

Zápis a usnesení z 1. veřejného jednání
Zastupitelstva obce Potůčky ze dne 28.02.2013

Přítomni : V.Ondra, S.Šípek, Ing.D.Nádlar, K.Štěrba, J.Putko, M.Šípek, R.Týř

Omluveni : J Fořtová

Neomluveni: Mgr.L.Frančíková

Hosté :

Začátek jednání: 17.00 hod.

Veřejné jednání ZO Potůčky zahájil v 17.00 hod. místostarosta obce Vlastimil Ondra. Přivítal přítomné občany a zastupitele. Konstatoval nadpoloviční většinu přítomných členů zastupitelstva, usnášeníschopnost zastupitelstva a seznámil přítomné s programem jednání.

Program jednání :

- 1) Schválení programu jednání
- 2) Kontrola usnesení
- 3) Rozpočtové opatření 2012
- 4) Rozpočet obce 2013
- 5) Rozpočtová opatření 2013
- 6) Návrh na úpravu nájemného - Centrální hala
- 7) Návrh na úpravu nájemného – p.Vu Duy Hau.
- 8) Návrh na úpravu nájemného – p. Le Tien
- 9) Výpůjčka části nemovitosti č.p.-42- p. Kessler
- 10) Výpůjčka části p.parcel – Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, p.o. modernizace silnice II/221
- 11) Smlouva- zřízení věcného břemene RWE GasNet s.r.o.
- 12) Pronájem nebytových prostor v č.p.5
- 13) Směna pozemků, pronájem, popř. následný prodej p. J. KlognerX Obec Potůčky
- 14) Nemovitosti ve vlastnictví obce- neplatné převody
- 15) Žádosti
- 16) Různé
- 17) Diskuse
- 18) Závěr

1) Schválení programu jednání :

Místostarosta navrhl doplnit program jednání o dva body : ceny vstupného ve sportovním areálu a návrh na udělení peněžního daru občanům obce

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh na zpracovatele zápisu : Šípek Stanislav

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

Návrh na ověřovatele zápisu : René Týř
Ing. David Nádler

Pro: 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

2) Kontrola usnesení :

Návrh na vyřazení z evidence usnesení :

Usnesení č. 01/05/12 – 18/05/12 z 4.12.2012

Usnesení č. 13/04/11 z 29.09.2011 (smlouva s ČEZ distribuce)

Usnesení č.05/04/12 z 12/09/2012 (pronájem st.p.č.228 – M-Plachý)

Usnesení č.06/04/12 z 12.09.2012 (dodatek č.1 M. Plachý)

Návrh na ponechání v evidenci usnesení :

Usnesení č. 5/2/1M/08 7. 5.2008 / pron.poz.-autoservis /

Usnesení č. 19/03/10 3. 6.2010 / kontr.SDH /

Usnesení č. 04/2M/10 17. 9.2010 / bezúpl.převod z Poz.fondu/

Usnesení č.10/01/11 7. 3.2011 / věcné před.právo-p.Volráb/

Návrh usnesení : ZO bere na vědomí kontrolu usnesení

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

3) Rozpočtové opatření 2012

Z důvodu, že obec obdržela koncem prosince 2012 dotaci na provoz školy program EÚ- peníze školám a došlo tak k navýšení příjmů obce o více jak 100 000,-Kč je třeba schválit rozpočtové opatření. Peníze pouze přešly přes účet obce a byly převedeny na účet základní školy.

Návrh usnesení: ZO schvaluje rozpočtové opatření č.9 ze dne 21.12.2012

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

4) Rozpočet obce na rok 2013

Návrh rozpočtu byl v souladu s §11 odst.2 zák.č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů) v platném znění zveřejněn na úřední desce dne 12.02.2013.

Návrh usnesení :

ZO schvaluje rozpočet obce Potůčky na rok 2013 v závazných ukazatelích dle paragrafů v celkové výši 21 200 000,-Kč v příjmové a 21 200 000,-Kč ve výdajové části.

ZO schvaluje v souladu se svými kompetencemi vyhrazenými zákonem o obcích poskytnutí dotací, peněžitých a věcných darů dle návrhu rozpočtu na rok 2013.

ZO schvaluje plán hospodářské činnosti na rok 2013 ve výši výnosů 31 250 000,-Kč a nákladů ve výši 13 250 000,-Kč s předpokládaným ziskem 18 000 000,-Kč

ZO schvaluje v souladu s § 102 odst. 2 písm. a) zákona č.128/2000 Sb. o obcích v platném znění zmocnění starostky k provádění jednotlivých rozpočtových opatření v rozsahu 100 000,-Kč na každé rozpočtové opatření, popřípadě v rozsahu vyšším, bude li se jednat o finanční prostředky ze státního rozpočtu. Rozpočtová opatření může starostka obce

samostatně provádět mezi jednotlivými paragrafy, pokud tyto změny nevyvolají další nároky na finanční prostředky obce (nezvyšuje se celkový rozpočet výdajů)

Rozpočet obce bude nedílnou součástí zápisu z jednání zastupitelstva obce

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

5) Rozpočtová opatření 2013

V souvislosti s přímou volbou prezidenta ČR obdržela obec dotaci na zajištění těchto voleb ve výši 26 200,-Kč. V souvislosti s tímto je třeba schválit rozpočtová opatření .

Návrh usnesení : ZO schvaluje rozpočtová opatření č.1 a č.2 ze dne 06.02.2013

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

6) Návrh na úpravu nájemného- centrální hala

7.2.2013 byla doručena žádost nájemníků prodejních stánků v centrální hale a před centrální halou o snížení nájemného o 60% od dubna do prosince 2013

Místostarosta k projednávanému bodu uvedl, že navrhuje období slevy zkrátit do června 2013, dále přítomné seznámil, že v současné době roste zájem prodejců o prodejní stánky v centrální prodejní hale.

Návrh usnesení : ZO schvaluje snížení nájemného nájemníkům prodejních stánků v centrální prodejní hale na období měsíce dubna až června 2013 o 60% . Nájemníkům pozemků pod prodejními stánky umístěnými před centrální prodejní halou v období dubna až června 2013 schvaluje snížení nájemného o 50% .

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

7) Návrh na úpravu nájemného – p.Vu Duy Hau

Pan Vu Duy Hau požádal o snížení nájemného za pronájem p.p. 368/2 v k.ú. Potůčky na období dubna 2013 až prosince 2013 o 50% z důvodu špatné ekonomické situace.

Návrh usnesení : ZO schvaluje snížení nájemného panu Vu Duy Hau za pronájem pozemkové parcely č. 368/2 v k.ú. Potůčky za období od dubna 2013 do června 2013 o 30%.

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

8) Návrh na úpravu nájemného – p. Le Tien

Pan Le Tien požádal o snížení nájemného za pronájem části p. p. č. 165/1 v k.ú. Potůčky na období ledna 2013 až prosince 2013 o 50% z důvodu špatné ekonomické situace.

Návrh usnesení : ZO schvaluje snížení nájemného panu Le Tien za pronájem pozemkové parcely č. 165/1 v k.ú. Potůčky za období od dubna 2013 do června 2013 o 30%.

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

9) Výpůjčka části nemovitosti č.p.42- pan Kessler

Za hard-rockovou skupinu Madness požádal pan Václav Kessler o pronájem jedné místnosti v prostorách bývalé ubytovny v č.p.42 ke zkouškám skupiny. Zkoušky skupiny se konají cca 3x do měsíce. S žadatelem byla v roce 2012 uzavřena smlouva o výpůjčce, která již skončila. Z tohoto důvodu žádá žadatel o uzavření smlouvy nové.

Návrh usnesení : ZO schvaluje zapůjčení místnosti v č.p. 42 hardrockové hudební skupině Madness zastoupené panem Václavem Kesslerem a to za těchto podmínek. Měsíční platba za spotřebu elektrické energie 300,-Kč. Doba zápůjčky na dobu neurčitou s možností výpovědi ze strany obce 2 měsíce. Záměr výpůjčky byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

10) Výpůjčka části pozemkových parcel- Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje p.o, modernizace silnice II/221

Príspevková organizace Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje požádala o uzavření smlouvy o výpůjčce, která se týká pozemků ve vlastnictví obce Potůčky. Jedná se o pozemky okolo silnice od dopravního značení Obec Potůčky do prostoru domu pana Günna, kde je plánována rekonstrukce a modernizace silnice, v rámci které dojde v některých částech k rozšíření. Na rekonstrukci silnice chce uvedená organizace použít finanční prostředky ze strukturálních fondů EU (Regionální operační program Region soudržnosti NUTS II Severozápad.. Před modernizací musí být vyřešeny majetkové poměry k dotčeným pozemkům.

