

Zápis z 19. zasedání Zastupitelstva obce Včelná

konaného dne 19. 5. 2025 od 18:00 hodin
v zasedací místnosti Obecního úřadu Včelná, Husova 212, Včelná

Navržený program jednání:

1. Schválení programu jednání
2. Jmenování ověřovatelů zápisu
3. Kontrola usnesení z 18. zasedání zastupitelstva obce
4. Zpráva o daňových příjmech a plnění rozpočtu k 30. 4. 2025
5. Petice proti plánované výstavbě bytového domu na parc. č. 705/8, 705/11, 705/12
6. Vyjádření obce k bytovému domu s 16 garsonkami na parc. č. 705/8, 705/11, 705/12
7. **Změna regulativů územního plánu pro lokalitu B23**
8. Prodej části pozemku parc. č. 723/688 v k. ú. Včelná o výměře cca 30 m² společnosti EG.D pro zřízení trafostanice v ZTV U Tangenty
9. Žádost o odkup části pozemku č. 538/54 v k. ú. Včelná o výměře cca 172 m²
10. Žádost o narovnání vztahů k pozemku č. 638/9 v k. ú. Včelná o výměře 50 m²
11. Schválení účetní závěrky obce za rok 2024
12. Schválení závěrečného účtu obce za rok 2024
13. Schválení účetní závěrky příspěvkové organizace Mateřská škola Včelná za rok 2024
14. **Udělení výjimky z počtu dětí ve třídách MŠ Včelná pro školní rok 2025/2026**
15. Schválení dodavatele veřejné zakázky – výstavba Domu pro seniory Witthanka
16. Úprava vnitřní směrnice o zadávání zakázek malého rozsahu
17. Návrh veřejnoprávní smlouvy o výkonu agendy přestupků se Statutárním městem České Budějovice
18. Vyúčtování provozu MHD za rok 2024
19. Nabídka Veřejné osvětlení za korunu od firmy ČEZ ESL, s.r.o.
20. Schválení podmínek pro žadatele o nájemní byty v Domě U Petřů
21. Zprávy starostky
22. Zprávy místostarosty
23. Zprávy předsedů výborů a komisí
24. Různé
25. Diskuse

Přítomní zastupitelé:

- 1) Jaroslav Bílek
- 2) Mgr. Kamil Feitl, místostarosta
- 3) MUDr. Daniel Karpianus
- 4) Ing. Jan Lexa
- 5) Ing. Iva Smudková
- 6) Miroslava Stránská, starostka
- 7) Michal Šlinc

Omluvení zastupitelé:

- Ing. Bc. Karel Koktavý
- Ing. Jarmila Mandžukova
- 22 hostů, dle prezenční listiny
- zapisovatel Mgr. František Mareš

Zasedání zahájeno v 18:00 hodin.

Z jednání pořizován zvukový záznam k případné kontrole zápisu.

1. Zasedání zahájila **starostka Miroslava Stránská**. Přivítala přítomné, konstatovala, že zastupitelstvo je při 7 přítomných zastupitelích usnášeníschopné. Navrhuje doplnit předem zveřejněný program jednání o výše uvedené body č. 7 a 14.
Starostka dává hlasovat o schválení programu jednání:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje program jednání na 19. zasedání Zastupitelstva obce Včelná dne 19. 5. 2025, rozšířený o nově navržené body č. 7 – Změna regulativů územního plánu pro lokalitu B23 a 14 – Udělení výjimky z počtu dětí ve třídách MŠ Včelná pro školní rok 2025/2026.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Program jednání schválen jako usnesení č. 1/19/2025.

