

Zápis z 6. zasedání Zastupitelstva obce Včelná

konaného dne 26. 6. 2023 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 5. zasedání ZO dne 24. 4. 2023
4. Zpráva o daňových příjmech k 31. 5. 2023
5. Zpráva o plnění rozpočtu k 31. 5. 2023
6. Schválení dodavatele veřejné zakázky – Demolice budovy prodejny
7. Projednání žádosti o prodej části pozemku parc. č. 526/2 v k. ú. Včelná
8. Projednání žádosti o prodej části pozemku parc. č. 701/45 v k. ú. Včelná
9. Projednání žádosti o změnu č. 1 územního plánu
10. Zprávy starostky
11. Zprávy místostarosty
12. Zprávy předsedů výborů a komisí
13. Různé
14. Diskuze

Přítomní zastupitelé:

- 1) Jaroslav Bílek
- 2) Mgr. Kamil Feitl – místostarosta
- 3) MUDr. Daniel Karpianus
- 4) Ing. Bc. Karel Koktavý
- 5) Ing. Jan Lexa
- 6) Ing. Jarmila Mandžuková –
zúčastněna on-line
- 7) Miroslava Stránská – starostka
- 8) Michal Šlinc

Omluvení zastupitelé:

•

Další zúčastněné osoby:

- zapisovatel Mgr. František Mareš
- 7 hostů dle prezenční listiny

Zasedání zahájeno v 18:15 hodin.

Z jednání pořizován zvukový záznam k případné kontrole zápisu.

1. Zasedání zahájila **starostka Miroslava Stránská**. Přivítala přítomné, konstatovala, že zastupitelstvo je při 9 přítomných zastupitelích, z toho jeden on-line, usnášeníschopné. Starostka dává hlasovat o programu jednání. Návrh usnesení:
„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje program jednání na 6. zasedání Zastupitelstva obce Včelná dne 26. 6. 2023.“
Výsledek hlasování: 9 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdržel.
Program jednání schválen jako usnesení č. 1/6/2023.
2. Ověřovateli zápisu předsedající jmenuje MUDr. Daniela Karpianuse a Ing. Ivu Smudkovou. Ti proti tomu nemají námitek.
3. **Starostka** seznamuje s plněním usnesení z minulého zasedání zastupitelstva. Odkup pozemku parc. č. 529/113 zrealizován, smlouvy na vybudování multifunkčního hřiště a na zhotovení PD na dům pro seniory podepsány.