Návrh usnesení : ZO souhlasí s uzavřením smlouvy o výpůjčce . Jedná se konkrétně o výpůjčku p.p.č.267/1 o výměře 293m², p.p.č. 267/3 o výměře 192m², p.p.č. 268 o výměře 43m², p.p.č.301/2 o výměře 87m², p.p.č. 304/2 o výměře 124m², p.p.č. 313 o výměře 173m², p.p.č. 314 o výměře 160m², p.p.č. 315 o výměře 245m², p.p.č.1183/1 o výměře 27m², p.p.č.1368 o výměře 136m² . Smlouva bude uzavřena s předem určeným zájemcem Krajskou správou a údržbou silnic Karlovarského kraje p.o. za účelem modernizace silnice II/221 Potůčky km 65,266 -66,394. Dále zastupitelstvo pověřuje

k podpisu smlouvy starostku obce. Záměr provedení výpůjčky byl zveřejněn na úřední desce 13.2.2013

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

11) Smlouva- zřízení věcného břemene RWE GasNet s.r.o.

Firma RWE GasNet, s.r.o. požádala o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a souhlasu se zřízením stavby na pozemku ve vlastnictví Obce Potůčky. Jedná se o stavbu plynárenského zařízení k novostavbě rodinného domku na p.p.č.395/71 v k.ú. Potůčky. Stavbou by měla být částečně dotčena pozemková parcela č. 395/4. Délka plynárenského zařízení 25m.

Návrh usnesení- ZO schvaluje dotčení části pozemkové parcely č. 395/4, která je v majetku Obce Potůčky věcným břemenem – výstavbou plynárenského zařízení. ZO pověřuje starostku obce podpisem Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a souhlasu se zřízením stavby s firmou RWE GasNet, s.r.o..

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

12) Pronájem nebytových prostor v č.p.5

Firma World Optic s.r.o. zastoupená jednatelem panem Ondřejem Šmejkalem, požádala z důvodu uplynutí doby, na kterou byly pronajaty nebytové prostory v objektu Potůčky č.p.5 díl 5/2 na st.p.č. 154/11 a p.p.154/1 o prodloužení nájemní smlouvy. Původní smlouva končí ke dni 8.4.2013. Vzhledem k tomu, že ve své žádosti uvedl, aby při uzavření nové smlouvy byla provedena změna a jako nájemce byla uvedena nová firma – RUJANA s.r.o., kde je žadatel pan Ondřej Šmejkal také jednatelem, je nutné projednat v zastupitelstvu obce pronájem těchto prostor. Jedná se o jinou firmu, byť se stejným jednatelem. Ve své žádosti požádal o pronájem uvedených prostor na dalších 10 let. Dále požádal o snížení nájemného na částku 20 000,-Kč měsíčně. Toto nájemné je oproti původnímu nájemnému 50 000,-Kč hrazeno již od roku 2010. V současné době nemá nájemce vůči obci žádné neuhrazené závazky.

K uvedenému bodu místostarosta uvedl, že snížené nájemné 20 000,-Kč je hrazeno nájemcem již od roku 2010 a i v letech předtím, bylo nájemné hrazeno již ve snížené výši 35 000,-Kč.

Obec dále obdržela za poplatky související s provozem hracích automatů jen za rok 2012 z této provozovny cca 800 000,-Kč.

Návrh usnesení : Zastupitelstvo obce souhlasí s pronájmem nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží (díl 5/2) na st.p.p.154/1 o výměře 114,5m² v budově Potůčky č.p.5 v k.ú. Potůčky firmě Rujana s.r.o. IČ 24283771 zastoupené jednatelem Ondřejem Šmejkalem a panem Ing. Danielem Tůmou a to na dobu 10 let. Výše nájemného 30 000,-Kč měsíčně. Účel nájmu : provozování obchodní činnosti, provozování herny, baru a kasina. Ostatní relevantní podmínky pronájmu uvedených prostor budou převzaty z původní nájemní smlouvy s firmou World Optic s.r.o. Záměr pronájmu nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013 . ZO pověřuje starostku podpisem smlouvy.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

13) Směna pozemků, pronájem, popř. následný prodej p. J. Klogner X Obec Potůčky

Pan Josef Klogner mladší požádal o odprodej pozemkové parcely č. 1086/1 v k.ú. Potůčky za účelem vybudování zahrady, kde dále hodlá provést výstavbu oplocení souběžně s místní komunikací.

Při jednání s žadatelem byla ze strany obce navržena varianta směny pozemků, kdy do majetku obce by přešlo část pozemků ve vlastnictví žadatele a to chodník před objektem Stráň č.p.25 a část komunikace ve směru ke Kozímu potoku. S tímto žadatel předběžně souhlasil. V době podání žádosti byly pozemky ve vlastnictví žadatele zastaveny u banky, kdy k dnešnímu dni byla již zástava zrušena.

ZO souhlasí se směnou pozemků a to části pozemkové parcely č. 1086/1 o výměře 109 m² ve vlastnictví Obce Potůčky za p.p.č.1418/1 o výměře 37m², p.p.č.1418/2 o výměře 19m², 1418/3 o výměře 15m² a p.p.č.1399/2 o výměře 38m² ve vlastnictví pana Josefa Klognera.

ZO dále souhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku a smlouvy o smlouvě budoucí kupní s následným prodejem části p.p.1086/1 o výměře 279 m² v k.ú. Potůčky za těchto podmínek. Doba pronájmu 10 let od podpisu smlouvy, cena pronájmu v případě využití pozemku na zahradu (dle Cenového věstníku ministerstva financí č.14/2010) - 1,69 Kč za m² a rok . V případě využití pozemku k účelům jiným než zřízení zahrady (komerční využití, parkování vozidel, výdělečná činnost atd.) cena pronájmu 200,-Kč za m² a rok. ZO souhlasí po deseti letech pronájmu s odprodejem této části pozemku p.p.č.1086/1 za cenu 75,-Kč m². Náklady na geometrické dělení pozemků, vklad do katastru nemovitostí, náklady vzniklé s přípravou smluv, daň z převodu nemovitostí uhradí žadatel. Stávající inženýrské sítě budou zakomponovány ve smlouvách jako věcná břemena. ZO pověřuje starostku obce přípravou a podpisem smluv. Záměr obce na převod nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

14) Nemovitosti ve vlastnictví obce- neplatné převody

V souvislosti s usnesením ZO Potůčky č.24/05/11 ze dne 15.12.2011 byla předána záležitost neplatných převodů nemovitostí paní JUDr. Michaela Kubsové, právničky obce. Tato zpracovala právní stanovisko k této věci. V právním stanovisku, které bude tvořit přílohu tohoto zápisu z jednání ZO došla po prozkoumání podkladů k závěru, že **převody nemovitostí z majetku obce Potůčky byly provedeny v rozporu s platným zákonem o obcích a jsou tedy neplatné . Nemovitosti jsou dle tohoto stanoviska i nadále vlastnictvím Obce Potůčky.** V souvislosti s touto skutečností navrhuje jako řešení vyzvat osoby, které jsou vedené v evidenci katastrálního úřadu jako majitelé nemovitostí, k převodu nemovitostí zpět do majetku obce smírnou cestou, kdy v tomto případě by obec nepožadovala tak jak jí zákon umožňuje platbu v místě obvyklého nájemného a to dva roky zpětně. V případě, kdy by tyto osoby s návrhem na řešení smírnou cestou nesouhlasily, byla by u soudu podána tzv. určovací žaloba.

Po převodu nemovitostí zpět do majetku obce by následně ZO rozhodlo o dalším postupu, o tom zda budou opětovně nemovitosti odprodány těmto osobám či si je obec ponechá, nebo pronajme.

