

Průvodní doklad k materiálu na jednání zastupitelstva obce Brandýsek

Název materiálu: Kupní smlouva

Předkladatel návrhu: Ing. Henrieta Rydlová

Předkládací zpráva:

Předkládám Zastupitelstvu obce Brandýsek návrh na schválení nabytí pozemku parc. č. 192/2 v katastrálním území Brandýsek, včetně související dopravní a technické infrastruktury vybudované v lokalitě Pod Lékárnou, do vlastnictví obce Brandýsek za symbolickou kupní cenu 1 Kč.

Převod navazuje na Plánovací smlouvu č. 01/2021, uzavřenou mezi obcí Brandýsek a investory dne 28. 7. 2021, která byla schválena Zastupitelstvem obce Brandýsek usnesením č. 2021/3/12 ze dne 16. 6. 2021. Účelem této plánovací smlouvy bylo upravit podmínky pro vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury související se záměrem „Výstavba 4 RD, včetně dopravní a technické infrastruktury“ v lokalitě Pod Lékárnou.

Podle plánovací smlouvy se investoři zavázali na svůj náklad vybudovat zejména místní komunikaci, chodník, zpevněné a zatravněné plochy, vodovodní a plynovodní infrastrukturu, splaškovou kanalizaci, zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami, veřejné osvětlení a také místní rozhlas. Plánovací smlouva dále stanoví povinnost investorů zajistit realizaci staveb, jejich kolaudaci, geometrické plány a potřebné zápisy do katastru nemovitostí a následně dokončené stavby převést do vlastnictví obce. Obec se naopak zavázala dokončené stavby včetně pozemku pod komunikací za sjednaných podmínek převzít. Převod má být podle plánovací smlouvy bezúplatný nebo za symbolickou cenu 1 Kč.

Na tento závazek nyní navazuje předložený návrh kupní smlouvy, podle kterého má obec nabýt pozemek parc. č. 192/2 a související infrastrukturu za celkovou kupní cenu 1 Kč. Návrh kupní smlouvy zahrnuje zejména komunikaci a zpevněné plochy, chodník, zařízení pro likvidaci srážkových vod, veřejné osvětlení, splaškovou kanalizaci a uliční vpusti.

Dne 24. 6. 2026 proběhla na místě kontrola pozemku a vybudované infrastruktury za účasti zástupců smluvních stran. K úplnému dokončení závazků investorů však dosud chybí zejména dokončení místního rozhlasu, který je výslovnou součástí povinností investorů podle plánovací smlouvy. Z tohoto důvodu dosud není možné celý proces předání infrastruktury považovat za dokončený a podepsat konečný předávací protokol.

Další dosud nesplněnou podmínkou je uvedení evidence pozemku parc. č. 192/2 v katastru nemovitostí do souladu s jeho skutečným využitím. Podle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 11. 9. 2026 je pozemek parc. č. 192/2 o výměře 1 201 m² stále evidován jako orná půda, přestože se na něm nachází komunikace a související infrastruktura.

Podle informace investorů byl dne 1. 9. 2026 podán návrh na změnu údajů v katastru nemovitostí. Cílem je, aby druh a způsob využití pozemku odpovídal jeho skutečnému využití jako pozemku pod komunikací.

Současně považuji za důležité zdůraznit, že současné zdržení převodu není způsobeno postupem obce. Developer dosud nedokončil všechny kroky potřebné k řádnému převodu pozemku a infrastruktury do vlastnictví obce. Zejména dosud není provedena odpovídající změna zápisu pozemku v katastru nemovitostí, není dokončen místní rozhlas a není podepsán konečný předávací protokol.

Smyslem předkládaného návrhu proto není převzít neúplně dokončené dílo ani ustoupit od požadavků obce vůči developerovi. Naopak je cílem trvat na splnění všech povinností vyplývajících z plánovací smlouvy a současně nastavit postup tak, aby po jejich splnění již nevznikalo další zbytečné časové zdržení na straně obce.

Budoucí stavebníci v lokalitě Pod Lékárnou v tuto chvíli čekají na rozhodnutí zastupitelstva, aby mohli navázat dalšími kroky a zahájit proces schválení svého stavebního záměru. Cílem obce je umožnit jim pokračovat co nejdříve poté, co developer splní své povinnosti a uvede všechny potřebné záležitosti do pořádku.

Proto navrhuji, aby zastupitelstvo schválilo převod již nyní, avšak s jasně stanovenými podmínkami, po jejichž splnění bude možné kupní smlouvu bez dalšího projednání zastupitelstvem bezodkladně podepsat. Tímto postupem nebude obec výstavbu blokovat, ale současně nebude přebírat majetek, dokud nebude převod řádně připraven.

Materiál, který vám dnes předkládám k projednání, byl zastupitelům zaslán v pondělí před dnešním středečním zasedáním, tedy později, než odpovídá obvyklé pětidenní lhůtě pro zasílání podkladů.

Za pozdní zaslání materiálu se zastupitelům omlouvám.

Důvodem je skutečnost, že obecní úřad čekal na dodání potřebných podkladů a aktuálních informací od investorů. Tyto podklady byly obecnímu úřadu zaslány až v pondělí. Bez jejich obdržení nebylo možné odpovědně připravit ani samotný návrh usnesení, protože nebylo možné přesně vymezit předmět převodu, aktuální právní stav pozemku ani podmínky, po jejichž splnění může dojít k podpisu kupní smlouvy.

