

Zápis
z pracovního zasedání Zastupitelstva obce Lichkov,
ze dne 12. února 2024, od 19:50 hodin v zasedací místnosti OÚ Lichkov.

Přítomni: Mgr. Roman Richtr (1), Stanislav Moravec (2), František Faltus (3), Mgr. Marie Foglová (5), Mgr. Pavla Jelínková (6), Martin Matoulek (7), Vladimír Bednář (8) a Alexandra Stejskalová (9)
Omluveni: Jaroslav Merta (4)
Neomluveni: -
Přizváni: -
Hosté: -

Pracovní zasedání Zastupitelstva obce Lichkov (dále jen „zastupitelstvo“) bylo zahájeno v 19:45 hodin starostou obce panem Mgr. Romanem Richtrem („dále jen „předsedající“).

Podklady k jednání byly zastupitelům zaslány prostřednictvím portálu uschovna.cz v dopoledních hodinách dne 5. února 2024.

Na programu pracovního zasedání byla opětovná žádost [REDAKCE] o odprodej nemovitostí, pozemkové parcely č. st. 296 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, jejíž součástí je jiná stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního a pozemkové parcely č. 128/5 – trvalý travní porost o výměře 224 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, která byla obci a všem zastupitelům doručena e-mailem dne 2. ledna 2024. Žadatel žádal o nové projednání a za nemovitosti nabídl smluvní cenu ve výši Kč 20.000,--. Přípisem ze dne 4. ledna 2024, pod č.j.:OULi/2/eč.45/2024-STAR, byl žadatel předsedajícím vyrozuměn tak, že zastupitelstvo o jeho žádosti rozhodlo, tedy není důvod o prodeji znovu jednat a rozhodovat. Svých požadavků se můžete domáhat soudní cestou.

Z jednání Zastupitelstva obce Lichkov dne 13. listopadu 2023:

2p) Prodej ppč. st. 296 a 128/5

Předsedající uvedl, že e-mailem dne 4. května 2023 byla obci doručena žádost [REDAKCE] ze dne 3. května 2023 o odprodej nebo bezúplatný převod nemovitosti v katastrálním území obce Lichkov – stavba evidovaná pod. č. 296 na pozemku 128/3 – vodárna bývalého n. p. Lira Lichkov. Žádost následně upřesnil na požadované pozemky. V podrobnostech odkazují na rozpravu z červnového zasedání zastupitelstva.

Zastupitelstvo obce Lichkov, na svém zasedání dne 12. června 2023, projednalo a schválilo usnesení č. 44/23 – záměr obce, prodej ppč. st. 296, jejíž součástí je stavba a částí ppč. 128/2 a 128/3, všechny obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí. Geometrickým plánem č. 595-170/2023, ze dne 7. srpna 2023, byl oddělen požadovaný pozemek, nově označený je ppč. 128/5 – trvalý travní porost, o výměře 224 m². Znaleckým posudkem č. 4098-58/2023, vypracovaným panem Janem Čumou, soudním znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí, byla celková cena požadovaných nemovitostí stanovena na Kč 161.190,--.

Záměr obce k prodeji byl zveřejněn na všech úředních deskách obecního úřadu v době od 14. června 2023 do 3. července 2023, včetně. Dělení pozemků bylo odsouhlaseno Stavebním úřadem Městského úřadu v Králíkách, změna druhu a využití zbývající části pozemku byla odsouhlasena Odborem životního prostředí při Městském úřadu v Králíkách. Dále se k věci vyjadřoval Silniční správní úřad Obecního úřadu v Lichkově, ve věci místní komunikace.

Předsedající dále uvedl, že nemovitosti jsou ve vlastnictví Obce Lichkov, vlastnická práva nejsou omezena, na pozemcích se nenachází inženýrské sítě ve vlastnictví a správě obce. Obec s nemovitostí žádné plány nemá, veškeré souhlasy a podklady k prodeji obec zajistila, je možné o samotném prodeji jednat.