Místostarosta V. Ondra přečetl právní stanovisko a výzvu Advokátní kanceláře JUDr. Michaely Kubsové. Dále uvedl, že se jedná o citlivou záležitost, kdy v případech, že

odprodeje nemovitostí byly odsouhlaseny zastupitelstvem obce, bude respektovat vůli a podmínky, které v dané době schválili tehdejší zastupitelé. U řešení převodu nemovitostí, které byly z majetku obce převedeny a v zápisech z jednání zastupitelstva o projednání převodu není žádná zmínka, navrhuje svolání schůzky tehdejších zastupitelů, kdy by případ od případu chtěl vědět, zda s odprodeji zastupitelé souhlasili, či zda převody byly provedeny bez jejich vědomí. Dále uvedl, že členové zastupitelstva obce jsou z titulů svých funkcí veřejní činitelé, kteří mají dle zákona povinnost řešit tyto nezákonné převody nemovitostí. Následně představil a předal slovo přítomné paní JUDr. Veronice Vlkové, která v současné době zastupuje paní JUDr. Kubsovou. Tato v uvedené záležitosti neoprávněných převodů nemovitostí odpovídala na dotazy přítomných zastupitelů a občanů, kdy uvedla v úvodu, že stávající situace není jen problémem obce Potůčky. Chyby při odprodejích nemovitostí v devadesátých letech odpovídaly tehdejšímu právnímu vědomí, které nebylo na vysoké úrovni a docházelo tedy k těmto zásadním chybám.

Paní Monika Gewitscherová- dotaz s kým bude obec jednat, zda se stávajícím majitelem, v případech kdy byla nemovitost již několikrát převedena, či tím komu nemovitost obec odprodala jako prvním. Dále dotaz na „promlčitelnost“ prodeje
JUDr. Vlková : jednat bude se stávajícím majitelem i s majitelem původním.
Promlčitelnost- Nedávno řešila kauzu z šedesátých let, kdy soud rozhodl o neplatnosti převodu. Neoprávněné odprodeje se nepromlčují, prodeje byly od počátku neplatné...

Paní Zuzana Švihoriková- dotaz zda může nyní disponovat s takto nabytou nemovitostí, např. ji odprodat.

JUDr. Vlková- pokud by v současné době chtěl takto nabytou nemovitost odprodat- může, ale mohl by následně čelit ze strany kupujícího žalobě, že prodal nemovitost o které ví, že jsou vážné pochybnosti o jejím vlastnictví.

Paní Dagmar Pinterová- náklady na poplatky související s převodem nemovitostí na obec a zpět na majitele. Kdo je uhradí.

JUDr. Vlková – jedná se o poplatek za vklad do katastru nemovitostí a daň z převodu nemovitostí, která činí 4%. Majitel bude mít po odprodeji právní jistotu, že je vše v pořádku. Při odprodeji např. pozemku v hodnotě 100 000,-Kč se jedná o poplatky cca 5000,-Kč . Tyto poplatky stojí za jistotu, kterou majitel nemovitosti nabude, kdy věc bude po právní stránce v pořádku.

Místostarosta doplnil, že kupujícím bude každopádně cena, kterou obci za nemovitost uhradili vrácena.

Zastupitel Stanislav Šípek- lze zvažovat, že takto vzniklé náklady na tyto poplatky uhradí občanům obec v případě, že se stávající zastupitelstvo na tomto dohodne.

Pan Milan Gewitscher- dotaz v jaké lhůtě lze očekávat, že se budou tyto převody řešit, jedná se o měsíce, či roky? -

JUDr. Vlková – Pokud převod nemovitostí proběhne smírnou cestou, následný odprodej z majetku obce může být realizován do tří, čtyř měsíců. (15 dnů zveřejnění záměru na úřední desce + veřejné projednání zastupitelstvem obce + řízení o vkladu do katastru nemovitostí)

Pan Milan Gewitscher- Koho z místních občanů se týká případ, že prodej nebyl projednán v zastupitelstvu obce.

Místostarosta V. Ondra odpověděl, že do současné doby nejsou zpracovány všechny odprodeje. Prozatím nebyly nalezeny záznamy o projednání pozemků odprodáných manželům

Kaňákovým, Mikulovým , panu R.Holímu, panu Zahrádkovi, manželům Báťovým, manželům Balogovým, paní Berkyové, paní Šmídové z místních občanů pak Ladislavu Volrábovi, (tržnice pod centrální halou) , Josefu Fořtovi, (pozemky pod budovou bývalého autoservisu + pozemek okolo budovy bývalého autoservisu).

Místostarosta V. Ondra uvedl přítomným příklad odprodeje pozemku paní Dáše Šmídové, p.p.č.354/3, (pozemek nad domem pana Nýbera,) kdy v zápise z pracovního jednání zastupitelstva ze dne 20.01.1993 je uvedeno „ Projednána byla žádost paní Šmídové o koupi pozemku, nebo pronájem. Byly předloženy písemné úvahy o pozemku. Pokud by šlo o koupi, pak zastupitelstvo obce požaduje záruku, že bude provedena výstavba rodinného domku a pokud by šlo o podnikatelský záměr pak byl vydán souhlas jen s pronájmem pozemku na dobu určitou“.

Přes toto usnesení byl pozemek odprodán paní Šmídové a tato ho následně prodala firmě Jamp s.r.o.

Martin Zábrana- v tomto případě by měla obec požadovat pozemek zpět..

Místostarosta- daň z převodu byla v době prodeje uhrazena, bude jí finanční úřad obci vracet? Bude nutné opět hradit daň z převodu nemovitosti?

JUDr. Vlková- Vzhledem ke lhůtě od zaplacení daně nebude finanční úřad daň vracet. Daň z převodu bude muset být znovu uhrazena.

Místostarosta- užívání nemovitosti po dobu deseti let v tzv. dobré víře, možnost, že soud přihlédně k této skutečnosti.

JUDr. Vlková- prodeje byly od počátku neplatné, na tyto případy se uvedené ustanovení zákona nevztahuje.

Návrh usnesení: ZO rozhodlo ve věci neplatných převodů nemovitostí nacházejících se na území obce, ke kterým došlo v minulých letech nedodržením zákonných podmínek k převodu nemovitostí, aby byly učiněny veškeré právní kroky k tomu, aby tyto nemovitosti byly vráceny zpět do vlastnictví obce. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že u veškerých takových nemovitostí bude osobám, na které byly nemovitosti neplatně převedeny či současným uživatelům pozemků zaslány výzvy ke smírnému vyřešení věci s tím, že nepřistoupí li na smírné řešení ve lhůtě 14 dnů od doručení návrhu na smírné řešení, bude marným uplynutím lhůty podána určovací žaloba. Zastupitelstvo současně rozhodlo, že v případě uzavření smíru a vrácení nemovitostí obci, obec nebude za užívání nemovitostí, které byly neplatně převedeny požadovat vydání bezdůvodného obohacení zpětně dle nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé.

Následně po vyřešení vlastnických práv k nemovitostem, bude obec rozhodovat u jednotlivých případů o dalším nakládání s nemovitostmi.

Zastupitelstvo obce schvaluje předložený vzor oznámení o neplatném převodu nemovitostí a o neoprávněném užívání nemovitosti spolu s výzvou ke smírnému řešení, připraveného právním zástupcem obce ve věci neplatných převodů nemovitostí na území obce k zastupování obce v těchto záležitostech.

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

15) Žádosti

Na obecní úřad podal žádost pan Tran Thai Dung, který požádal o vyjádření k záměru realizace přístavby u domu č.p.25. Pan Dung zde hodlá přistavět víceúčelový objekt – prodej smíšeného zboží a 10 míst parkovacích stání pro zákazníky.

Místostarosta upřesnil, že se jedná o přístavbu k objektu bývalé stanice policie. Přes pozemek, kde investor hodlá výstavbu realizovat vede kanalizační řád a vodovodní řád obce.

