

Průvodní doklad k materiálu na jednání zastupitelstva obce Brandýsek

Název materiálu: Kupní smlouva lokalita Pod Lékárnou

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.

V době původní přípravy tohoto materiálu byl pozemek parc. č. 192/2 v katastru nemovitostí stále veden jako orná půda. Podle informací investorů byl dne 1. 9. 2026 podán návrh na změnu údajů v katastru nemovitostí tak, aby evidence odpovídala skutečnému způsobu využití pozemku jako komunikace.

V úterý dne 15. 9. 2026 byl obci doručen nový výpis z katastru nemovitostí, který již tuto změnu potvrzuje. Pozemek parc. č. 192/2 o výměře 1 201 m² je nyní evidován jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“. Tím byla splněna jedna z podstatných podmínek, na kterou byl původně navázán budoucí podpis kupní smlouvy. Aktuální výpis zároveň neobsahuje plombu ani upozornění.

Současně považuji za důležité zdůraznit, že dosavadní zdržení převodu nebylo způsobeno postupem obce. Developer dosud neměl dokončeny všechny kroky potřebné k řádnému převodu pozemku a infrastruktury do vlastnictví obce. Jednou z těchto překážek byl právě nesoulad evidence pozemku v katastru nemovitostí, který byl nyní odstraněn. Nadále však zbývá zejména dokončení místního rozhlasu a následné dokončení předání infrastruktury formou předávacího protokolu.

Smyslem předkládaného návrhu není převzít neúplně dokončené dílo ani ustoupit od požadavků obce vůči developerovi. Cílem je trvat na úplném splnění jeho povinností podle 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 čekají na rozhodnutí zastupitelstva, aby mohli navázat dalšími kroky a zahájit proces schválení svých stavebních záměrů. Cílem obce je umožnit jim pokračovat co nejdříve poté, co developer splní zbývající 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.

Materiál, který 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. Bez těchto dokumentů 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.

Aktuální výpis z katastru nemovitostí, který potvrzuje změnu druhu a způsobu využití pozemku, byl navíc obci doručen až v úterý 15. 9. 2026. Po jeho obdržení byla dokumentace k tomuto bodu doplněna a návrh usnesení upraven tak, aby odpovídal aktuálnímu stavu v katastru nemovitostí.

Nechtěla jsem zastupitelstvu předkládat materiál založený na neúplných nebo neověřených informacích. Jakmile byly potřebné podklady k dispozici, byl materiál průběžně aktualizován a zastupitelům zpřístupněn.

Proto vás dnes žádám, abyste v tomto konkrétním případě akceptovali pozdější doplnění 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.

Vzhledem k tomu, že změna evidence pozemku v katastru nemovitostí již byla provedena, zůstávají pro podpis kupní smlouvy zejména tyto podmínky:

- dokončení místního rozhlasu v rozsahu vyplývajícím z plánovací smlouvy,
- dokončení a převzetí veškeré infrastruktury, která má být podle plánovací smlouvy předána obci,
- odstranění případných závad a nedodělků,
- podpis konečného předávacího protokolu mezi investory a obcí,
- kontrola 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 zbývajících 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 svých stavebních záměrů.

S ohledem na výše uvedené vás žádám, abyste později doplněný materiál 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, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, 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. Aktuální výpis z KN ze dne 15. 9. 2026 již tento druh a způsob využití pozemku potvrzuje.

II. bere na vědomí

že změna evidence pozemku parc. č. 192/2 v katastru nemovitostí byla provedena a pozemek je ke dni 15. 9. 2026 evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

III. stanoví, že uzavření kupní smlouvy je podmíněno

1. dokončením místního rozhlasu v rozsahu vyplývajícím z Plánovací smlouvy č. 01/2021;
2. dokončením a převzetím veškeré infrastruktury, která má být podle Plánovací smlouvy č. 01/2021 předána do vlastnictví obce Brandýsek;
3. odstraněním případných závad a nedodělků;
4. podpisem konečného předávacího protokolu mezi investory a obcí Brandýsek;
5. ověřením aktuálního právního stavu pozemku a jeho převoditelnosti bezprostředně před podpisem kupní smlouvy.

IV. pověřuje

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

V. 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.