popis financování celé této investiční akce.

Usnesení č. 5/18/2010:

Různé

ZOK souhlasí, aby paní Mellerové byla vyplacena odměna ve výši 10.000,- Kč za činnosti při vymáhání pohledávek v průběhu roku 2010.

Hlasování: 4 pro – 0 proti – 0 se zdrželo hlasování

Usnesení č. 6/18/2010:

Revokace usnesení číslo 2/12/2010.

ZOK vydává opravné usnesení v následujícím znění:

Příjmy a výdaje, uskutečněné v době rozpočtového provizoria 2010 se staly součástí schváleného rozpočtu na rok 2010.

Hlasování: 4 pro – 0 proti – 0 se zdrželo hlasování

Při diskusi uvedl pan Hordějčuk, že na elektronické úřední desce chybí usnesení a zápisy z veřejných zasedání ZOK ze dne

9/6/2010

16/6/2010

14/7/2010

22/9/2010

Tyto zápisy budou zveřejněny (v řádné podobě) do 7/10/2010.

Jednání ukončeno cca 20:45.

zapisovatel: M. Štrosová

ověřovatel: J. Slavík

ověřovatel: I. Řezáčová

starosta: L. Rathouský



Komentáře k předložené Smlouvě o spolupráci s firmou Fadesa Česko s.r.o.

a obcí Sibřina

Ke smluvním dokumentům obecně:

1. Výsledek referenda ze dne 29.6.2009 zavazuje ZOK "učinit neprodleně veškeré kroky, které by zabránily výstavbě **více než dvoupodlažních budov** v centru obce na místě stávajících hospodářských budov, zejména realizaci záměru „Rezidence Flores“. Bohužel je zřejmé, že podpis plánovací smlouvy přibližuje developera Fadesa Česko, s.r.o. k realizaci záměru v předkládané podobě (výsledkem referenda není nijak dotčeno právo majitele pozemku realizovat na svých pozemcích stavební záměr, místní referendum však rozhodlo o tom, že **v předkládané podobě** občané obce s realizací záměru nesouhlasí).
2. Uvažovaný záměr společnosti Fadesa může kolidovat s platnou změnou územního plánu (ÚP) - v odvolání v územním řízení (ÚR) k záměru Rezidence Flores bylo namítnuto možné porušení regulativů UP (výškový regulativ, číslo platné změny ÚP a s tím související funkční uspořádání ploch). Výsledkem odvolacího řízení v ÚR zatím není znám a jednou z možností je, že je záměr v rozporu s regulativy ÚP tedy, že záměr je **v rozporu s platnou legislativou**. Pak je toto dalším důvodem k tomu, nerealizovat záměr v aktuální podobě a předkládaná smlouva je irelevantní.
3. **Plánovací smlouvu** se společností Fadesa **obec nepotřebuje**, tuto smlouvu potřebuje Fadesa Česko k pokračování přerušeno územního řízení.
4. Předložená smlouva s firmou Fadesa **neobsahuje ani jednu** ze zmiňovaných příloh.

Vyjádření k vlastnímu obsahu smlouvy s firmou Fadesa:

1. Rozpor v ceně a nedostatečná identifikace předmětu smlouvy – investice (hlavní vodovodní řád, splašková kanalizace s napojením do ČOV, dobudování a rozšíření ČOV, vodojem) je ohodnocena částkou 100.000.000,- (není uvedeno, zda bez nebo s DPH), avšak ve smlouvě s obcí Sibřina je tatáž investice ohodnocena celkově na 178.000.000,- Kč bez DPH. Chybí podrobná specifikace nároků na vybudování a požadovanou kapacitu jednotlivých systémů včetně jejich ocenění, chybí bilance finančních nákladů a jejich rozdělení na všechny subjekty, které se budou podílet, jak ukládá příloha č. 13 vyhlášky č. 500/2006, Sb.
2. **Příspěvek firmy Fadesa** na uvažovanou investici ve výši 14,5 mil. Kč je neadekvátní - **příliš nízký** (vzhledem k celkové investici viz odst. 1.), navíc poskytnutí příspěvku má řadu odkládacích podmínek, pouze 10% z celkového příspěvku bude poskytnuto po získání stavebního povolení na danou investici, 90% příspěvku získá obec až po úplném připojení Projektu Fadesa na síť (při průtahu se stavbou řádově za několik let), do té doby obec úvěruje stavbu. Jakým způsobem je zajištěno financování této stavby není jasné.
3. Navrhovaný způsob **záruky** firmou Fadesa je nedostatečný, navíc z ustanovení vyplývá, že navrhovaná bankovní záruka ve prospěch obce bude poskytnuta až v okamžiku, kdy obec splní **veškeré závazky**. V praxi se v této situaci běžně používá k zajištění pohledávky zástavního práva k pozemkům investora.
4. **Termín díla:** Smlouva zavazuje obec k dokončení díla do **31.12.2011** (tedy i uskutečnění investice a provedení všech souvisejících právních postupů), nicméně termín předpokládaného dokončení Projektu Fadesa je **12/2013**, tedy úhrada investičních nákladů proběhne nejdříve 2 roky po dokončení díla.

