



Zápis

z 5. zasedání Zastupitelstva obce Sokolnice, které se konalo ve čtvrtek dne 1. srpna 2019, od 18.00 hod., v budově obecního úřadu v obci Sokolnice.

Přítomni

Dle prezenční listiny je při zahájení přítomno 10 z celkového počtu 15 členů zastupitelstva obce, takže zasedání je usnášeníschopné. Paní Marie Fojtů, pan Libor Beránek, pan Radek Palán, pan Pavel Novák a pan Jiří Macenauer se ze zasedání omluvili.

Zahájení

V 18.00 hodin přivítala místostarostka obce Ivanka Hamanová všechny přítomné členy zastupitelstva obce i občany a zahájila jednání. Oznamovala, že zasedání bylo řádně svoláno a vyhlášeno, konstatovala, že z celkového počtu 15 je přítomno 10 členů zastupitelstva a zasedání je tudíž usnášeníschopné. Dále uvedla, že zápis z minulého jednání byl ověřen a nebyly proti němu vzneseny námitky. Program jednání obdrželi členové ZO v dostatečném časovém předstihu, od 22.07.2019 do 02.08.2019 byl rovněž vyvěšen na úřední desce a na elektronické úřední desce.

Navržený program jednání:

Přivítání a zahájení – místostarostka obce.

Technický bod:

- a) Určení zapisovatele zasedání – navržena paní Andrea Hrdličková
- b) Schválení ověřovatelů zápisu – navrženi paní Jiřina Chudáčková a paní Jarmila Šustrová.
- c) Schválení programu zasedání:
 01. LONT STAVINVEST s.r.o. – schválení návrhů smluv

Hlasování je zapsáno ve tvaru: pro/proti/zdržel se

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce schvaluje předložený program zasedání, zapisovatelem paní Andreu Hrdličkovou, za ověřovatele zápisu paní Jiřinu Chudáčkovou a paní Jarmilu Šustrovou.

Hlasování 10/0/0

1. LONT STAVINVEST – schválení návrhů smluv

Na úvod paní místostarostka informovala přítomné o dosavadním průběhu jednání mezi zástupci obce a společností LONT STAVINVEST, s.r.o. týkající se výstavby „19 RD Sokolnice“. RO obce v minulosti obdržela od společnosti LONT STAVINVEST s.r.o., se sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno, IČO: 07210329, zastoupené na základě plné moci, žádost o projednání návrhů smluv pro potřebu projednání, v územním řízení, stavebního záměru „19RD Sokolnice“. Jednalo se o návrh smlouvy o výpůjčce, kdy předmětem výpůjčky jsou části obecních pozemků p.č. 2059/1 o výměře 89 m², p.č. 338/82 o výměře 2m² a p.č. 1702/173 o výměře 93m², vše v k.ú. Sokolnice, za účelem vybudování části objektů dopravní a technické infrastruktury a návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě nové veřejné dopravní a technické infrastruktury (dále jen „VDTI“), která má být připojena na objekty VDTI v majetku obce, na pozemku p.č. 2059/1 k.ú. Sokolnice.

RO předložené návrhy smluv vzala na vědomí a přerušila jejich projednávání z důvodu předání všech podkladů našemu právnímu zástupci k posouzení a případnému doplnění obsahu smluv.

Zároveň s návrhy smluv předložila společnost LONT STAVINVEST s.r.o., žádost o stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, týkajících se výstavby (napojení 19 RD na splaškovou kanalizaci a vodovodní řád).

RO vzala na vědomí obsah žádosti o stanovisko vlastníka VDTI k možnosti a způsobu napojení nebo podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, schválila záměr napojení 19 RD Sokolnice na splaškovou kanalizaci a vodovodní řád a přijala usnesení, že stanovisko obce bude vydáno po dopracování a odsouhlasení předložených smluv (smlouvy o výpůjčce a smlouvy o spolupráci při výstavbě nové VDTI) týkajících se výstavby 19 RD Sokolnice. Následně proběhlo na OÚ několik jednání obou zúčastněných stran a za účasti právního zástupce obce a výsledkem těchto jednání jsou nově předložené návrhy smluv společností LONT STAVINVEST s.r.o. - smlouva o spolupráci při výstavbě, smlouva budoucí zástavní, smlouva o výpůjčce a smlouva darovací peněžní.

Následně byla zahájena rozprava.