Žadatel uhradil zálohovou fakturu č. 2023000062, ze dne 14. června 2023, ve výši Kč 14.200,-- na pořízení geometrického plánu a znaleckého posudku. Nedoplatek ve výši Kč 417,-- byl žadateli vyfakturován dne 6. listopadu 2023 a ještě téhož dne byl žadatelem uhrazen.

Žadatel byl starostou dotazován na trvajícím zájem o koupi nemovitostí, písemně vyjádření zaslal všem zastupitelům e-mailem v nočních hodinách dne 8. listopadu 2023. Doplněné podklady byly zastupitelům, zaslány e-mailem v ranních hodinách dne 10. listopadu 2023.

Z vyjádření žadatele: „... Poté, co jsem uhradil částkou 14 617, - Kč za veškeré právní úkony k mé předchozí žádosti o odkoupení, nebo bezúplatný převod nemovitostí, které po geometrických úpravách zahrnují pozemek 128/5, budovu bývalé vodárny včetně zastavěné plochy, dovoluji si vás požádat o schválení **BEZÚPLATNÉHO PŘEVODU UVEDENÝCH NEMOVITOSTÍ** a uvádím tyto důvody: 1. Dle znaleckého posudku od p. Čumy č. 2455-125/2007 (mohu doložit) byla ke dni 20.11. 2007 zjištěná cena předmětných nemovitostí 9 080,- Kč. V tehdejší posudku jsou položky "krov, krytina, klempířské konstrukce, úpravy povrchů ohodnoceny nulovým koeficientem" - tedy naprosto bezcenné. Základy, stropy, dveře a podlahy jsou ohodnoceny jen několika setinami procenta. Samotná stavba pak byla ohodnocena částkou 5 949,94 Kč. Já jsem za ní velkoryse zaplatil tehdejšímu majiteli p. [REDAKCE] z fy. MAMBA AERO 15 tisíc (mohu doložit). 2. Pokud je dnešní cena vodárny (samozřejmě i s ohledem na inflaci) markantně vyšší, je to dáno hlavně tím, že jsem ji v letech 2008 až 2017 výrazně zhodnotil částkou přibližně 100 000 Kč. Dozdil jsem obvodové zdi, jejichž spodní části byly odplavené povodní z r. 1997. Vytrhal jsem fragmenty plechové střechy a pořídil novou krytinu, opatřil nové kovové dveře, provedl oplechování atiky, vyspravil a omítl obvodové zdi, vysekal 80 cm vysoký beton pro kabely a trubky na dnešní úroveň podlahy, nechal přeložit přívod vody, vyvezl tuny suti, která po povodni zatarasila i přilehlou cestu. Obecně mohu říci, že jsem pro záchranu vodárny (která bez mého úsilí by už dnes byla v rozvalinách a ohrožovala kolemjdoucí a hlavně děti), obětoval něco mezi 500 až 1000 hodin fyzicky hodně náročných práce. (Fotografie jak vodárna vypadala po povodni a pak po mé rekonstrukci jsem zastupitelům zaslal již v předchozí žádosti). 3. Nemovitost, kterou jsem regulérně zakoupil s povolením okamžitě začít s její rekonstrukcí, mi s poukazem na prozatímní bankovní zástavy, pan [REDAKCE] přes své sliby nezapsal do katastru nemovitostí. Jen mě vystavil prozatímní nájemní smlouvu do doby, než dojde k odblokování zástav. Následně nemovitosti, bez ohledu na závazky vůči mně, převedl na [REDAKCE] a posléze nemovitosti skončily v majetku obce. Dočasná nájemní smlouva, kterou obec Lichkov respektovala byla ukončena v r. 2019. Tehdy jsem byl panem starostou nemilosrdně z budovy vykázán. Budovu jsem měl zaplněnou nábytkem a hodnotnými věcmi, které jsem neměl kam umístit. Pro neoblomnost starosty a tehdejšího zastupitelstva, které nepřistoupilo ani na placenou formu pronájmu, jsem musel nábytek vystěhovat na přilehlou louku a přikrýt plachtou. Bohužel vítr plachtu roztrhal a sníh a déšť udělaly své. Škoda byla nevyčísitelná. Bylo mi do breku. Bylo se mnou jednáno jak s kusem hadru. Starosta na dveře budovy (mnou zakoupené a vlastnoručně zazděné) vítězoslavně umístil visací zámek a čtyři roky do vodárny prakticky nikdo nevkročil, ani neprojevil sebemenší zájem o její údržbu. Dnes do vodárny opět zatéká a bez pomoci ji čeká neblahý osud. 4. Připomínám, že nemovitosti se nacházejí v záplavovém území Tiché Orlice. Jakákoliv nová stavební činnost je striktně omezena. Tím se předmětné nemovitosti stávají prakticky neprodejné a pro případné další zájemce neatraktivní. Pro mě mají význam jen po sloučení s mými stávajícími pozemky. 5. Považuji za seriózní, aby mi byly nemovitosti, které jsem už jednou zaplatil (a které jsou pro obec naprosto bezcenné a obtížně přístupné jinak, než přes mou parcelu) byly bezplatně převedeny, případně odprodány za symbolickou cenu. Již jsem do nich nainvestoval 15 tisíc tehdejších korun, 100 tisíc za rekonstrukci, nepočítaje stovky hodin vložené práce. Ted' jsem zaplatil dalších 15 tisíc za právní úkony. Není to již dost důvodů pro seriózní jednání? Všechny právní úkony k převodu jsou již připravené. Ve vodárně plánuji zřídit muzeum bývalé fabriky a sbírku historických předmětů, kterých mám již velké množství. Myslím, že realizací mého záměru budu propagovat i obec Lichkov, které přibude další turistická atrakce. Prosím o projednání mé žádosti na nadcházejícím zasedání zastupitelstva v pondělí 13. listopadu 2023“ ...