4. **Starostka** podává zprávu o daňových příjmech za měsíce duben až květen 2023. Daňové příjmy činily 5,07 mil. Kč, což je o 427 tis. Kč více než za stejné období roku 2022. Od počátku roku jsou příjmy meziročně vyšší o 1,96 mil. Kč.
5. **Starostka** podává zprávu o plnění rozpočtu obce k 31. 5. 2023. Příjmy naplněny na 38,5 % (18,6 mil. Kč) a výdaje na 34,1 % (17,8 mil. Kč). Stav prostředků na běžných účtech je 7,9 mil. Kč a na termínovaném vkladu 22,8 mil. Kč.
6. **Starostka** představuje zápis tříčlenné výběrové komise veřejné zakázky Demolice budovy prodejny. Obeslány byly 4 firmy, nabídku podaly 3 z nich, s rozpětím nabídek 1,96 až 2,10 mil. Kč bez DPH. Výběrová komise doporučuje nejlevnější nabídku firmy Demostav s.r.o. s nabídkou 1.967.366,60 Kč bez DPH, což činí 2.380.513,59 Kč včetně DPH. Starostka se zároveň táže zastupitelů, zda demolici provést již letos. Zastupitelé jsou vesměs pro.
Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:
„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje dodavatele veřejné zakázky ‚Demolice budovy prodejny, Včelná‘ firmu DEMOSTAV, spol. s r.o., IČ 46678573, Masarykova 35, Hluboká nad Vltavou s nabídkovou cenou 2.380.513,59 Kč včetně DPH a pověřuje starostku obce k uzavření odpovídající smlouvy o dílo a rozpočtové změny.“
Výsledek hlasování: 9 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdržel.
Návrh schválen jako usnesení č. 2/6/2023.
7. **Starostka** představuje žádost o odprodej části pozemku parc. č. 526/2 v k.ú. Včelná o výměře cca 100 m². V současnosti má žadatel pozemek v nájmu mimo jiné pro dočasné zřízení parkování. Žádost vysvětluje blíže žadatel pan Ryba. Usiluje již asi 10 let o odkup pozemku sousedícího s jeho nemovitostí. Pozemek měnil postupně majitele z n.p. Benzina na státní pozemkový fond a posléze na obec Včelná. Svou žádost o odprodej stále zužuje na menší rozsah.
Jaroslav Bílek se táže, jak se podařilo, že stavební úřad povolil žadateli stavbu s vraty ústíciemi na obecní pozemek.
Mgr. Štěpán Ryba odpovídá, že na stavbu má stavební povolení, ale vrata do obecního pozemku nebyla povolena. Sděluje, že dle informací stavebního úřadu je technické minimum pro šířku příjezdu k vratům 3,5 metru. Žádá však raději lepšímu nájezdu na místní komunikaci o 5 metrový pruh délky 20 m.
Jaroslav Bílek poznamenává, že takto by asi neměla obec fungovat, aby se vyhovělo těm, kdo si něco staví v rozporu se stavebním povolením.
Michal Šlinc uvádí, že to může být precedens, když si někdo něco postaví a řekne, prodejte mi k tomu pozemek.
Dále se zastupitelé tážou, proč žadateli nestačí nájemní vztah.
Mgr. Štěpán Ryba odpovídá, že potřebuje provádět stavební úpravy pozemku pro jeho odvodnění a zkolaudovat stavbu medárny včetně vrat do obecního pozemku, což při pronájmu nebude moci.
Zastupitelé Jaroslav Bílek, Michal Šlinc a Ing. Jan Lexa shodně uvádějí, že požadovaný pozemek obec sice nutně nepotřebuje, ale mohl by to být nevhodný precedens. Jsou maximálně pro odprodej zúženého pruhu pozemku na technické minimum 3,5 m.
Starostka dává hlasovat o návrhu záměru prodeje zúženého pruhu pozemku na cca 20 x 3,5 metru:
„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje záměr prodeje části pozemku parc. č. 526/2 v k. ú. Včelná o výměře cca 70 m².“
Výsledek hlasování: 9 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdrželi.
Návrh schválen jako usnesení č. 3/6/2023.
8. **Starostka** představuje žádost o odprodej části pozemku parc. č. 701/1 v k. ú. Včelná o výměře 10 m², v návrhu GP označeného jako č. 701/45. Pozemek sousedí s veřejným parkovištěm, je zadlážděný, ale sám nemá rozměrové parametry parkovacího stání.
Dále žádost ozřejmuje žadatel pan Karel Šandera. I když podal žádost o „prodej“, ve skutečnosti se dle něho jedná o požadavek na směnu pozemků, neboť jeho firma Šandera CB s.r.o. vlastní jiné pozemky o výměře 49 m², které by v případě prodeje požadovaného pozemku předal obci. Není to však typická směna, protože obci chce dát pozemky právnická osoba, zatímco od obce chce

pozemek fyzická osoba Karel Šandera.

Starostka uvádí, že záměr prodeje byl již jednou vyhlášen, ale před rokem a půl a prodej se nezrealizoval. Podle metodiky k hospodaření obcí by měl být v takovém případě záměr podeje zveřejněn na 15 dnů znovu.

Zastupitelé zjevně nemají k vyhlášení prodeje námitek.

Přítomný host Mgr. František Mareš se táže, proč zastupitelstvo mění svoje stanovisko k prodeji, když před několika měsíci tutéž žádost 9 hlasy zamítlo. Pozemek by se dal považovat za součást veřejné dopravní infrastruktury. Má obec v záměru jí privatizovat?