2. Ověřovateli zápisu předsedající jmenuje Jaroslava Bílka a Ing. Ivu Smudkovou. Ti proti tomu nemají námitek.
3. **Starostka** seznamuje s plněním usnesení ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 24. 2. 2025. Schválené smlouvy byly uzavřeny, jinak nebylo nic uloženo.
4. **Starostka** informuje, že daňové příjmy za únor až duben 2025 činily 8,81 mil. Kč, což je o 250 tis. Kč více než za stejné období roku 2024.
Rozpočtové příjmy byly k 30. 4. 2025 naplněny na 31,2 % (15,75 mil. Kč) a výdaje na 35,7 % (31,33 mil. Kč). Stav finančních prostředků na běžných účtech byl 2,55 mil. Kč, na termínovaném vkladu 11,44 mil. Kč. Z dlouhodobého úvěru bylo čerpáno 18,47 mil. Kč, a to na přeložku trafostanice, rekonstrukci Domu U Petřů a park za OÚ.
5. **Starostka** představuje petici podepsanou 340 občany proti plánované výstavbě bytového domu v Jiříčkově ulici na pozemcích parc. č. 705/8 ,705/11, 705/12 v k.ú. Včelná.
Občané namítají, že se bude jednat ve skutečnosti o ubytovnu a jedná se tak o obcházení regulativů ÚP, dále že je tam projektován nedostatečný počet parkovacích míst. Obávají se narušení soukromí, ohrožení veřejného pořádku a bezpečnosti v lokalitě.
Starostka obce dává slovo členům petičního výboru. Člen petičního výboru pan **Petr Troják** uvádí, že se pro petici rozhodli po obdržení oznámení o zahájení řízení o povolení stavby bytového domu, neboť zjistili, že se jedná dispozičně o 16 garsoniér jako přes kopírák, nikoli o klasický bytový dům. Zavdává to obavy z problémů se sociálně problematickým obyvatelstvem. Zastupitelstvo již jednou vyšlo investorovi při změně územního plánu vstříc, ale výsledek není dobrý, takže by se územní plán mohl ještě dále změnit. Druhý člen petičního výboru paní **Marie Theerová** doplňuje důvody k podání petice. Stavba bude mít velké nároky na parkování a sníží bezpečnost v okolí, pravděpodobná je velká fluktuace lidí. Záměrem petentů je změnit ve zrychleném řízení územní plán pro tuto lokalitu.
Starostka uvádí, že petice přišla 2. 5. 2025 a byli s ní hned seznámeni zastupitelé. Dále představuje situaci stavby a přechází k dalšímu bodu jednání, který s tímto souvisí – vydaná stanoviska obce ke stavbě bytového domu.
6. **Starostka** informuje o nesouhlasných vyjádřeních obce ke stavbě bytovému domu s 16 garsonkami na parc. č. 705/8, 705/11, 705/12 vydávaných v různých fázích stavebního řízení. Bylo to ohledně parkovacích míst, míst pro kontejnery, ohledně možného obcházení územního plánu a připojení na vodovod a kanalizaci. Vyjádření obce nejsou pro rozhodovací orgán – Stavební úřad České Budějovice závazná, ale mají jej aspoň přivést k detailnímu posouzení projektu. Stavebník na připomínky obce prakticky nereagoval.
Přítomný stavebník, investor a projektant bytového domu **Ing. Jiří Šinogl** uvádí, že projekt od úvodního vyjádření obce upravili. Dodali vyjádření, proč si myslí, že počet budovaných parkovacích míst je dostatečný a doplnili místo pro kontejner na biodpad. Novou informací je pro něho změna stanoviska Čevaku k projektu z kladného na nesouhlasný.
K petici uvádí, že v žádném případě to nebude ubytovna a je to dle něho zbytečná hysterie. Jsou to startovací byty, kterých je na trhu málo. Investiční záměr je to dobrý a bude to pro lidi příležitost, jak v dnešní době levněji bydlet. Pokud by chtěl provozovat „obchod s chudobou“, jak je podezříván, tak si koupí ubytovny v „Ústí“, a nebude stavět za desítky milionů ubytovnu ve Včelné. O svůj majetek se chce starat a případných problematických nájemců bude chtít sám zbavovat. Historicky byly bytové domy v této lokalitě povoleny a na základě požadavků občanů se mu navíc zpřísnily limity pro bytový dům. Do těchto limitů se vešel.

Přítomný host pan Karlíček uvádí, že snížený limit maximální výšky budovy 8 metrů stanovený územním plánem spíše odpovídá jednopodlažnímu objektu, tak že by to mohl územní plán takto konkrétněji stanovit.

Přítomný host paní Nekolová uvádí, že od roku 2017 bydlí ve Včelné v sousedství garsonky, kterou majitel pronajímá. Většinou je tam více lidí a s jiným životním stylem než obvyklé rodiny, jsou hodně aktivní ve večerních hodinách. Přeje sice příležitost menšího bydlení mladým lidem, ale na druhou stranu mají lidé oprávněné obavy o snížení bezpečnosti, zvýšení hluku a snížení komfortu bydlení, také kvůli průmyslovým areálům se zahraničními dělníky v okolí.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl reaguje, že usiluje již 8 let o bytový dům v tomto místě, takže o aktuální výstavbě průmyslového parku v blízkosti nemohl ani vědět.

Paní Nekolová se dále táže stavebníka, zda to je jeho první projekt provozování bytového domu, nebo má již nějaké zkušenosti.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl odpovídá, že již pronajímá samostatné byty, ale toto bude pro něho první projekt takového většího charakteru.

Starostka Miroslava Stránská uvádí, že to na ni působí tak, že investor využil všech možností, co mu obec dala tak, že jí „utrhnul ruku i s ramenem“. Ani na stavebním úřadě o projektu takového charakteru (16 garsonek) nikde jinde neví. Projekt ji zklamal, a pokud ji v tom zastupitelé podpoří, bude proti realizaci stavby bojovat.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl uvádí, že nechce hodnotit, k čemu by to „mohlo“ být využito. Investor to nestihl zrealizovat za platnosti „starého“ územního plánu, tak se to pokouší za nově nastavených podmínek. Jemu osobně se projekt nelíbí a vnímá rizika, na která občané upozorňují.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl uvádí: Kdyby mi někdo řekl, že 300 metrů od mého domu někdo staví „ubytovnu“, tak bych taky podepsal petici, že to nechci. Ale jsou to zbytečné obavy.