Návrh usnesení : ZO nesouhlasí se záměrem realizace přístavby domu č.p.25 a to z důvodu zachování ochranného pásma od vedení vodovodního a kanalizačního řádu, které vedou v prostoru plánované výstavby. V případě realizace záměru výstavby parkovacích stání bez uvedené přístavby k objektu č.p.25 bude tento záměr posouzen zvlášť na základě předchozího kladného vyjádření kompetentních orgánů - dopravního inženýra, věcně a místně příslušného stavebního úřadu, odboru životního prostředí atd

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

16) Různé

Navýšení cen vstupného ve sportovním areálu Potůčky. V souvislosti s trvalým růstem cen energií a provozních nákladů rekreačního areálu předložil místostarosta návrh na zvýšení cen vstupného do bazénu takto od 01.06.2013:

Cena vstupného za dospělou osobu 70,-Kč

Cena vstupného za dítě do 15 let 30,-Kč

Cena vstupného pro místní děti do 15 let 20,-Kč

Pernamentky : 10 vstupů + 2 zdarma

Cena vstupného na tenisový kurt 80,-Kč

Cena vstupného na tenisový kurt děti do 15 let -50,-Kč

Přítomná JUDr. Vlková upozornila na diskriminační faktor, týkající se snížení ceny pro děti s trvalým pobytem na území obce Potůčky. V minulosti v souvislosti s poskytnutím slev na vodné a stočné čelila obec stížnosti občana obce na ministerstvo vnitra ohledně této diskriminace.

V souvislosti s tímto navrhl místostarosta z návrhu poskytnutí slevy pro místní děti vyjmout. O formě dotace či slevy na vstupném pro místní děti bude rozhodnuto na příštím jednání ZO.

Návrh usnesení

ZO souhlasí se zvýšením cen vstupného do rekreačního areálu od 1.6.2013 dle předloženého návrhu:

Cena vstupného za dospělou osobu 70,-Kč

Cena vstupného za dítě do 15 let 30,-Kč

Pernamentky : 10 vstupů + 3 zdarma

Cena vstupného na tenisový kurt 80,-Kč

Cena vstupného na tenisový kurt děti do 15 let -50,-Kč

Pro : 6

Proti: 0

Zdržel se: 1 (S. Šípek)

Udělení peněžního daru občanům obce

Místostarosta v úvodu tohoto bodu programu uvedl, že by rád využil možnosti takto veřejně poděkovat některým občanům obce Potůčky za jejich dlouhodobou práci a angažovanost, a za jejich nadstandardní práci je i odměnit. Navrhl, aby v souladu se zněním) zákona č 128/2000Sb o obcích byl těmto občanům udělen peněžní dar dle § 85 písm. b) .

Panu Jozefu Putkovi- k výročí 25 let u Výjezdové jednotky Sboru dobrovolných hasičů Potůčky, kdy se nemalou měrou zasloužil jako velitel a člen o rozvoj Sboru dobrovolných hasičů Potůčky. Jako člen výjezdové jednotky vždy šel příkladem mladším hasičům a dodnes nechybí při jakémkoliv výjezdu a zásahu jednotky.

Návrh na udělení peněžního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013
ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Návrh usnesení : ZO souhlasí s udělením peněžního daru Jozefu Putkovi- k výročí 25 let u Výjezdové jednotky Sboru dobrovolných hasičů Potůčky, kdy se nemalou měrou zasloužil jako velitel a člen o rozvoj Sboru dobrovolných hasičů Potůčky. Jako člen výjezdové jednotky vždy šel příkladem mladším hasičům a dodnes nechybí při jakémkoliv výjezdu jednotky.

ZO schvaluje udělení peněžního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013. ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Pro : 6

Proti: 0

Zdržel se: 1 (J. Putko)

Panu Ladislavu Mrázkovi- za dlouholetou angažovanost a podporu fotbalového klubu TJ Potůčky, kde aktivně působí dodnes ve funkci trenéra. Dále za dlouhodobou vzornou údržbu fotbalového hřiště, které je chloubou naší obce.

Návrh na udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013
ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Zastupitel Stanislav Šípek doplnil, že panu Ladislavu Mrázkovi by za celoživotní práci a angažovanost ve fotbale měla být v tomto roce udělena od Českomoravského fotbalového svazu cena Doktora Jíry.

Návrh usnesení : ZO souhlasí s udělením peněžního daru Ladislavu Mrázkovi za dlouholetou angažovanost a podporu Fotbalového klubu TJ Potůčky, kde aktivně působí dodnes ve funkci trenéra. Dále za dlouhodobou vzornou údržbu fotbalového hřiště, které je chloubou obce Potůčky.

ZO schvaluje návrh na udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013.

ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se 0

Paní Jarmile Fořtové- která od roku 2006 ve funkci starostky obce dokázala nadstandardně odpovědným přístupem řídit obec s rozsáhlou hospodářskou činností. Do funkce nastoupila v období, kdy bylo zahájeno splácení úvěru, které do konce minulého roku značně zatěžovalo rozpočet obce. Přes toto vše dokázala stabilizovat finanční příjmy obce, kdy k dnešnímu dni je na účtech obce cca 36 000 000,-Kč a to přes zachování všech různých slev a dotací občanům obce a realizací nemalého množství investičních akcí. K dnešnímu dni je úvěr splacen a obec oddlužena. Navrhuji udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého.

Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013

ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Návrh usnesení : ZO souhlasí s udělením finančního daru paní Jarmile Fořtové, která od roku 2006 ve funkci starostky obce dokázala nadstandardně odpovědným přístupem řídit obec s nebývale rozsáhlou hospodářskou činností. ZO schvaluje udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého.

Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013. ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

Pro : 7

Proti: 0

Zdržel se: 0

17) Diskuse

Pan Martin Zábrana, dotaz na náklady sportovního areálu a bazénu, zda skutečně v roce 2012 stál provoz přes 4 300 000,-Kč, jak je uvedeno v návrhu rozpočtu na rok 2013. Dále uvedl, že úspory by bylo možno hledat ve výhodnějším tarifu elektrické energie případně za využití tepelných čerpadel.

Místostarosta V Ondra k tomuto uvedl, že v loňském roce bylo řešeno několik větších závad, výměna plynového ohřívače a další opravy. Opravy lze v podobném rozsahu čekat i v letošním roce, kdy se plánuje výměna topných těles, laviček, dále bude třeba řešit praskající obvodové zdivo. Podstatně vzrostly náklady na energie, plyn, elektřinu.

Od těchto nákladů je třeba odečíst příjmy z tržeb, které činily v loňském roce cca 700 000,-Kč.

Ohledně výhodnějšího tarifu byl osloven pan Rinda, který uvedl, že o výhodnějším tarifu neví, možnosti prověří.

Usnesení :

č. 01/01/13 ZO schválilo doplněný program jednání

č. 02/01/13 ZO bere na vědomí kontrolu usnesení

Návrh na vyřazení z evidence usnesení :

Usnesení č. 01/05/12 – 18/05/12 z 4.12.2012

Usnesení č. 13/04/11 z 29.09.2011 (smlouva s ČEZ distribuce)

Usnesení č.05/04/12 z 12/09/2012 (pronájem st.p.č.228 – M-Plachý)

Usnesení č.06/04/12 z 12.09.2012 (dodatek č.1 M. Plachý)

Návrh na ponechání v evidenci usnesení :

Usnesení č. 5/2/1M/08 7. 5.2008 / pron.poz.-autoservis /
Usnesení č. 19/03/10 3. 6.2010 / kontr.SDH /
Usnesení č. 04/2M/10 17. 9.2010 / bezúpl.převod z Poz.fondu/
Usnesení č.10/01/11 7. 3.2011 / věcné před.právo-p.Volráb/

č. 03/01/13 ZO schvaluje rozpočtové opatření č.9 ze dne 21.12.2012

č. 04/01/13 ZO schvaluje rozpočet obce Potůčky na rok 2013 v závazných ukazatelích dle paragrafů v celkové výši 21 200 000,-Kč v příjmové a 21 200 000,-Kč ve výdajové části.

ZO schvaluje v souladu se svými kompetencemi vyhrazenými zákonem o obcích poskytnutí dotací, peněžitých a věcných darů dle návrhu rozpočtu na rok 2013.