Starostka odpovídá, že důvodem prodeje je, že obec potřebuje jiné pozemky, které pan Šandera v případě realizace prodeje nabídl.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje záměr prodeje části pozemku parc. č. 701/1 v k. ú. Včelná o výměře 10 m², v geometrickém plánu č. 1602-233/2021 označené jako parc. č. 701/45.“

Výsledek hlasování: 9 hlasů pro – 0 proti – 0 se zdržel.

Návrh schválen jako usnesení č. 4/6/2023.

9. **Starostka Miroslava Stránská** představuje žádost společností ZOPATO s. r. o., České Budějovice, a CSPP Včelná s. r. o., Praha, o změnu č. 1 územního plánu Včelná spočívající ve vymezení rozvojových ploch mezi nově zbudovanou Jižní tangentou a místní komunikací Roudenská cesta. Navrhováno je využití pro občanskou vybavenost, bydlení individuální, bydlení hromadné a zeleň, s odpovídající dopravní infrastrukturou. Žadatelé jsou vlastníky či budoucími vlastníky části pozemků v lokalitě a plně by pořízení této změny územního plánu uhradili.

Pan Kristian Bašta za developerskou firmu ZOPATO s. r. o. představuje blíže záměr na grafickém záznamu. V předběžném plánu je část pro retailové centrum, veřejné budovy typu školy, školky či zařízení pro seniory, např. Alzheimer centrum, a bydlení individuální a hromadné.

Starostka Miroslava Stránská informuje o možnosti pořízení změny územního plánu s následným vytvořením závazného regulačního plánu s detailnějšími regulativy. Součástí schvalovacího procesu bude samozřejmě i veřejné projednání.

Místostarosta Mgr. Karel Feitl uvádí, že v tomto území, které má přes 30 hektarů, se zvýší cena pozemků a přibude nových cca 800 lidí, což je třetina stávající obce. Zastupitelé by měli v případě schválení změny územního plánu stanovit požadavky na developery, aby obec získala nějakou hodnotu pro stávající občany.

Michal Šlinc uvádí, že pokud bude žádost schválena, je to na celé území, nikoli jen na retail či zařízení pro seniory, což je velmi rozsáhlá potenciální výstavba. A pokud bude obec klást v budoucnu požadavky, do čeho se developeři již mohou či nemohou pustit, nebude se takové brzdění výstavby developerům líbit.

Pan Kristian Bašta uvádí, že obec si průběžně bude regulovat požadavky a developer bude reagovat, zda ten projekt má pro něho za těchto podmínek smysl.

Místostarosta Mgr. Kamil Feitl se táže developerů, zda realizace území bude vázána na jejich firmy.

Pan Kristian Bašta odpovídá, že ano. Jsou vlastníky části pozemků a hradí náklady na pořízení změny ÚP. Pokud by přišel jiný developer, měl by si investovat svou novou změnu ÚP.

Michal Šlinc se táže, jak teď můžeme vědět, že developeři splní nějaké požadavky obce? Bude pak mít obec možnost vzít rozhodnutí o povolení developerské výstavby zpět?

Starostka odpovídá, že developeři budou potřebovat souhlas zastupitelstva se změnou ÚP, kterou zastupitelé mohou neschválit.

Michal Šlinc uvádí, že za volební uskupení Sportovci Včelná bude hlasovat proti. Dostával reakce typu, zda se zastupitelé nezbláznili, že chtějí přistavovat třetinu Včelné.

Ing. Jarmila Mandžuková uvádí, že rozvoj obce nelze zastavit, schválila by změnu v plném rozsahu. Může tam vzniknout např. nová škola a detašované pracoviště školky.

Ing. Bc. Karel Koktavý se táže, jak propojit území se stávající Včelnou, zvláště školu. To se mu jeví klíčové.

Pan Kristian Bašta odpovídá, že řešením by byla lávka pro pěší a cyklisty přes Jižní tangentu, pokud ji ŘSD povolí.