P. Parma uvedl, že nezná obsah dokumentů a zeptal se, co se od dnešního jednání zastupitelstva obce očekává.

P. Ondrouch odpověděl, že se očekává schválení předložených smluv.

P. Parma se zeptal, co je obsahem jednotlivých smluv.

P. Ondrouch vysvětlil, že přeložené smlouvy se týkají výstavby 19 RD na ul. Šlapanická. Záměr výstavby je rozdělen na 3 etapy, kdy v rámci etapy I. dojde k vybudování technické infrastruktury a přípojek. Etapa II. obsahuje výstavbu samotných domů (objektů) a bude ukončena provedením finálního dlážděného povrchu pozemní komunikace. Ve třetí etapě má být dobudován pruh o šířce 2 m, který je navržen pro oddělený provoz chodců (chodník) a dále propojovací pruh na existující komunikaci. Z hlediska etapizace výstavby jde o standardní průběh, který volí developeři i v jiných projektech zpracovatelům známých. Vybudování finálního dlážděného povrchu a chodníků bývá ponecháno až na závěr, zpravidla nejdříve po provedení hrubých staveb domů, z důvodu, aby nadměrnou zátěží těžkou stavební technikou nedošlo k jejich poškození či snížení životnosti již za doby provádění stavby domů. Stavebník také vybuduje vodovod, kanalizaci, veřejný rozhlas, veřejné osvětlení a po dokončení je převede do majetku obce s tím, že obec bude následně zajišťovat jejich provoz.

P. Parma se zeptal, zda bude některý pozemek sloužit jako zástava obci.

P. Ondrouch odpověděl, že toto řeší budoucí zástavní smlouva. Ve chvíli, kdy dojde k rozdělení parcel na stavební parcely, bude jedna z parcel zastavena ve prospěch obce.

P. Parma se zeptal, zda je také ošetřeno propojení na ulici Polní.

P. Ondrouch odpověděl, že ano, toto je rovněž ošetřeno smlouvou.

P. Parma se zeptal, zda stavebník vlastní potřebné pozemky na toto propojení.

P. Ondrouch odpověděl, že stavebník potřebné pozemky nevlastní a je to ošetřeno tak, že stavebník poskytne obci finanční dar v potřebné výši a tyto pozemky zakoupí obec.

P. Parma upozornil, že v minulosti, v souvislosti s výstavbou, plánovala obec v této lokalitě výstavbu mateřské školy. A dotázal se, zda se myslí na něco takového i teď.

P. Ondrouch odpověděl, že školka byla řešena v úvodu jednání. Původně byl obci nabídnut finanční příspěvek na zajištění míst ve školce. Ale nakonec z toho sešlo a bylo to nahrazeno vybudováním komunikačního propojení do ulice Polní.

P. místostarostka informovala, že občanská vybavenost byla jednou z prvních věcí, o které se vedla diskuse. Plocha pro výstavbu na ulici Šlapanická má necelých 7 hektarů a do budoucna se předpokládá, že výstavba bude pokračovat. Takže na občanskou vybavenost je zde třeba pamatovat především.

P. Parma se zeptal, jestli je v projektu počítáno s vybudováním ploch pro volnočasové aktivity.

P. místostarostka odpověděla, že příliš ne, tedy spíše vůbec ne.

P. Ondrouch poznamenal, že je zde velkorysý veřejný prostor a silnice bude dost široká. Auta budou parkovat na soukromých pozemcích a vznikne hodně prostoru např. na standardní rozmístění laviček.

P. Parma uvedl, že když se v minulosti v této lokalitě plánovala zástavba, posuzovalo se celé území a pamatuje si, že tam byl prostor pro občanskou vybavenost a také volnočasové aktivity.

P. Veselý sdělil, že v minulosti se uvažovalo se zastavěním celé lokality. Ale vlastníků pozemků je hodně a nepodařilo se najít shodu. Proto chápe investory, že chtějí rozbít tento velký celek a hodlají jej zastavět po fázích.

P. Parma konstatoval, že obec musí myslet také z globálního pohledu, jestli tam do budoucna bude někdo bydlet a bude tam dům vedle domu, aby to bylo řešeno jako v lokalitě Nad Vrbím, kde jsou stromy, zeleň, lavičky, místo na pouštění draků a jiné různé aktivity.

P. Veselý uvedl, že vedle je areál bývalých kasáren, kde je možné nejrůznější volnočasové aktivity zajistit.

P. Parma řekl, že se mu nelíbí, že firma postaví domy, vydělá peníze, ale obec aby se poté starala o zábavu.

P. Ondrouch odpověděl, že v územním plánu je stanovený podíl pro veřejné prostranství, ten je dodržen a také překročen, takže plocha je větší než požaduje územní plán. Ulice může sloužit také k tomu, že tam budou děti hrát fotbal. V takové ulici je vždy řidič upozorněn, že může parkovat vozidlo jen na vyhrazených místech.