ZO schvaluje plán hospodářské činnosti na rok 2013 ve výši výnosů 31 250 000,-Kč a nákladů ve výši 13 250 000,-Kč s předpokládaným ziskem 18 000 000,-Kč

ZO schvaluje v souladu s § 102 odst. 2 písm. a) zákona č.128/2000 Sb. o obcích v platném znění zmocnění starostky k provádění jednotlivých rozpočtových opatření v rozsahu 100 000,-Kč na každé rozpočtové opatření, popřípadě v rozsahu vyšším, bude li se jednat o finanční prostředky ze státního rozpočtu. Rozpočtová opatření může starostka obce samostatně provádět mezi jednotlivými paragrafy, pokud tyto změny nevyvolají další nároky na finanční prostředky obce (nezvyšuje se celkový rozpočet výdajů)

Rozpočet obce bude nedílnou součástí zápisu z jednání zastupitelstva obce

č. 05/01/13 ZO schvaluje rozpočtová opatření č.1 a č.2 ze dne 06.02.2013

č. 06/01/13 ZO schvaluje snížení nájemného nájemníkům prodejních stánků v centrální prodejní hale na období měsíce dubna až června 2013 o 60% . Nájemníkům pozemků pod prodejními stánky umístěnými před centrální prodejní halou v období dubna až června 2013 schvaluje snížení nájemného o 50% .

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

č. 07/01/13 ZO schvaluje snížení nájemného panu Vu Duy Hau za pronájem pozemkové parcely č. 368/2 v k.ú. Potůčky za období od dubna 2013 do června 2013 o 30%.

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

č. 08/01/13 ZO schvaluje snížení nájemného panu Le Tien za pronájem pozemkové parcely č. 165/1 v k.ú. Potůčky za období od dubna 2013 do června 2013 o 30%.

Toto snížení platí pouze za podmínky, že nájemné bude řádně uhrazeno v termínu stanoveném obecním úřadem Potůčky. V případě, že nájemné nebude řádně uhrazeno, bude účtováno v plné výši tj. 100%.

č. 09/01/13 ZO schvaluje zapůjčení místnosti v č.p. 42 hardrockové hudební skupině Madness zastoupené panem Václavem Kesslerem a to za těchto podmínek. Měsíční platba za spotřebu elektrické energie 300,-Kč. Doba zápůjčky na dobu neurčitou

s možností výpovědi ze strany obce 2 měsíce. Záměr výpůjčky byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013.

č. 10/01/13 ZO souhlasí s uzavřením smlouvy o výpůjčce . Jedná se konkrétně o výpůjčku p.p.č.267/1 o výměře 293m², p.p.č. 267/3 o výměře 192m², p.p.č. 268 o výměře 43m², p.p.č.301/2 o výměře 87m², p.p.č. 304/2 o výměře 124m², p.p.č. 313 o výměře 173m², p.p.č. 314 o výměře 160m², p.p.č. 315 o výměře 245m², p.p.č.1183/1 o výměře 27m², p.p.č.1368 o výměře 136m² . Smlouva bude uzavřena s předem určeným zájemcem Krajskou správou a údržbou silnic Karlovarského kraje p.o. za účelem modernizace silnice II/221 Potůčky km 65,266 -66,394. Dále zastupitelstvo pověřuje k podpisu smlouvy starostku obce. Záměr provedení výpůjčky byl zveřejněn na úřední desce 13.2.2013

č.11/01/13 ZO schvaluje dotčení části pozemkové parcely č. 395/4, která je v majetku Obce Potůčky věcným břemenem – výstavbou plynárenského zařízení. ZO pověřuje starostku obce podpisem Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a souhlasu se zřízením stavby s firmou RWE GasNet, s.r.o..

č.12/01/13 ZO obce souhlasí s pronájmem nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží (díl 5/2) na st.p.p.154/1 o výměře 114,5m² v budově Potůčky č.p.5 v k.ú. Potůčky firmě Rujana s.r.o. IČ 24283771 zastoupené jednatelem Ondřejem Šmejkalem a panem Ing. Danielem Tůmou a to na dobu 10 let. Výše nájemného 30 000,-Kč měsíčně. Účel nájmu : provozování obchodní činnosti, provozování herny, baru a kasina. Ostatní relevantní podmínky pronájmu uvedených prostor budou převzaty z původní nájemní smlouvy s firmou World Optic s.r.o. Záměr pronájmu nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013 . ZO pověřuje starostku podpisem smlouvy.

č.13/01/13 ZO souhlasí se směnou pozemků a to části pozemkové parcely č. 1086/1 o výměře 109 m² ve vlastnictví Obce Potůčky za p.p.č.1418/1 o výměře 37m², p.p.č.1418/2 o výměře 19m², 1418/3 o výměře 15m² a p.p.č.1399/2 o výměře 38m² ve vlastnictví pana Josefa Klognera.

ZO dále souhlasí s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku a smlouvy o smlouvě budoucí kupní s následným prodejem části p.p.1086/1 o výměře 279 m² v k.ú. Potůčky za těchto podmínek. Doba pronájmu 10 let od podpisu smlouvy, cena pronájmu v případě využití pozemku na zahradu (dle Cenového věstníku ministerstva financí č.14/2010) - 1,69 Kč za m² a rok . V případě využití pozemku k účelům jiným než zřízením zahrady (komerční využití, parkování vozidel, výdělečná činnost atd.) cena pronájmu 200,-Kč za m² a rok. ZO souhlasí po deseti letech pronájmu s odprodejem této části pozemku p.p.č.1086/1 za cenu 75,-Kč m². Náklady na geometrické dělení pozemků, vklad do katastru nemovitostí, náklady vzniklé s přípravou smluv, daň z převodu nemovitostí uhradí žadatel. Stávající inženýrské sítě budou zakomponovány ve smlouvách jako věcná břemena. ZO pověřuje starostku obce přípravou a podpisem smluv. Záměr obce na převod nemovitostí byl zveřejněn na úřední desce 11.2.2013.

č.14/01/13 ZO rozhodlo ve věci neplatných převodů nemovitostí nacházejících se na území obce, ke kterým došlo v minulých letech nedodržením zákonných podmínek k převodu nemovitostí, aby byly učiněny veškeré právní kroky k tomu, aby tyto nemovitosti byly vráceny zpět do vlastnictví obce. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že u veškerých takových nemovitostí bude osobám, na které byly nemovitosti neplatně převedeny či současným uživatelům pozemků zaslány výzvy ke smírnému vyřešení věci

s tím, že nepřistoupí li na smírné řešení ve lhůtě 14 dnů od doručení návrhu na smírné řešení, bude marným uplynutím lhůty podána určovací žaloba. Zastupitelstvo současně rozhodlo, že v případě uzavření smíru a vrácení nemovitostí obci, obec nebude za užívání nemovitostí, které byly neplatně převedeny požadovat vydání bezdůvodného obohacení zpětně dle nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé.

Následně po vyřešení vlastnických k nemovitostem, bude obec rozhodovat u jednotlivých případů o dalším nakládání s nemovitostmi.

Zastupitelstvo obce schvaluje předložený vzor oznámení o neplatném převodu nemovitostí a o neoprávněném užívání nemovitosti spolu s výzvou ke smírnému řešení, připraveného právním zástupcem obce ve věci neplatných převodů nemovitostí na území obce k zastupování obce v těchto záležitostech.

č. 15/01/13 ZO nesouhlasí se záměrem realizace přístavby domu č.p.25 a to z důvodu zachování ochranného pásma od vedení vodovodního a kanalizačního řádu, které vedou v prostoru plánované výstavby. V případě realizace záměru výstavby parkovacích stání bez uvedené přístavby k objektu č.p.25 bude tento záměr posouzen zvlášť na základě předchozího kladného vyjádření kompetentních orgánů - dopravního inženýra, věcně a místně příslušného stavebního úřadu, odboru životního prostředí atd.

č. 16/01/13 ZO souhlasí se zvýšením cen vstupného do rekreačního areálu od 1.6.2013 dle předloženého návrhu:

Cena vstupného za dospělou osobu 70,-Kč

Cena vstupného za dítě do 15 let 30,-Kč

Pernamentky : 10 vstupů + 3 zdarma

Cena vstupného na tenisový kurt 80,-Kč

Cena vstupného na tenisový kurt děti do 15 let -50,-Kč

č. 17/01/13 ZO souhlasí s udělením peněžního daru panu Jozefu Putkovi- k výročí 25 let u Výjezdové jednotky Sboru dobrovolných hasičů Potůčky, kdy se nemalou měrou zasloužil jako velitel a člen o rozvoj Sboru dobrovolných hasičů Potůčky. Jako člen výjezdové jednotky vždy šel příkladem mladším hasičům a dodnes nechybí při jakémkoliv výjezdu a zásahu jednotky.