Zastupitel a předseda finančního výboru Jaroslav Bílek uvádí, že raději řeší věci v klidu a v jasném právním rámci, ale tento projekt je na hraně. Problém bude například parkování, obyvatelé se také možná nebudou přihlašovat k trvalému pobytu, takže do obce nepůjdou sdílené daně. Chtěl by najít nějaké oboustranně výhodné řešení pro obě strany. Něco jiného by byly třeba čtyři větší byty, ale jak záměr nyní vypadá, tak je proti.

Zastupitel Ing. Jan Lexa připomíná, že zastupitelé o využití této lokality diskutovali při schvalování aktuálního územního plánu, a to s myšlenkou, aby se investorovi umožnila stavba bytového domu, když pozemky kupoval a začal svůj projekt plánovat v době, když se zde bytové domy podle platného územního plánu ještě mohly stavět.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl uvádí, že původně zamýšlel stavbu 16 bytů na třech podlažích, teď se zde už mluví o jednom podlaží a čtyřech bytech. Kompromis je žádoucí, ale nechce se nechat zatlačit úplně do kouta. Připomíná, že stavebnímu úřadu doložil všechna závazná stanoviska dotčených orgánů kladná, včetně odboru územního plánování. Vyjádření obce na druhou stranu nejsou závazná.

Zastupitel Michal Šlinc uvádí, že bojoval proti možnosti výstavby jakéhokoli bytového domu již před 3-4 roky při utváření územního plánu. Rekapituluje historický vývoj územního plánu pro tuto lokalitu. Pozemky byly původně stavebně připraveny pro 2 rodinné domy, včetně přípojek sítí a vjezdů, a tak to mělo podle něho zůstat.

Přítomný host paní Kalačová uvádí, že by také ještě chtěla podepsat petici, je-li to možné. Pokud na parcelách měly být dva rodinné domy, nechce investor změnit svůj názor a postavit jen dva rodinné domy? Z jejího okolí nikdo s 16 garsonkami nesouhlasí. Bojí se o bezpečnost. Lidé by se chtěli i odstěhovat.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl uvádí, že nikdy o rodinných domech neuvažoval, měl tam vždy záměr bytového domu. Uvádí, že je zde velký prostor pro imaginaci občanů, co by se tady všechno „mohlo stát“, ale realita bude jiná.

Paní Kalačová reaguje, že 16 garsonek není „imaginace“.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl uvádí příklad, že i ve velkém rodinném domě se může ubytovat několik rodin a působit okolí problémy.

Zastupitel MUDr. Daniel Karpianus uvádí, že má 100 metrů od bydliště dům, kde se vystřídalo za poslední čas spoustu rodin. Pálily se tam věci na topení, byl tam hluk, snížená hygiena v okolí. Záměr garsonek v navržené koncentraci je dle něho nebezpečný a nemůže s ním souhlasit.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl uvádí, že investorovi věří jeho původní bohulibý záměr, ale i on sám se může střetnout s neočekávanými věcmi a může dům posléze prodat, a obci již zůstane problém. Chce minimalizovat riziko pro obec.

Přítomný host pan Karlíček sděluje, že výstavba průmyslového areálu v blízkém Boršově bude pokračovat a mají tam být zahraniční dělníci. Zná příklad z jiné obce, že developer může slibovat různé věci, ale jak to nakonec dopadne. Nájemce nepředkládá pronajímateli nějaký ratingový list své spolehlivosti, a navíc když bude například „chlstat pivo“ v blízké prodejně Flop či jinak obtěžovat okolí, tak ho pro to pronajímatel nemůže vyhodit z bytu a také nevyhodí.

Přítomný host paní Sukdlová se táže, co bylo před 3 lety jinak, že se to tehdy obci zdálo v pořádku a v územním plánu bytovka prošla.

Starostka Miroslava Stránská odpovídá, že se neočekávalo 16 garsonek. Zastupitelé chtěli, aby investor neutrpěl změnami územního plánu újmu, protože měl již připravený záměr bytového domu. Nyní se konkrétní podobou záměru cítí zklamaná a podvedená.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl upozorňuje, že při schvalování územního plánu zastupitelům nesliboval žádnou konkrétní podobu bytového domu.

Starostka Miroslava Stránská reaguje, že využil výjimku jenom k vlastnímu prospěchu a nedbal na potřeby obce.