P. Chudáček konstatoval, že mu přijde divné, že si můžou na takových místech hrát děti fotbal.

P. Ondrouch odpověděl, že zde bude obytná zóna, tudíž je to možné.

P. Životský vznesl dotaz, jak bude ulice široká.

P. Ondrouch odpověděl, že šířka ulice bude 11 metrů.

P. Životský sdělil, že v lokalitě naproti (lokalita Nad Vrbím) jsou komunikace a chodníky široké celkem 9 metrů a k tomu je tam několik tisíc metrů čtverečních parkových ploch. Proto se mu sdělení, že je to velkorysé řešení, nezdá moc vhodné.

P. Ondrouch odpověděl, že jsou splněny všechny podmínky, které požaduje územní plán.

P. Parma konstatoval, že po právní stránce je asi všechno v pořádku, ale pokud stavebníci chtějí, aby s nimi obec uzavřela smlouvu, měli by být vstřícní. Zástava je pouze zajištění toho, co je napsané ve smlouvě. Ale to není nic extra, že udělají propojení komunikace na ulici Polní a zbytek ponechají na obci.

P. Ondrouch odpověděl, že v této lokalitě bylo územním plánem určeno vypracování územní studie. Tu mohla nechat obec vypracovat a stavebník by se jí potom musel řídit.

P. Parma uvedl, že obec zde nepřipravovala žádnou výstavbu.

P. Ondrouch odpověděl, že obec území v územním plánu vymezila pro zástavbu, takže dala najevo, že se tu do budoucna bude něco řešit.

P. Parma odpověděl, že o pořízení územní studie se měl postarat případný investor či vlastníci pozemků a zeptal se, jestli si pan Ondrouch myslí, že záměr je možné uskutečnit i bez uzavřené smlouvy s obcí.

P. Ondrouch odpověděl, že zákon požaduje smlouvu jako přílohu k žádosti o vydání územního rozhodnutí a dále konstatoval, že celková investice do infrastruktury, když nepočítá cenu pozemků, bude asi 6.000.000,- Kč a tento majetek bude bezplatně převeden na obec, včetně komunikace, která propojí plánovanou výstavbu s ulicí Polní.

P. Parma se zeptal, zda jsou stavebníci ochotni vyčlenit nějaký pozemek, ze kterého vznikne park.

P. Ondrouch odpověděl, že by takovýto požadavek chápal v případě výstavby v centru obce, ale pokud se má výstavba uskutečnit na okraji obce a vedle je plocha bývalých kasáren, kterou můžou občané využívat k volnočasovým aktivitám, zdá se mu tento požadavek nadbytečný.

P. Parma konstatoval, že pokud stavebníci chtějí, aby s nimi obec uzavřela smlouvu, musí být vstřícní a zkusit se nějak dohodnout.

P. Ondrouch odpověděl, že chtějí uzavřít smlouvu s obcí, jako s vlastníkem veřejné a dopravní infrastruktury, stejně jako uzavírají smlouvu se společností RWE a E. ON, kdy obec v tomto případě nemá žádné specifické výhradní postavení.

P. Životský sdělil, že nesouhlasí s názorem, že obec v tomto případě má stejné postavení jako RWE či E. ON a uvedl konkrétní příklad. V obci Otmarov developer vytvořil 28 stavebních parcel. Prodal je na tu dobu za více než dobré peníze. Slíbil vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, ale po čase se peníze ztratily a infrastruktura není vybudovaná do dnes. Většina rodinných domů je přitom postavená a jejich majitelé tlačí na obec, aby s tím něco udělala. Obec Otmarov proto nechala vyhotovit projekty a nyní se někde snaží získat 14 milionů korun, aby potřebnou infrastrukturu vybuodovala. Dále uvedl, že při posledním jednání stavebníci odmítli licitovat o textu smluv a sdělili, že předloží vlastní návrhy smluv a o těch se bude jednat. Obec si nechala vyhotovit dvě nezávislá právní stanoviska k předloženým smlouvám a v obou případech právníci shodně konstatovali, že závazky stavebníka jsou zajištěny nedostatečně.

P. Ondrouch odpověděl, že jedna z předložených smluv - smlouva budoucí zástavní obsahuje zástavu ve prospěch obce a v případě, že by nastala situace, kdy stavebník nedokončí výstavbu VDTI, bude mít obec prostředky na její dokončení.

P. Životský opět konstatoval, že právníci vidí smluvní zajištění závazků stavebníka jako nedostatečné.

P. Chudáček sdělil, že je možné ručit také bankovní zárukou, takže se nemusí hovořit pouze o nemovitostech, ale přímo o zástavě finanční.