Předsedající uvedl, že žadatel opětovně neuvádí pravdivé údaje, obec, co by vlastník nemovitostí, má k těmto přístup, a to jak mapový, tak i fyzický, z pozemků ve vlastnictví obce. Jedná se o místní komunikaci III. třídy č. 16c (cesta u Šenkových – travnatá část) a dále z pozemkové parcely č. 128/2, obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí. Obec nemovitostí řádně získala v dražbě, tyto uhradila v cenách, dle dražební vyhlášky. Žádný další dražitel se dražby neúčastnil. Nájem byl ukončen uplynutím nájemní smlouvy. Z důvodů vážnoucí omezení vlastnických práv nebyly nemovitosti znovu pronajaty.

Předsedající dále uvedl, že opětovně zásadně nesouhlasí s bezúplatným převodem, k tomuto není zákonný důvod. Skutečnost, že žadatel v minulosti vynaložil na opravu a údržbu nemovitostí své finanční prostředky a čas, není důvod k bezúplatnému převodu. Náklady na pořízení geometrického plánu a znaleckého posudku vždy hradí žadatel, a to dle schválených podmínek pro převod nemovitostí ve vlastnictví obce. Žadatel s tímto písemně souhlasil. Uhrazení souvisejících nákladů není důvod k bezúplatnému převodu. Vzhledem ke skutečnosti, že byl žadatelem v minulosti napadán z podjatosti, hlasování o návrhu usnesení se zdrží, stejně tak jako v případě hlasování o záměru obce.

Pan Martin Matoulek uvedl, že částka Kč 103.000,-- za tu ruinu se mu zdá vysoká. Neví, zda se to dá vyřešit nějak jinak, bere cenu pozemků ve výši Kč 58.000,--. Cena za budovu od znalce se mu nelíbí, ale neví, jak to funguje.

Pan Jaroslav Merta uvedl, že je to soudní znalec. To by pak každý mohl říci, že si tam vymýšlí.

Pan Martin Matoulek uvedl, že nikoho neobviňuje.

Pan Jaroslav Merta uvedl, že je to tak, jak to je, není na místě pochybovat o ceně, je to soudní znalec. Je třeba to brát jako hotovou věc, takto je to naceněné.