Zastupitel Ing. Jan Lexa uvádí, že nikdo v zastupitelstvu nebyl při schvalování územního plánu nadšen ze záměru bytového domu, ale na druhou stranu chtěli vyjít investorovi vstříc a minimalizovat tak možné škody pro obě strany. Nečekal, že když se sníží bytovka o jedno patro, že počet bytů a potenciálních obyvatel zůstane stejný.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl rekapituluje historické změny územního plánu pro danou lokalitu. Změna územního plánu č. 1, která původně výstavbu bytovky umožnila, byla následně zrušena nadřízeným orgánem víceméně pro formální chyby. A tím byl investorovi znemožněn záměr bytového domu.

Přítomný host paní Knápková uvádí, že nevěří, že investor neví, že se blízko staví průmyslový park. Je to podle ní skrytá ubytovna. Občané s tím nesouhlasí, obec s tím nesouhlasí, co se tedy dá dělat?

Starostka Miroslava Stránská odpovídá, že zaprvé se bude muset stavební úřad vypořádat se všemi námitkami. Buď pak vydá povolení, nebo zamítne, ale vůči rozhodnutí je možné se do 15 dnů odvolat. Druhou možností je zasáhnout do územního plánu. I zrychlené řízení o změně ÚP však trvá dle informací z odboru územního plánování města České Budějovice tři čtvrtě roku až rok.

Přítomný host pan Karlíček reaguje na předchozí výroky místostarosty ve smyslu, že změna územního plánu č. 1 byla zrušena nejen pro formální chybu, ale byly tam i jiné důvody.

Přítomný host a právník obce JUDr. František Vavroch uvádí, že dle něho se diskuze již točí v kruhu. Je zásadní, že obec má výlučnou pravomoc rozhodovat o svém území. Ohledně potenciálního stavebního povolení na aktuální záměr podotýká, že správní řízení je dvouinstanční, je možnost odvolání, přezkumu, a je možno skončit až u Ústavního soudu. Druhou cestou je pak změna územního plánu. Zastupitelé by si neměli sypat popel na hlavu, že něco promeškali nebo nastavili původně špatně. Vlivem času se věci totiž mění na intenzitě, a proto dochází ke změnám názorů.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl se táže: Dobře, tak kolik chcete bytů? Já již jsem byl tolikrát druhými oklamán. Uznávám, že to je paskvil, ale byl jsem k němu donucen postupem obce. Diskutujme o tom.

Starostka Miroslava Stránská uvádí, že nevěří tomu, co investor proklamuje, a proto uvažuje o změně územního plánu.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl uvádí: Jak by se to mně líbilo, není předmětem tohoto jednání. Představy jednotlivých zastupitelů může investor zjistit na nějaké neformální schůzce.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl se táže, jakým se tedy má vydat směrem. Když přijde s nějakým jiným řešením, aby zase nepřišla petice a zastupitelstvo mu to nezrušilo.

Zastupitel MUDr. Daniel Karpianus uvádí, že uvítá jakoukoli pojistku, aby nedošlo k takové intenzitě bydlení.

Zastupitel Jaroslav Bílek uvádí, že obec plánuje pečlivě každé prostranství a zvelebují je, takže tady by změnil územní plán, aby získala nad věcí lepší kontrolu.

Zastupitel Michal Šlinc uvádí, že je pro změnu územního plánu.

Zastupitelka Ing. Iva Smudková uvádí, že již nechce umožnit žádnou bytovku.

Přítomný host pan MUDr. Šnorek uvádí, že děkuje zastupitelům, že zastupují občany a jejich obavy. Podporuje směr změny územního plánu, jak byl nastíněn. Již dnes je možno vidět, jaké spektrum zaměstnanců pracuje v nově zřizovaných průmyslových halách v okolí.

Přítomný host paní Knápková konstatuje, že Češi jsou odborníci na obcházení zákonů. I rodinný dům stavějí někteří developeři pololegálně prakticky se šesti byty.

Starostka uvádí, že chce nyní prakticky projednat pořízení změny územního plánu, čímž přechází k následujícímu bodu jednání.

7. **Starostka** uvádí, že zastupitelé mohou rozhodnout o pořízení změny územního plánu pro lokalitu B23 tak, aby nebylo možné postavit bytový dům takto problematických parametrů. Zmiňuje procedurální postup schvalování takové změny. Zahajuje se „podnětem“ obce, pak vytvoří schválený odborný pořizovatel návrh změny dle podnětu. Na základě návrhu změny územního plánu se posléze schvaluje v zastupitelstvu pořízení změny.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje podnět na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Včelná v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona, z vlastního podnětu, v rozsahu zastavitelné plochy B23.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 2/19/2025.

Starostka dává dále hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje pořizovatele Změny č. 3 Územního plánu Včelná, kterým bude na žádost obce v souladu s § 25 písm. b) stavebního zákona Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 3/19/2025.

Starostka dává dále hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná určuje zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Včelná dle § 49 stavebního zákona paní Miroslavu Stránskou, starostku obce Včelná.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 4/19/2025.