Nechtěla jsem zastupitelstvu předkládat materiál založený na neúplných nebo neověřených informacích. Jakmile byly potřebné podklady v pondělí k dispozici, byl materiál dokončen a bezprostředně zaslán zastupitelům.

Proto vás dnes žádám, abyste v tomto konkrétním případě akceptovali pozdější zaslání podkladů a materiál projednali.

Důvodem mé žádosti je především snaha umožnit pokračování procesu směřujícího k výstavbě čtyř rodinných domů v lokalitě Pod Lékárnou v co nejbližším možném termínu. Pokud bychom rozhodnutí odložili až na další zasedání zastupitelstva, mohl by se celý proces zbytečně prodloužit.

S ohledem na blížící se komunální volby navíc v tuto chvíli nedokážeme spolehlivě odhadnout, kdy bude možné o kupní smlouvě znovu rozhodnout, pokud by byl bod nyní odložen. I proto považuji za vhodné, aby zastupitelstvo o věci rozhodlo již na tomto zasedání

a nastavilo jasné podmínky, po jejichž splnění bude možné kupní smlouvu bez dalšího odkladu podepsat.

Samotný podpis kupní smlouvy bude možný až po splnění všech stanovených podmínek, zejména:

- po provedení změny zápisu pozemku parc. č. 192/2 v katastru nemovitostí tak, aby druh a způsob využití odpovídal jeho skutečnému využití jako pozemku pod komunikací,
- po dokončení místního rozhlasu v rozsahu vyplývajícím z plánovací smlouvy,
- po dokončení a převzetí veškeré infrastruktury, která má být podle plánovací smlouvy předána obci,
- po odstranění případných závad a nedodělků,
- po podpisu konečného předávacího protokolu mezi investory a obcí,
- po kontrole aktuálního právního stavu pozemku před podpisem kupní smlouvy.

Současně navrhuji, aby zastupitelstvo pověřilo starostu nebo starostku obce, případně osobu vykonávající funkci starosty v době splnění uvedených podmínek, podpisem kupní smlouvy bez nutnosti jejího opětovného projednání zastupitelstvem.

Takto nastavený postup umožní, aby po splnění všech podmínek mohla být kupní smlouva podepsána bez zbytečného odkladu a nebylo nutné čekat na další termín zasedání zastupitelstva.

Cílem předkládaného návrhu je tedy na jedné straně důsledně chránit majetkové zájmy obce a trvat na úplném splnění povinností developera podle plánovací smlouvy a na straně druhé nevytvářet další časovou překážku budoucím stavebníkům, kteří chtějí zahájit proces schválení svého stavebního záměru.

S ohledem na výše uvedené vás žádám, abyste později zaslaný materiál výjimečně projednali a s navrhovaným převodem za stanovených podmínek souhlasili.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Brandýsek

I. schvaluje

nabytí pozemku parc. č. 192/2 o výměře 1 201 m² v katastrálním území Brandýsek, včetně související dopravní a technické infrastruktury vybudované v rámci záměru „Výstavba 4 RD, včetně dopravní a technické infrastruktury“ v lokalitě Pod Lékárnou, do vlastnictví obce Brandýsek od současných vlastníků, a to za celkovou kupní cenu 1 Kč.

II. stanoví, že uzavření kupní smlouvy je podmíněno splněním následujících podmínek:

1. provedením změny zápisu pozemku parc. č. 192/2 v katastru nemovitostí tak, aby druh a způsob využití pozemku odpovídal jeho skutečnému využití jako pozemku pod komunikací, tedy jako ostatní plocha – ostatní komunikace, případně jiným odpovídajícím způsobem dle zápisu provedeného příslušným katastrálním úřadem;
2. dokončením místního rozhlasu v rozsahu vyplývajícím z Plánovací smlouvy č. 01/2021;
3. dokončením a převzetím veškeré infrastruktury, která má být podle Plánovací smlouvy č. 01/2021 předána do vlastnictví obce Brandýsek;
4. odstraněním případných závad a nedodělků;
5. podpisem konečného předávacího protokolu mezi investory a obcí Brandýsek;
6. ověřením aktuálního právního stavu pozemku před podpisem kupní smlouvy.

Plánovací smlouva výslovně počítá s převodem dokončených staveb a pozemků pod komunikací na obec, bezúplatně nebo za symbolickou 1 Kč, a zahrnuje také povinnost investorů vybudovat místní rozhlas.

III. pověřuje

starostu/starostku obce Brandýsek, případně osobu vykonávající funkci starosty obce v době splnění podmínek uvedených v bodě II. tohoto usnesení, podpisem kupní smlouvy bez nutnosti jejího dalšího projednání Zastupitelstvem obce Brandýsek.

IV. pověřuje

starostu/starostku obce Brandýsek provedením všech souvisejících právních a administrativních úkonů potřebných k dokončení převodu, zejména podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V. bere na vědomí

že pozemek parc. č. 192/2 je podle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 11. 9. 2026 stále evidován jako orná půda, přestože návrh kupní smlouvy jej již označuje jako „ostatní plochu“.