ZO schvaluje udělení peněžního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013. ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy

č. 18/01/13 ZO souhlasí s udělením peněžního daru panu Ladislavu Mrázkovi za dlouholetou angažovanost a podporu Fotbalového klubu TJ Potůčky, kde aktivně působí dodnes ve funkci trenéra. Dále za dlouhodobou vzornou údržbu fotbalového hřiště, které je chloubou naší obce Potůčky.

ZO schvaluje návrh na udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013. ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy.

č. 19/01/13 ZO souhlasí s udělením finančního daru paní Jarmile Fořtové, která od roku 2006 ve funkci starostky obce dokázala nadstandardně odpovědným přístupem řídit obec s nebývale rozsáhlou hospodářskou činností. ZO schvaluje udělení finančního daru ve výši 25 000,-Kč čistého. Pro účel vyplacení peněžního daru ZO souhlasí s

využitím prostředků § 6171 položka 5179 rozpočtu obce na rok 2013. ZO pověřuje místostarostu obce k podpisu darovací smlouvy.

Veřejné jednání bylo ukončeno ve 19:45 hod. místostarosta poděkoval přítomným za zájem o veřejné dění a popřál přítomným hezký zbytek večera.

Zapsáno dne 28.02.2013



.....
Ing. David Nádler
ověřovatel zápisu



.....
René Týř
ověřovatel zápisu

.....
Jarmila Fořtová
starostka



.....
Vlastimil Ondra
místostarosta

Pro: Obec Potůčky

Neplatné převody pozemků – stanovisko k věci

Vzhledem ke skutečnosti, že obec je územně samosprávným celkem, musí tato v případě jakýchkoliv zásadních dispozic s nemovitým majetkem, tj. včetně jejich pronájmů či prodeje pozemků, dodržovat nejen zákonem předepsané náležitosti jednotlivých smluv, ale rovněž určitý závazný procedurální postup při realizaci jednotlivých úkonů souvisejících s takovou dispozicí s majetkem.

Případné nedodržením zákonných procedurálních postupů jsou pak takové dispozice s nemovitostmi obce neplatné a v případě neplatných prodejů nemovitostí, tyto nadále náleží do vlastnictví obce, protože nedošlo k jejich platnému převodu. Absence některých úkonů má pak za následek jejich absolutní neplatnost, tj. nároky z takovýchto neplatných smluv se nepromlčují.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec při realizaci jednotlivých úkonů postupuje v souladu s péčí řádného hospodáře, zjistila v několika případech, např. jako tomu bylo u pozemku pod zastávkou užívaného manželi Pálošovými a Pěknými, že zákonem stanovené podmínky nezbytné k dispozici s nemovitostmi obce v minulosti dodrženy nebyly. Na základě těchto několika zjištění bylo proto provedeno namátkové šetření některých dalších úkonů souvisejících s nemovitým majetkem obce, přičemž výsledky naznačovaly, že pochybení se v případě převodů nemovitostí opakovala.

O těchto zjištěných skutečnostech bylo zastupitelstvo obce informováno již na veřejném zasedání dne 15.12.2011. Svým usnesením č. 24/05/11 zastupitelstvo proto dalo pokyn k přezkoumání prodejů nemovitostí, ke zpracování právních stanovisek a k případnému učinění právních úkonů vedoucích k převodu nemovitostí zpět do majetku obce.

S ohledem na skutečnosti, že jednotlivé úkony realizované obcí ohledně jejího majetku musí být vždy řádně evidovány a archivovány, bylo nezbytné provést kontrolu všech dokladů obce, aby mohlo být řádně konstatováno, zda v jednotlivých případech byly konkrétní podmínky převodů splněny či nikoliv. Vzhledem ke skutečnosti, že archiv obce byl velmi nepřehledný, bylo nezbytné provést rekonstrukci archivu, a to specializovanou firmou, zabývající se archivnictvím, a to tak, aby byla zachována maximální jistota ohledně správnosti provedených zjištění ve vztahu k jednotlivým úkonům. Tento proces je časově velmi náročný a do dnešního dne nejsou všechny jednotlivé kauzy co do vstupní analýzy ukončeny.

I po provedeném šetření lze dospět ke shodnému závěru, a to, že zákonem stanovené podmínky nebyly ve velké většině převodů z let 1990-2002 dodrženy a že uskutečněné převody nemovitostí jsou v mnoha případech neplatné.

Konkrétně byla u jednotlivých smluv shledána různě závažná pochybení, i když i bez ohledu na závažnost pochybení je nutno konstatovat, že absence nebo vadnost byť jen některého úkonu bude mít stejný následek – neplatnost smlouvy. Některé převody vykazovaly dokonce kombinaci několika pochybení.

Pro zjednodušení je možno procedurální pochybení u jednotlivých převodů klasifikovat takto:

1. **Nedostatek ve zveřejnění záměru** obce prodat konkrétní nemovitost, přičemž buď
 - a) nedošlo k žádnému zveřejnění záměru
 - b) zveřejněný záměr je z důvodu nedostatků neplatný pro svou neurčitost (např. nedostatečná specifikace nemovitostí v souladu s platným právním řádem).

2. **Nedostatek v řádném schválení prodeje nemovitostí zastupitelstvem obce**, kdy konkrétně docházelo k následujícím vadám:
 - a) Zastupitelstvo obce neschválilo převod nemovitostí žádným způsobem; v některých případech rozhodl o převodu nemovitostí pouze starosta obce. Takováto pravomoc však starostovi obce nepřísluší a starosta obce není dle zákona ani v souladu s platnou soudní judikaturou k převodu nemovitostí z majetku obce bez rozhodnutí zastupitelstva oprávněn.
 - b) Zastupitelstvo obce projednalo převod nemovitostí pouze na tzv. pracovním zasedání, nikoliv na veřejném zasedání, což v souladu se zákonem a platnou soudní judikaturou nelze považovat za rozhodnutí zastupitelstva.
 - c) Zastupitelstvo obce neschválilo prodej nemovitostí řádně, tj. jedná se o případy, kdy zastupitelstvo o převodu rozhodovalo, avšak nebyly dodrženy zákonné postupy.
 - d) Usnesení zastupitelstva obce jsou neurčitá, tj. jedná se např. o případy, kdy v usneseních nebyly dostatečně specifikovány převáděné nemovitosti.

3. **Další procedurální závady**, např. se jedná o neurčitost v kupních smlouvách či nedodržení jiných podmínek pro uzavření smluv.

I přes shora uvedené procedurální závady došlo k přepisu vlastnických práv k nemovitostem v katastru nemovitostí a jako vlastník je tedy v současné době vedena osoba, se kterou byla kupní smlouva uzavřena či osoba třetí, na kterou byly nemovitosti převedeny následně, a to bez ohledu na skutečnost, že fakticky pro neplatnost smluv k převodu nedošlo a vlastníkem je nadále obec.

Po uskutečnění neplatných převodů došlo na některých pozemcích obce k výstavbě rodinných domů, chat či jiných staveb a tyto jsou ve vlastnictví třetích osob, kdy dle platných právních předpisů nenáleží stavba k pozemku, nýbrž je možné, aby pozemek i stavbu vlastnily odlišné osoby.

Jelikož docházelo po řadu let, u mnoha případů i po dobu desítek let, k užívání cizí věci (věci ve vlastnictví obce) bez platného právního titulu, vznikl obci nárok požadovat vydání bezdůvodného obohacení dle nájemného, které je v místě a čase obvyklé, maximálně však za dobu dvou let zpětně, neboť nároky za období delší jsou v souladu se zákonem již promlčeny.