P. Ondrouch odpověděl, že zájmy obce jsou dostatečně zajištěny.

P. Chudáček uvedl, že zájmy obce dostatečně zajištěny nejsou, neboť to konstatovali dva nezávislí právníci a řekl, že nechce tvrdit, že tu chce někdo někoho podvést, ale je třeba si uvědomit, že zastupitelé jsou odpovědní za svá rozhodnutí.

P. Životský řekl, že toto vyjádření je přesné, nechceme říct, že je někdo podvodník, ale může se stát cokoliv a potom už bohužel může být pozdě.

P. Mrázik konstatoval, že smlouva je dnes koncipovaná tak, že pokud investor opustí projekt, není povinností obce dokončit stavbu, avšak bude vytvořen nežádoucí stav ve vztahu k rozvoji obce. Sdílí názor, že smlouva samotná není problematická v tom, co koncipuje, ale jsou tam nedostatečně zajištěny závazky stavebníka.

P. Parma se zeptal, zda obě právní stanoviska, která má obec k dispozici říkají, že zajištění ze strany stavebníka je nedostatečné.

P. místostarostka odpověděla, že závěry obou právních stanovisek jsou takřka shodné a říkají, že ze strany stavebníka jsou závazky zajištěny nedostatečně.

P. Parma se dále dotazoval, jaké učiní investor kroky, aby bylo možné smlouvy schválit a uvedl, že není přece možné, aby zastupitelé schválili uzavření smluv, ke kterým mají takřka shodné výhrady dvě právní kanceláře.

P. Životský jako příklad uvedl výstavbu infrastruktury v obci Sokolnice, v ulici U Cukrovaru, kterou zajišťoval developer a dodnes se občané, bydlící v této lokalitě, skládají a ze svých vlastních prostředků financují dokončení a opravu infrastruktury. Proto ať se nikdo nediví, že obec chce být opatrná.

P. Ondrouch odpověděl, že se nediví, ale má zatím dobré zkušenosti, takže na takové věci ani nemyslí.

P. Mrázik opětovně konstatoval, že závazky stavebníka nejsou dostatečně zajištěny.

P. Jirgala se zeptal, proč je ve smlouvě o smlouvě budoucí zástavní uvedeno, že podmínkou pro uzavření zástavní smlouvy je, že nejpozději do šesti měsíců od podpisu této smlouvy (budoucí) nabude právní moci územní rozhodnutí, a zda to znamená, že když bude pravomocné územní rozhodnutí vydáno za 7 měsíců, tak bude smlouva neplatná.

P. Ondrouch odpověděl, že ve smlouvě tato lhůta není důležitá. Jedná se o stereotyp, který se dřív ve smlouvách psával, aby vznikla mezi oběma stranami nějaká záruka. Především je tam důležité nabytí právní moci územního rozhodnutí.

P. Král sdělil, že je ze strany obce vůle uzavřít smlouvy, ale zastupitelé nemohou zvednout ruku pro uzavření smluv, když závazky stavebníka nejsou dostatečně zajištěny.

P. Chudáček se dotazovat, zda rada obce doporučuje, či nedoporučuje předložené smlouvy schválit.

P. místostarostka odpověděla, že při projednávání na schůzi rady obce byl předložen návrh na usnesení, že rada obce doporučuje schválit smlouvy, ale usnesení nebylo přijato. Tudíž rada obce nedoporučuje schválit návrh smlouvy. Následně ukončila rozpravu a přečetla návrh na usnesení.

Návrh na usnesení:

ZO schvaluje text a uzavření předložených smluv:

- *smlouvu o spolupráci při výstavbě,*
- *smlouvu budoucí zástavní,*
- *smlouvu o výpůjčce,*
- *smlouvu darovací peněžní*

se společností LONT STAVINVEST s.r.o. Lidická 700/19, 602 00 Brno, IČO: 07210329.

ZO ukládá místostarostce informovat žadatele o rozhodnutí zastupitelstva nejpozději do 16.08.2019.

Zastupitelstvo obce ukládá starostovi uzavřít smlouvu o spolupráci při výstavbě, smlouvu budoucí zástavní, smlouvu o výpůjčce a smlouvu darovací peněžní nejpozději do 30.08.2019.

Hlasování: 0/7/3

Usnesení nebylo přijato.

Místostarostka poděkovala přítomným za účast a v 18.50 h zasedání ukončila.

Zápis vyhotovila dne 07.08.2019 Andrea Hrdličková

Zapisovatel: Andrea Hrdličková v. r.

Ověřovatel zápisu: Jiřina Chudáčková v. r.

Ověřovatel zápisu: Jarmila Šustrová v. r.

Místostarostka obce: Ivanka Hamanová v. r.

Starosta obce: Libor Beránek v. r.