Starostka dává dále hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná ukládá starostce obce

1. informovat pořizovatele o výsledku jednání Zastupitelstva a předání příslušných usnesení;

2. zajistit předání podnětu na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Včelná pořizovateli.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 5/19/2025.

Starostka navrhuje ukončení jednání k bodům programu 5, 6 a 7.

Stavebník Ing. Jiří Šinogl namítá, že mu bylo před zasedáním starostkou přislíbeno, že se zastupiteli projedná jeho žádost na odvolání připomínek obce k nedostatečnému počtu parkovacích míst. A o tomto že nebylo zatím jednáno. Navrhovaný počet 12 parkovacích míst totiž podle něho stačí. K tomuto argumentuje, že již v rámci ZTV pro 30 RD bylo pro každou stavební parcelu v lokalitě zřízeno jedno parkovací místo na veřejné komunikaci v ulici Tikalova.

Starostka tedy nechává vyjádřit zastupitele, zda chtějí stáhnout námitku ohledně nedostatečného počtu parkovacích stání. Všichni odpovídají „Ne“.

Přítomný host paní Knápková se táže, zda obec neuvažovala o návrhu k odkoupení pozemků.

Starostka odpovídá, že ne. Obec na toto aktuálně nemá peníze.

Starostka ukončuje jednání k bodům jednání 5, 6 a 7 a vyhláší 5-minutovou přestávku, aby

mohli případně odejít návštěvníci, kteří přišli kvůli bytovému domu a nechtějí se účastnit dalšího jednání. Většina hostů odchází.

Po přestávce se investor **Ing. Jiří Šinogl** k věci vrací a říká, že nechce dělat „bordel ani dusno“, ale chtěl by se domluvit na schůzce se zastupiteli, jak případně projekt upravit.

Starostka odpovídá, že obec bude pořizovat změnu územního plánu, čímž se stavebníkovi nastaví podmínky. To bude nějakou dobu trvat a jako vlastník pozemku se tohoto procesu bude účastnit.

8. **Starostka** představuje protinávrh společnosti EG.D na cenu za odkup pozemku o výměře cca 30 m² pro zřízení trafostanice v novém území U Tangenty. Sdělují, že dohodou je pro ně akceptovatelná maximální cena 3.500 Kč/m². Což je to více než znalecký posudek, ale méně než návrh obce 10.000 Kč/m².

Michal Šlinc uvádí, že výší cenové nabídky není nadšen. Na druhou stranu však vidí potenciální problém v tom, že by EG.D mohlo stejnou cenu požadovat i pro odprodej pozemku EG.D obci pod bývalou trafostanicí naproti obecnímu úřadu, která se má zbourat a na jejím místě má vyrůst pro seniory.

Přítomný host a developer území U Tangenty pan Svoboda uvádí, že by se nechtěl stát rukojmím neshod mezi obcí a společnostmi EG.D vzniklých dříve, v jiné věci a bez jeho přispění.

Přítomný zaměstnanec obecního úřadu pan Mareš uvádí, že cena, za která má obec nabýt pozemek pod bývalou trafostanicí, je již smluvně sjednaná a bude to podle znaleckého posudku 3150 Kč/m². I kdyby se v extrémním případě EG.D domáhalo navýšení ceny na 3500 Kč/m², tak se nejedná na pár metrech čtverečních o citelnou částku.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje prodej části pozemku parc. č. 723/688 v k. ú. Včelná o výměře cca 30 m² společnosti EG.D s.r.o. pro zřízení trafostanice v ZTV U Tangenty, a to za smluvní cenu 3500 Kč/m².“

Výsledek hlasování: 6 hlasů pro – 0 proti – 1 se zdržel (Michal Šlinc).

Návrh schválen jako usnesení č. 6/19/2025.

9. **Starostka** představuje žádost manželů Maccechiniových o odkup části pozemku č. 538/54 v k. ú. Včelná. Je to manipulační prostor před jejich domem o výměře cca 172 m².

Obecní úřad zjistil, že se ve skutečnosti jedná i o pozemky parc. č. 523/9 a 523/4 a že územní plán v tomto místě vymezuje prostor pro obslužnou komunikaci. Proto by nedoporučila schvalovat záměr prodeje.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje záměr prodeje části pozemků č. 538/54, 523/9, 523/4 v k. ú. Včelná o celkové výměře cca 172 m².“

Výsledek hlasování: 0 hlasů pro – 7 proti – 0 se zdrželi.

Návrh neschválen.

10. **Starostka** představuje žádost pana Fraňka a paní Vithové o narovnání vztahů k pozemku č. 638/9 v k. ú. Včelná o výměře 50 m². Pozemek mají zaplacený do své zahrady u rodinného domu, stojí na něm betonový plot.