Ing. Jan Lexa uvádí, že aby se toto rozšíření obce dalo obhájit pro stávající občany Včelné, chtěl by propojení do stávající obce jak lávkou do Dlouhých rolí, tak i přes železnici na Lidickou třídu.

Mgr. Kamil Feitl uvádí, že pokud obec nabídne developerům pozemky ke zhodnocení a přibudou lidé, tak ideální by bylo, aby se to odehrálo bez požadavků na další obecní investice. Obec nechce pak platit školu, školku, ale měl by ji developer zainvestovat. Stávající občané Včelné nebudou chtít investovat do přistěhování nových obyvatel.

Pan Kristian Bašta odpovídá: Jedna věc je, že do toho území obec nechce investovat. Takže developer vybuduje ZTV a můžeme se bavit o lávkách. Druhá věc ale je, že jako soukromý investor vám nemohu zhodnotit polovinu vašeho území a postavit vám školu. Protože je tam 40 tisíc m² a škola bude na 10 tisících m². Je také škola za 50 milionů, nebo škola za 150 milionů.

Ing. Bc. Karel Koktavý uvádí, že obec by nechtěla stavět školu a detašované pracoviště školky, aby ty přistěhované děti měly kam chodit.

Jaroslav Bílek se táže, zda jsou developeři schopni zainvestovat do obce třeba 100 milionů do školy a dvou lávek? I když pravda je, že na školu může obec dostat dotaci.

Pan Kristian Bašta uvádí, že to záleží na tom, kolik pozemků obec nabídne. A bude se o tom jednat až v průběhu projektu.

Přítomný host Mgr. František Mareš se táže zástupce developera, jakým právním aktem se zaváže k investicím ve prospěch obce. Jinak jim mohou náhle dojít peníze a sliby se nezrealizují. Pokud tedy vůbec hodlají tyto investice provést, neboť zaznělo, že budou investovat víceméně podle plochy pozemků, které obec nabídne, takže se chovají komerčně. Upozorňuje, že představa zastupitelů, že investor bude investovat školu ve prospěch obce, je zřejmě dost naivní.

Pan Kristian Bašta odpovídá, že takový právní akt v současnosti neumí pojmenovat, na tom se musí do budoucna zapracovat.

MUDr. Daniel Karpianus uvádí, že investice do školy by měla mít prioritu, aby se po umožnění bytové výstavby právě toto nezaseklo.

Pan Kristian Bašta odpovídá, že musí v budoucnu vzniknout konsenzus.

Michal Šlinc uvádí, že bytové domy mu vadí. Pro Alzheimer centrum by byl. Mini retail ano, ale rodinné domy s bytovými, s tím již máme zkušenosti. Zařekl se, že nebude hlasovat pro jediný bytový dům.

Mgr. Kamil Feitl uvádí, že by byl také raději, kdyby to bylo bez bytovek.

Přítomný host Mgr. František Mareš upozorňuje na úskalí pořizování územních plánů z iniciativy developerů. Aby zastupitelé nakonec pod přísliby budoucích investic neschválili takové využití území, které by sami ani nechtěli.

Starostka dává hlasovat o návrhu usnesení:

„Zastupitelstvo obce Včelná schvaluje na návrh společností ZOPATO s. r. o., IČ 04755367, České Budějovice a CSPP Včelná s. r. o., IČ 17644470, Praha pořízení změny č. 1 územního plánu Včelná pro změnu využití lokality mezi Jižní tangentou a Roudenskou cestou. Zastupitelstvo obce Včelná určuje starostku obce Miroslavu Stránskou jako pověřenou osobu zadavatele pro komunikaci s pořizovatelem a zpracovatelem změny č. 1.“

Výsledek hlasování: 5 hlasů pro (M. Stránská, Mgr. K. Feitl, MUDr. D. Karpianus, Ing. J. Lexa, Ing. J. Mandžukova) – 0 proti – 4 se zdrželi (M. Šlinc, Ing. Iva Smudková, Ing. Bc. K. Koktavý, J. Bílek).

Návrh schválen jako usnesení č. 5/6/2023.