Řešení věci:

Dle názoru zpracovatele je s ohledem na povinnost obce pečovat o svůj majetek s péčí řádného hospodáře nezbytné uvést faktický stav do souladu se stavem právním, tj. vrácení nemovitostí obci a zápis obce jako vlastníka nemovitostí v katastru nemovitostí, kdy toto lze učinit následujícími způsoby:

- a) *smírnou cestou*, tj. **souhlasným prohlášením** obce a současného uživatele nemovitosti u notáře, kdy obě strany prohlásí, že činí nesporným, že vlastníkem nemovitostí je obec; Na základě souhlasného prohlášení dojde k přepisu vlastníka i v katastru nemovitostí; obci vznikne povinnost vrátit přijatou „kupní cenu“, kterou za převod nemovitostí inkasovala.

- b) *soudní cestou*, tj. podáním tzv. **určovací žaloby**, a to vždy na určení neplatnosti převodu konkrétní nemovitosti.

Po nápravě stavu pak bude nutné rozhodnout o další dispozici s majetkem, tj.:

- a) Ponechat nemovitosti v majetku obce a případně tyto pronajmout

- b) Prodat nemovitosti, ať už osobám, na které byly nemovitosti neplatně převedeny nebo osobám třetím, a to zákonným způsobem při dodržení veškerých procedurálních náležitostí k platnosti převodu (tj. zejména zveřejnění záměru obce prodat nemovitosti, schválení prodeje zastupitelstvem obce, schválení podmínek prodeje, výše kupní ceny apod.)

Vzhledem ke skutečnosti, že smírné řešení věci je bez součinnosti formálně vedeného vlastníka nemožné, navrhuje, aby dotčené osoby byly písemně informovány o neplatnosti smluv, z toho vyplývající existenci vlastnického práva obce a o užívání nemovitostí obce bez platného právního důvodu, a to všem jednotlivým uživatelům pozemků, kterých se neplatný převod týká. Takovýmto způsobem by v souladu s ustanovením zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu byla dodržena zásada umožňující vyřešení záležitosti bez soudního řízení.

Aby obec současné uživatele nemovitostí motivovala k přistoupení ke smírnému vyřešení věci, tj. bez podání žaloby, bylo by možno např. rozhodnout o tom, že obec nebude vydání bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného po užitelných pozemků zpětně požadovat, pokud dojde v určité době ke smíru v této věci.

Vzor oznámení o neoprávněném užívání nemovitostí obce spolu s výzvou ke smírnému vyřešení věci tvoří přílohu tohoto stanoviska.

Současně je třeba upozornit na skutečnost, že na některých pozemcích mohlo dojít uživateli pozemků ke zhodnocení pozemků např. ve formě vybudování inženýrských sítí, úpravy ploch pozemků, vysázením porostů apod., které jsou tyto osoby oprávněny po obci požadovat uhradit. Případná zhodnocení pozemků jsou nutná ocenit u každého jednotlivého pozemku zvlášť. Provedení ocenění zhodnocení jednotlivých pozemků přísluší znalci. Stavba na pozemku se nepovažuje za zhodnocení pozemku.

Dále si dovoluujeme upozornit, že s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, tj. od 01.01.2014 budou mít vlastníci stavby ze zákona předkupní právo na prodej pozemků pod stavbou v případě, že se vlastník rozhodne pozemek prodat.

Závěr:

S ohledem na zásadní procedurální pochybení při převezech nemovitostí a nedodržení zákonem stanovených povinností pro prodej nemovitostí je pravděpodobné, že obec bude v případě podání žalob na určení vlastnictví nemovitostí úspěšná a její vlastnictví k předmětným nemovitostem bude uvedeno do souladu se stavem právním, obec pak bude zapsána jako vlastník i v katastru nemovitostí.

Ohledně případných možných nároků soukromých osob na vydání zhodnocení pozemků, není možné bez znaleckého zhodnocení každého konkrétního pozemku posoudit, zda by tyto nároky byly úspěšné a v jaké výši. Uplatňování těchto nároků ze strany soukromých osob lze očekávat, kdy v případě neuzavření smíru a požadavku obce na vydání bezdůvodného obohacení zpětně za užívání pozemku, jsou uživatelé oprávněni si započíst provedené zhodnocení na požadovanou úhradu za užívání.

V Karlových Varech dne 30.01.2013

JUDr. Michaela Kubsová, advokátka
zastoupená JUDr. Veronikou Vlčkovou



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Michaela Kubsova

T.G.Masaryka 53
P.O.BOX 162
Karlový Vary

tel.: 00420 353 222 057
mobil: 00420 777 029 449
fax: 00420 353 236 988

www.akkubsova.cz
sekretariat@akkubsova.cz

zapsaná v seznamu v ČAK pod č. 08712
bankovní spojení: číslo účtu: 204431873/0300 u ČSOB, a.s.

V Karlových Varech dne.....

OZNÁMENÍ O NEPLATNÉM PŘEVODU NEMOVITOSTÍ A O NEOPRÁVNĚNÉM UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE POTŮČKY
VÝZVA DLE USTANOVENÍ O.S.Ř.

Vážení,

dovoluji si Vám sdělit, že jsme převzali právní zastoupení Obce Potůčky ve věci kupní smlouvy, kterou jste s naším klientem uzavřeli dne....., týkající se pozemku, nacházejícího se v katastrálním území a obci Potůčky/kterou s naším klientem uzavřel pan.....

Na základě podkladů, které jsme obdrželi od našeho klienta, jsme provedli právní analýzu problematiky právního vztahu mezi Obcí Potůčky a Vámi, založeného kupní smlouvou ze dne....., přičemž jsme dospěli k závěru, že **nebyly splněny obligatorní podmínky stanovené jako *conditio legis* právem veřejným pro vznik kupní smlouvy**, a to v následujícím rozsahu:

- (i) chronologicky první nedostatkem podmínek platnosti kupní smlouvy je neexistence rozhodnutí o zveřejnění záměru prodeje předmětného pozemku, když není zřejmé, který orgán a kdy měl rozhodnout o zveřejnění záměru, když žádné takové rozhodnutí nebylo doloženo; a
- (ii) dle dostupných informací je minimálně sporné, zda uzavření kupní smlouvy předcházelo zveřejnění záměru prodeje na úřední desce obecního úřadu po dobu alespoň patnácti dnů ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoO“) či ve smyslu ustanovení § 36a odst. 4 dříve platného zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, po dobu 30 dnů, když předmětný dokument s vyznačením dne vyvěšení a dne sejmutí nemáme k dispozici; a
- (iii) v souladu s ustanovením § 85 písmeno a) ZoO či dle ustanovení § 36a odst. 1 písmeno a) dříve platného zákona č. 367/1990 Sb., o obcích je zastupitelstvu obce mimo jiné vyhrazeno rozhodování o převodu nemovitých věcí z majetku obce, kdy v případě zveřejnění záměru prodeje v souladu se zákonem na úřední desce obecního úřadu, musí takovéto zveřejnění záměru svým obsahem korespondovat následnému usnesení zastupitelstva obce o prodeji s tím, že rozhodnutí zastupitelstva obce ohledně schválení uzavření kupní smlouvy musí předcházet uzavření vlastní kupní smlouvy, pak je nutno konstatovat, že tyto podmínky rovněž nebyly splněny, protože nebylo dohledáno žádné/rádné/platné usnesení zastupitelstva, které by uzavření kupní smlouvy odsouhlasilo; a
- (iv) s ohledem na neplatnost kupní smlouvy, je rovněž neplatný převod pozemku, vlastníkem pozemku je po celou dobu Obec Potůčky a v této souvislosti užíváte cizí věc bez platného právního titulu a tedy jste povinni platit nájemné za užívání pozemku, a to v místě a čase obvyklé.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti lze konstatovat, že kupní smlouva ze dne nebyla řádně a platně uzavřena a představuje absolutně neplatný právní úkon, a proto se na ni hledí, jakoby nikdy nevznikla. V důsledku uvedeného nemohla smlouva založit jakékoli smluvní důsledky.

V případě, že disponujete jinými dokumenty, které eventuálně dokládají oprávněné nabytí předmětných nemovitostí, a to ve výše uvedeném rozsahu, pak jsme ochotni na základě nesporných dokladů naše výše uvedené stanovisko případně přehodnotit.