Starostka dává slovo zaměstnanci obce panu Marešovi, aby informoval o výsledcích zjišťování obecního úřadu ohledně historického vývoje vlastnictví pozemku. Pan Mareš sděluje, že dle doložených dokumentů byla ještě v roce 1995 plocha tohoto pozemku zahrnuta do parcely 638/1 ve vlastnictví pana Fraňka. Plot tedy stavěli v dobré víře, že pozemek je jejich. Později, zřejmě při digitalizaci katastru před cca 20 lety, byl však do této parcely promítnut stav bývalého pozemkového katastru, část parcely byla oddělena a zapsána na list vlastnictví obce z nejasného důvodu, který z tzv. „nabývací listiny“ nebylo možno vyčíst. Vzhledem k tomu, že obdobný proužek pozemku u sousední parcely na list vlastnictví obce zapsán nebyl, mohlo jít i o faktickou chybu, proti které pan Fraňk nepodal tehdy včas námitky. Právník obce pro tento případ doporučil prodej pozemku, ale nikoli za tržní cenu stavebního pozemku, ale se zohledněním historických skutečností a dobré víry žadatele, že pozemek byl jeho.

Zastupitelé se shodují, že pozemek chtějí převést do vlastnictví žadatelů. Druhou otázkou je

stanovení kupní ceny. Starostka uvádí, že na tomto jednání se bude rozhodovat zatím jen o záměru prodeje, který se musí posléze zveřejnit na 15 dnů na úřední desce. Dává proto hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje záměr prodeje pozemku č. 638/9 v k. ú. Včelná o výměře 50 m².“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 7/19/2025.

11. **Starostka** představuje účetní závěrku obce za rok 2024. Dle výkazu zisku a ztráty dosáhla obec „zisku“ ve výši 19.621.848,90 Kč. Toto číslo však není rozdíl mezi rozpočtovými příjmy a výdaji, ale mezi „výnosy“ a „náklady“.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje účetní závěrku obce za rok 2024 s kladným výsledkem hospodaření dle výkazu zisku a ztráty ve výši 19.621.848,90 Kč.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 8/19/2025.

Zastupitelé podepisují jednotlivě protokol o schválení účetní závěrky.

12. **Starostka** informuje, že na úřední desce byl na minimálně 15 dnů zveřejněn návrh závěrečného účtu obce za rok 2024 a je třeba jej schválit. Dokument přehledně popisuje hospodaření obce za minulý rok.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje závěrečný účet obce za rok 2024, jehož přílohou je Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření obce za rok 2024, a vyjadřuje souhlas s celoročním hospodařením, a to bez výhrad.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 9/19/2025.

13. **Starostka** představuje účetní závěrku příspěvkové organizace Mateřská škola Včelná za rok 2024. Dle výkazu zisku a ztráty dosáhla mateřská škola kladného výsledku hospodaření ve výši 37.033,98 Kč. Celý zisk by měl být převeden do rezervního fondu Mateřské školy Včelná.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje účetní závěrku Mateřské školy Včelná za rok 2024 se zlepšeným (kladným) výsledkem hospodaření (ziskem) ve výši 37.033,98 Kč. Celý zisk bude převeden do rezervního fondu Mateřské školy Včelná.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 10/19/2025.

14. **Starostka** představuje žádost Mateřské školy Včelná o udělení výjimky z počtu dětí ve třídách MŠ Včelná pro školní rok 2025/2026. Navrhuje se zvýšit maximální počet dětí ve všech třídách o čtyři. Starostka doporučuje výjimku schválit, aby byly umístěny všechny děti.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje pro školní rok 2025/2026 výjimku z maximálního počtu dětí ve všech třídách Mateřské školy Včelná z 24 na 28 dětí.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 11/19/2025.

15. **Starostka** představuje závěry a doporučení výběrové komise na dodavatele veřejné zakázky – výstavba Domu pro seniory Witthanka. Tříčlenná komise složená ze zastupitelů M. Stránská, Mgr. K. Feitl a M. Šlinc doporučila jako nejvýhodnější ze čtyřech došlých nabídek tu nejlevnější od účastníka „DPS Včelná DEMOSTAV+Auböck“, za níž jsou firmy DEMOSTAV s.r.o. a Auböck s.r.o. Rozpětí nabídkových cen bylo 68 až 75 mil. Kč bez DPH. Zároveň se doporučovaná nabídka nejeví jako mimořádně nízká. Podrobnou kontrolu nejlevnější nabídky, např. zda jsou oceněny všechny položky, provedla pro obec externí firma. DPH na výstavbu sociálního bydlení je 12 %.

Starostka sděluje, že ohledně financování akce se uskutečnila pracovní schůzka zastupitelů. Před podpisem ze strany obce je připravena na tuto akci smlouva o poskytnutí dotace z Jihočeského kraje ve výši 10 mil. Kč. Další dotaci bude obec žádat od státu, s výší až 30 % nákladů. Dle doporučení finančních analytiků by si obec mohla případně bezpečně půjčit 100 až 300 % ročních příjmů, což je přibližně 50-150 mil. Kč.