10. Zprávy starostky obce:

a) **Starostka** informuje o postupu projektu rekonstrukce budovy U Petřů. Táže se zastupitelů, zda má aktuálně vypsat výběrové řízení na stavbu. Rekonstrukce by mohla začít letos a měla by trvat cca 13 měsíců. Seznamuje s návrhem podmínek na profesní způsobilost stavební firmy.

Michal Šlinc se táže, zda obec zvládne tři stavby naráz. Demolice prodejny s přeložkou trafostanice (5 mil.), hřiště Tikalka (14 mil. Kč, s dotacemi 6 mil. Kč) a dům U Petřů (40 mil. Kč).

Ing. Jarmila Mandžukova je pro zahájení stavby letos, čímž bojuje i za knihovnu, aby získala více prostor po odstěhování pošty z budovy OÚ.

Starostka navrhuje zjistit podmínky bankovních úvěrů a limitu, do jakého by obci půjčily vzhledem k výši rozpočtových příjmů. Připomíná, že nezávislá analýza financí obce již před několika lety došla k závěru, že by si obec mohla teoreticky vzít úvěr až do výše 100 mil. Kč.

Starostka navrhuje stavbu zahájit letos, s čímž zastupitelé vesměs souhlasí.

Mgr. Kamil Feitl uvádí k projektu, že původně byly v patře navrženy 3 větší bytové jednotky, ale je možno na stejném půdorysu postavit 3 menší byty plus garsonka, což se jeví vhodnější.

Starostka informuje, že je možno žádat o dotaci na fotovoltaiku až 600 tisíc korun. Táže se zastupitelů, zda do tohoto dotačního projektu zapojit i fotovoltaiku na střeche MŠ.

Mgr. Kamil Feitl uvádí, že by do projektu MŠ zapojil. Má to tam technický smysl, protože je tam právě přes den spotřeba elektřiny. Projektovou přípravu FVE na školce si bere na starost.

- b) **Starostka** představuje první návrh pokojů v plánovaném domě pro seniory. V maximálním návrhu by byla kapacita 20 jednolůžkových pokojů, 10 dvojlůžkových pokojů a 2 jednolůžkové pokoje pro invalidy. Studie se bude dále dopracovávat.

Ing. Jan Lexa je pro tuto maximální dispozici, ale chtěl by vidět budovu zakreslenou v půdorysu, zda nezabere příliš velkou plochu.

Michal Šlinc uvádí, že původně zastupitelé uvažovali o 20 jednotkách a nyní se navrhuje 32 jednotek. Zvolil by na nějaký střed.

11. Zprávy místostarosty obce: —

12. Zprávy předsedů výborů a komisí obce:

- a) **Předseda finančního výboru Jaroslav Bílek** informuje o připravovaném daňovém balíčku vlády. Je třeba sledovat potenciální negativní zásah do obecních financí.
- b) **Předsedkyně kontrolního výboru Ing. Iva Smudková** informuje o aktuálně prováděné kontrole čerpání dotací spolkům.
- c) **Předseda kulturní komise Mgr. Kamil Feitl** informuje o proběhlých kulturních akcích: dětský den a výlet pro seniory. Přes léto kulturní komise akce neplánuje.

13. Různé:

- a) **Starostka** informuje, že další zasedání zastupitelstva bude pravděpodobně 11. 9. 2023.

14. Diskuze:

- a) **Přítomný host pan Petr Mikeš** se táže na termín zprovoznění Jižní tangenty.
Starostka odpovídá, že zítra.
- b) **Michal Šlinc** informuje, že je připraven projekt rekonstrukce komunikace a VO v ulici Luční a proběhlo seznámení občanů bydlících v této ulici s projektem. Někteří nechtějí rekonstrukci komunikace vůbec, nemohou se smířit s jednosměrkou. Projekt se však dále bude připravovat až ke stavebnímu povolení.

Zasedání ukončeno v 20:55 hodin

Zapsal: Mgr. František Mareš

Ověřovatelé: MUDr. Daniel Karpianus

Ing. Iva Smudková

Starostka: Miroslava Stránská