Současně jsou s problematikou platnosti, resp. neplatnosti kupní smlouvy pak také nutně spojeny i právní důsledky v oblasti vypořádání vzájemných závazků vzniklých v mezidobí mezi smluvními stranami. Pokud nedošlo k platnému převodu vlastnického práva, pak následně užívání pozemků z Vaší strany je užíváním bez právního titulu. V souladu s platným právním řádem jste proto povinni vydat našemu klientovi bezdůvodné obohacení, které Vám vzniklo užíváním pozemku obce bez právního titulu, tj. užíváním pozemku, které jste si prokazatelně užívali ke své potřebě.

S ohledem na shora uvedené a s ohledem na nutnost řešení věci Vám náš klient navrhuje vyřešení celé záležitosti **smírnou cestou**, a to souhlasným prohlášením Vás a našeho klienta, kterým bude nesporně prohlášeno, že se jedná o majetek našeho klienta a na základě uvedeného bude náš klient zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí. **V případě akceptace návrhu našeho klienta na smírné vyřešení věci, nám toto oznamte nejpozději do 14 dnů od doručení této výzvy.** V případě, že dojde k vyřešení věci smírnou cestou, nebude náš klient požadovat vydání bezdůvodného obohacení za užívání jeho pozemků zpětně a je připraven s Vámi jednat i o řešení budoucích vztahů k nemovitostem a najít přijatelné a výhodné řešení pro obě strany.

Nedojde-li z Vaší strany k akceptaci návrhu našeho klienta na smírné vyřešení věci ani ve lhůtě výše uvedené, bude náš klient řešit celou záležitost **soudní cestou**, a to podáním určovací žaloby.

Tuto výzvu považujte za předžalobní výzvu ke smírnému řešení s tím, že po marném uplynutí stanovené lhůty pro akceptaci návrhu bude podána žaloba, čímž se Vám náklady podstatně zvýší, a to zejména o náklady soudního řízení. Současně náš klient bude požadovat vydání bezdůvodného obohacení za užívání jeho nemovitostí bez právního titulu, a to minimálně za období předchozích dvou let. I při uplatnění tohoto nároku je náš klient připraven hájit svá práva soudní cestou.

Doufáme, že se podaří celou záležitost vyřešit smírně a vzájemné vztahy budou mezi oběma stranami narovnány. Lhůtu ke smírnému vyřešení věci si tímto znaménám.

S pozdravem

Obec Potůčky
zast. JUDr. Michaelou Kubsovou, advokátkou

vyřizuje: JUDr. Veronika Vlková, advokátka

NÁVRH ROZPOČTU 2013

Vyvěšeno dne: 12.02.2013

Sejmuto dne: 4.3.2013

Schváleno dne: 28.02.2013

ROZPOČTOVÉ PŘÍJMY

Položka		Skutečnost
DAŇOVÉ PŘÍJMY		9 494 400,- Kč
<i>z toho:</i>		
Daň z příjmů fyzických osob ze záv.čin.		1 000 000,- Kč
Daň z příjmu FO ze SMV		80 000,- Kč
Daň z příjmu FO z kapitál.výnosů		100 000,- Kč
Daň z příjmu právnických osob		1 050 000,- Kč
Daň z příjmu PO za obce		1 934 661,- Kč
Daň z nemovitosti		400 000,- Kč
Daň z přidané hodnoty		2 000 000,- Kč
Poplatek za rekreační pobyt		1 000,- Kč
Poplatek z ubytovací kapacity		1 000,- Kč
Poplatek správní		15 000,- Kč
Poplatek ze psů		15 739,- Kč
Popl.za užívání veřejného prostranství		1 800 000,- Kč
Popl.za povolení k vjezdu do vybr.míst		80 000,- Kč
Odvod z VHP		917 000,- Kč
Odvod z loterií		100 000,- Kč
PŘIJATÉ DOTACE		11 086 600,- Kč
<i>z toho:</i>		
Výkon státní správy		86 600,- Kč
Převody z vlastních fondů hosp.činnosti		11 000 000,- Kč
NEDAŇOVÉ PŘÍJMY		370 000,- Kč
<i>z toho:</i>		
1) příjmy z vlastní činnosti	§ 3319	80 000,- Kč
2) příjmy z pron. majetku	§ 3613	10 000,- Kč
3) přijaté sankční platby	§ 5311	250 000,- Kč
4) příjmy z úroků	§ 6171	30 000,- Kč
KAPITÁLOVÉ PŘÍJMY		249 000,- Kč
<i>z toho:</i>		
Příjmy z prodeje pozemků	§ 1012	249 000,- Kč
PŘÍJMY CELKEM		21 200 000,- Kč

NÁVRH ROZPOČTU 2013

Vyvěšeno dne: 12.02.2013

Sejmuto dne: 04.03.2013

Schváleno dne: 28.02.2013

ROZPOČTOVÉ VÝDAJE

Položka	Rozpočet	
SILNICE	3 865 000,- Kč	§ 2212
KULTURNÍ AKCE	150 000,- Kč	§ 3319
VODOVOD	85 000,- Kč	§ 2310
KABELOVÁ TELEVIZE	100 000,- Kč	§ 2419
ŠKOLSTVÍ	1 932 000,- Kč	§ 3113
KNIHOVNA	22 000,- Kč	§ 3314
ROZHLAS A TELEVIZE	9 000,- Kč	§ 3341
TJ POTUČKY - dotace	170 000,- Kč	§ 3412
SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ OBCE	360 000,- Kč	§ 3419
LYŽAŘ. STOPY + CYKLOTRASY	70 000,- Kč	§ 3429
VEŘEJNÁ ZELENĚ	235 000,- Kč	§ 3745
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	357 000,- Kč	§ 3631
POHŘEBNICTVÍ	25 000,- Kč	§ 3632
MÍSTNÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	50 000,- Kč	§ 3633
ÚZEMNÍ PLÁN	100 000,- Kč	§ 3635
TECHNICKÁ SLUŽBA	2 073 000,- Kč	§ 3639
SOCIÁLNÍ PÉČE	135 000,- Kč	§ 4359
OBECNÍ POLICIE	1 854 000,- Kč	§ 5311
SDH	746 000,- Kč	§ 5512
ZASTUPITELSTVO	992 000,- Kč	§ 6112
VEŘEJNÁ SPRÁVA	5 400 000,- Kč	§ 6171
FINANČNÍ OPERACE vč. pojištění	529 339,- Kč	§ 6320
DAŇ Z PŘÍJMU PO ZA OBEC	1 934 661,- Kč	§ 6399
FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ MIN.LET	6 000,- Kč	§ 6402
CELKEM	21 200 000,- Kč	

NÁVRH ROZPOČTU 2013

Vyvěšeno dne: 12.02.2013

Sejmuto dne: 05.03.2013

Schváleno dne: 28.02.2013

Návrh plánovaných výnosů a nákladů HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST

PLÁNOVANÉ VÝNOSY

Položka	Rozpočet
POZEMKY	14 500 000,- Kč
TRŽNICE	9 500 000,- Kč
PARKOVIŠTĚ	1 800 000,- Kč
BURZA	15 000,- Kč
VODOVOD+ČOV+KANALIZACE	695 000,- Kč
INFO	20 000,- Kč
BAZÉN	700 000,- Kč
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ+KOTELNA	2 705 000,- Kč
NEBYTOVÁ PROSTORY	400 000,- Kč
TECHNICKÉ SLUŽBY	20 000,- Kč
ODPADY	730 000,- Kč
FINANČNÍ OPERACE	150 000,- Kč
LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	15 000,- Kč
CELKEM	31 250 000,- Kč

PLÁNOVANÉ NÁKLADY

Položka	Rozpočet
TRŽNICE	1 920 000,- Kč
PARKOVIŠTĚ	45 000,- Kč
VODOVOD	1 065 000,- Kč
KANALIZACE+ČOV	1 365 000,- Kč
INFO	635 000,- Kč
UBYTOVNA č.p. 42	50 000,- Kč
BAZÉN	4 350 000,- Kč
BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	1 040 000,- Kč
NEBYTOVÉ PROSTORY	11 000,- Kč
KOTELNA	2 065 000,- Kč
ODPADY	662 000,- Kč
VRATKY PŘEPLATKŮ TOP.SEZ.	42 000,- Kč
CELKEM	13 250 000,- Kč