Michal Šlinc se táže, na jak dlouho to bude znamenat zadlužení obce.

Předseda finančního výboru Jaroslav Bílek a **starostka** odpovídají, že přichází v úvahu mimořádně výhodný úvěr 1,6 % v rámci dotační podpory dostupného bydlení s 20-letou splatností. Úvěr je však možnost splatit i dříve.

Člen finančního výboru Ing. Jan Lexa doplňuje, že cca 20 mil. Kč má obec ročně na investice, takže z toho 10 mil. Kč ročně by se mělo dát splácet.

Michal Šlinc se táže, zda by tedy stavba mohla být teoreticky splacena za 5-6 let.

Starostka a **Ing. Jan Lexa** uvádějí, že pokud bude úrok 1,6 %, tak se ani nevyplatí úvěr splácet předčasně.

Starostka Miroslava Stránská k nákladům stavby domu pro seniory doplňuje, že pořízení budovy bude dražší, protože obsahuje fotovoltaickou elektrárnu a tepelné čerpadlo se zemními vrty, ale bude zase pak levnější provoz.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl doplňuje, že je to velká investice, ale v rámci tohoto se postaví i prodejna potravin s nepřetržitým provozem 24/7.

Přítomný host pan Franěk se táže, zda bude obec mít na financování, i když by to bylo úvěrem bez dotace, v klasické výši úročení.

Starostka a **Jaroslav Bílek** odpovídají, že ano, i toto probírali na poradě zastupitelů.

Michal Šlinc se táže, jakou podmínku pro výši nájemného si stanovují dotační pravidla.

Starostka odpovídá, že jedinou podmínkou je, že by nájemné nemělo být vyšší, než je nájemné v místě a čase obvyklé.

Přítomný host paní Sukdlová se táže, zda bude podmínkou nájmu využívat pečovatelskou službu.

Starostka odpovídá, že toto si může obec nastavit, jakož i že žadatel nevlastní nemovitost, případně jiné podmínky, které ještě nejsou stanovené. Nějaké byty se dají vyčlenit i jako krizové bydlení, nebo pro matky samoživitelky. Podmínkou je pouze, že obec stavbu nesmí 20 let prodat.

Přítomný host pan Franěk uvádí, že jdou různé fámy, kolik že budou stát byty na prodej, že se již vedou pořadníky, atd.

Starostka uvádí, že toto jsou fámy a o skutečnosti bude informovat ve zpravodaji. Na druhou stranu bylo doposud těžké informovat přesněji ve zpravodaji, když o výstavbě nebylo doposud finálně rozhodnuto, až prakticky dnes.

Mgr. Kamil Feitl se táže, jaký úvěr kromě aktuálního 50-milionového rámce si bude obec muset dále vzít.

Jaroslav Bílek, Ing. Jan Lexa a **starostka** odhadují, že potřeba dalšího úvěru bude maximálně 30 mil. Kč, ale zároveň začnou od příštího roku nabíhat vlastní rozpočtové příjmy obce, které tuto potřebu reálně sníží.

Starostka doplňuje, že obě firmy, které se budou na stavbě podílet, obec již zná, neboť Auböck prováděl rekonstrukci kulturního domu a Demostav rekonstrukci budovy obecního úřadu.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje na základě doporučení výběrové komise dodavatele veřejné zakázky „Dům s pečovatelskou službou Witthanka – Včelná“ účastníka „DPS Včelná DEMOSTAV+Auböck“ zastoupeného správcem DEMOSTAV, spol. s r. o., IČ 46678573, se sídlem Masarykova 35, 373 41 Hluboká nad Vltavou, s nabídkovou cenou 68.553.723,76 Kč bez DPH 12 %.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 12/19/2025.

- Starostka** představuje návrh úpravy vnitřní směrnice o zadávání zakázek malého rozsahu. Návrh reaguje na zákonné zvýšení limitů u zakázek malého rozsahu o 50 %. Navrhuje podobným procentem navýšit i pravomoci starostce a společně starostce s místostarostou.

Předseda finančního výboru Jaroslav Bílek uvádí, že by pravomoci teď před koncem volebního

období již neměnil, protože ani se stávajícími limity se nestalo, že by k operativnímu řízení oprav a drobných investic nestačily.

Člen finančního výboru Ing. Jan Lexa je stejného názoru.

Starostka tedy reviduje původní záměr a dává hlasovat o verzi směrnice s ponechanými stávajícími kompetencemi starostky a místostarosty s tím, že budou aktualizovány pouze zákonné limity zakázek malého rozsahu. Znění návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje vnitřní směrnici č. 1/2025 o zadávání zakázek malého rozsahu.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 13/19/2025.