5. **Sankce:** Bohužel **není dodržen princip rovnosti smluvních stran**, zatímco obec při nesplnění svých povinností je povinna hradit Fadesu nejen smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč denně a Fadesa má neomezený nárok na náhradu veškeré škody způsobené prodlením obce (nulová limitace škody), obec má právo na úhradu smluvní pokuty při prodlení Fadesy s úhradou příspěvku ve výši 725,- Kč za den, ovšem jen po dobu dvou měsíců, tedy limitace škody do výše 43,5 tisíc Kč.
6. **Odstoupení od Smlouvy:** Fadesa má právo odstoupit od smlouvy v případě, že projekt nebude realizován a to bez jakékoliv sankce. Fadesa není vázána platbou jakékoliv smluvní pokuty. Obec si nemůže dovolit vybudovat infrastrukturu za miliony korun, aniž by tato investice nebyla řádně zajištěna.
7. Smlouva v článku II, bod 5 odkazuje na uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí o **směně pozemků**, která však byla uzavřena v rozporu se zákonem o obcích, neboť záměr směny nebyl řádně vyvěšen po stanovenou dobu na úřední desce a **směna je tudíž neplatná**.
8. Jelikož smlouva uvádí, že je smlouvou plánovací ve smyslu stavebního zákona, nesplňuje požadavky kladené na plánovací smlouvu, a to zejména neuvádí záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu (územní rozhodnutí zatím nebylo vydáno) a regulační plán chybí.

Komentáře k předložené Smlouvě o spolupráci s obcí Sibřina:

1. Jedná se o totožnou investici, kterou popisuje smlouva se společností Fadesa, ale náklady na tyto akce jsou vyšší (156 mil.Kč + 22,3 mil.Kč – vícenáklady na připojení Sibřiny a Stupic) nicméně termín dokončení části díla (rozšíření ČOV) je rozdělen na etapy, dokončení první etapy je plánováno na rok 2012, dokončení druhé etapy na rok 2020. Dokončení vodovodu je plánováno na rok 2012. **Rozpor v termínech obou smluv i v hodnotě investic!**
2. Příspěvek obce Sibřina na vybudování infrastruktury je navržen pouze jako **úhrada nákladů souvisejících s víceinvesticemi**, které jsou nutné pro napojení obcí Sibřina a Stupice, nikterak nezohledňuje již uskutečněnou investici obce Květnice. Zde by se měly podmínky upravit tak, aby smlouva přinášela obci Květnici užitek z dalšího napojení obce Sibřina (nejen formou úhrady stočného).
3. Příspěvek obce Sibřina bude **ponížen o dotační titul z Mze ČR**, ze smlouvy však není patrné, kdo je příjemcem podpory, zda a kdy bude poskytnuta a v jaké výši.

Obec má (zejména prostřednictvím smlouvy s Fadesou) těsně před volbami na sebe přijmout pod hrozbou smluvních pokut povinnosti, jejichž splnitelnost je nejistá, přičemž splatnost finančního příspěvku Fadesy je odkládána podmínkami, jejichž splnění ani obec není schopna garantovat. Bylo by vhodnější, aby si rozšíření infrastruktury zajišťovala Fadesa sama nebo aby obci poskytla příspěvky ještě před jejich dokončením, protože jinak by se mohlo stát, že obec nebude mít prostředky na výstavbu vodovodu a rozšíření ČOV, na příspěvky od Fadesy ještě nebude mít nárok a bude muset nakonec Fadesu hradit smluvní pokuty a tím dojde k dlouhodobému zadlužení obce Květnice.

Návrh usnesení:

1. Vzhledem k rozsahu a finančnímu objemu těchto investic odsunout jednání o těchto smlouvách až po volbách 2010.
2. Mezitím vypracovat řádný právní posudek předložených smluv a předložit protinávrh, který bude v souladu se zákony ČR a nebude obec Květnice znevýhodňovat.

V Květnici 30.9.2010

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

2

(Handwritten signatures and notes)
 M. Havel
 zít
 M. Havel