17. **Starostka** představuje návrh nové veřejnoprávní smlouvy o výkonu agendy přestupků s městem České Budějovice. Je navržena zvýšená úhrada za vyřízení přestupku z 1000 Kč na 2500 Kč, dle novelizovaného sazebníku úhrad. Zároveň město navrhlo znění usnesení, které by obec měla k této věci přijmout.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná konstatuje, že obec není schopna svými orgány vykonávat svěřený výkon státní správy na úseku přestupků a pověřuje starostku obce, aby k zajištění uvedené části výkonu státní správy uzavřela se statutárním městem České Budějovice veřejnoprávní smlouvu dle předloženého návrhu.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 14/19/2025.

18. **Starostka** představuje vyúčtování provozu MHD za rok 2024. Na základě skutečných dopravních výkonů byl vyčíslen nedoplatek ve výši 65.682 Kč.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje vyúčtování plnění závazku veřejné služby v přepravě cestujících za rok 2024 předložené Dopravním podnikem města České Budějovice a. s., s nedoplatkem ve výši 65.682 Kč.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 15/19/2025.

19. **Starostka** informuje o nabídce na rekonstrukci veřejného osvětlení formou VO za korunu od firmy ČEZ ESL, s.r.o. Jednalo by se o demontáž stávajících svítidel v části nad tratí a dodávku a montáž nových 212 ks LED svítidel na stávající sloupy, servis a opravy v průběhu pronájmu svítidel a provozování ovládací aplikace. Náklady na rekonstrukci by byly 2.456.892 Kč, ale obec by platila pouze měsíční nájem ve výši 24.774 Kč po dobu 10 let. To je pro obec zvláště v tomto období mimořádných výdajů výhodné. Je to v podstatě bezúročná půjčka a po odečtení realizované úspory za elektřinu je reálný měsíční náklad ještě významně menší.

Mgr. Kamil Feitl připomíná, že celková rekonstrukce veřejného osvětlení včetně výměny sloupů a kabelů by stála cca 8,5 mil. Kč, což se může vzhledem k aktuálním plánovaným investicím realizovat později.

Starostka dává hlasovat o zadání této veřejné zakázky přímo jednomu dodavateli usnesením ve znění:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje zadání veřejné zakázky „Rekonstrukce veřejného osvětlení formou VO za korunu“ v celkové hodnotě 2.456.892 Kč bez DPH firmě ČEZ ESL, s.r.o., IČ 27804721, Výstavní 1144/103, Vítkovice, 703 00 Ostrava. Tato veřejná zakázka byla zadána přímo jednomu dodavateli v souladu s čl. 9 směrnice o zadávání veřejných zakázek č. 1/2025. Nabídka firmy ČEZ ESL byla jedinečná z důvodu, že nezahrnovala jednorázovou úhradu obce, ale měsíční splátky bez navýšení po dobu 10 let; proto nebylo hospodárné poptávat obdobné provedení zakázky u jiných firem.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 16/19/2025.

20. **Starostka** představuje návrh podmínek pro žadatele o nájemní byty v Domě U Petřů. Podmínky se záměrem pronájmu by se posléze měly po nějaký čas vyvěsit na úřední desku a zájemci by se měli písemně hlásit. Nájemníci by měli mít pravidelný příjem, čistý trestní rejstřík a neměli by být dlužníky vůči obci, státu či mít exekuce a insolvence. Většinu těchto věcí budou uchazeči dokládat formou čestného prohlášení. V rámci diskuze byly odsouhlaseny ceny za pronájem jednotlivých bytů.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje Pravidla pro pronájem obecních bytů v Domě U Petřů.“

Výsledek hlasování: 7 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.

Návrh schválen jako usnesení č. 17/19/2025.

21. Zprávy starostky obce:

- a) **Starostka** informuje, že obec dostala povolení na demolici domu čp. 33 vedle kulturního domu a je možno vypsát zakázku na demolici.
- b) **Starostka** informuje o plánované rekonstrukci komunikace v ulici Úzká, části mezi tř. 5. května a ulicí Družstevní. Starostka zadá zpracování projektu ve variantě obousměrné komunikace s podélnými parkovacími stáními.
- c) **Starostka** informuje o vývoji ohledně povolení dokončené stavby skateparku. Odvolatelé aktuálně namítají podjatost Krajského úřadu Jihočeského jako rozhodujícího orgánu. Pokud se bude záležitost přesouvat k rozhodování na jiný krajský úřad, řízení se opět zdrží. Do té doby nelze skatepark používat.

22. Zprávy místostarosty obce: —

23. Zprávy předsedů a výborů obce:

- a) předseda kulturní komise **Mgr. Kamil Feitl** informuje o přípravě kulturních akcí – 29. 5. se uskuteční již plně obsazený výlet se seniory a 1. 6. pak dětský den.

24. Různé:

- a) **Starostka** předběžně informuje o termínu dalšího zasedání před koncem června.

25. Diskuse —

Ukončeno v 21:51 hodin

Zapsal: Mgr. František Mareš

Ověřovatelé: Jaroslav Bílek

Ing. Iva Smudková

Starostka: Miroslava Stránská