██████████ uvedl, že k tomu nemá co říci, je to tak, jak to bylo přečteno. Ohledně příchodu do vodárny obrátil vchod, takže se obec obtížně do vodárny dostane jinudy než přes jeho parcelu. To na upřesnění. Pokud se vykáčí zeleň, stromy, pak bude přístup.

Předsedající přítomným předestřel snímek z katastru nemovitostí – ortofoto, žluté čáry – hranice pozemků jsou s přesností na 13 cm, snímek povrchu je třeba brát orientačně, záleží na úhlu, ze kterého byl snímek pořízen. Ukázal budovu vodárny, ukázal rozsah pozemků, o které má ██████████ zájem, ukázal pozemky ve vlastnictví ██████████, ukázal obecní cestu, popsal domluvené dělení a scelování pozemků. Předsedající dále uvedl, že na pozemek a do budovy je přímý přístup z obecní cesty a ze sousedního obecního pozemku. Obec přístup má, a to jak mapový, tak i fyzický, se znalcem byl na místě, bez problémů se na pozemky a do budovy dostali. Předsedající dále předestřel geometrický plán k dělení a scelování pozemků. Obci zůstává ppč. 128/3 a žadatel by nabýval stavební parcelu s budovou a ppč. 128/5, která vznikla z původních ppč. 128/2 a 128/3.

Pan Stanislav Moravec uvedl, že cena se může zdát vysoká, ale už v době, kdy se s žadatelem domlouvalo, co chce a co se mu může prodat, tak byl žadatel informován, že obec má schválené zásady pro prodej nemovitostí, a že se to prodává za ceny podle znaleckého posudku.

Předsedající uvedl, že pan Jan Čuma je soudním znalcem, je jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové, má odborné zkoušky, žadatel může posudek napadnout.

██████████ uvedl, že z morálního hlediska, když do objektu sám nainvestoval Kč 100.000,--, je to třeba zohlednit, zda je to morální a opodstatněné.

Paní Mgr. Marie Foglová uvedla, že žadatel má pravdu v tom, že z morálního hlediska to není dobře, ale pokud se to jednou udělá jinak, bude to napadnutelné. Muselo by se to ošetřit v rámci kupní smlouvy tak, že např. když se tam vybuduje to avizované muzeum, že se částka sníží.

██████████ uvedl, ať tedy zastupitelstvo rozhodne.

Pan Martin Matoulek uvedl, že nebude pro prodej, a to z důvodu ceny, s kterou nesouhlasí.

Jiné návrhy nebyly vzneseny. Před projednáním dal předsedající možnost vyjádřit se přítomným hostům.

Č.j.:137/23 – Zastupitelstvo obce Lichkov schvaluje prodej nemovitostí – pozemkové parcely č. st. 296 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, jejíž součástí je jiná stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního a pozemkové parcely č. 128/5 – trvalý travní porost o výměře 224 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, vše v celkové hodnotě Kč 161.190,--, ██████████

obce k podpisu kupní smlouvy,

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Z	A	A	A	A	Z	N	-	A

Legenda: A – pro, N – proti, Z – zdržel se

výsledek hlasování: 5 – 1 – 2, usnesení bylo schváleno.

V rámci pracovního zasedání bylo dohodnuto, že žadatel bude starostou obce osloven s tím, že vlastník nemovitostí, tedy Obec Lichkov, je ochoten nemovitosti (pozemková parcela č. st. 296 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, jejíž součástí je jiná stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního a pozemková parcela č. 128/5 – trvalý travní porost o výměře 224 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí) žadateli prodat s tím, že pozemky budou prodávány za cenu stanovenou znaleckým posudkem č. 4098-58/2023 ze dne 5. listopadu 2023, tedy za Kč 57.824,--, což je cena v místě a čase obvyklá a budova bude prodávána za smluvní cenu ve výši Kč 20.000,-- s tím, že snížení ceny bude odůvodněno záměrem žadatele vybudovat v budově veřejné muzeum lichkovské továrny. Kupní smlouva bude obsahovat podmínku výstavby a zkolaudování muzea do 5 let od zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí a podmínku provozování muzea po dobu dalších 10 let od kolaudace. V případě nesplnění této podmínky bude účtována smluvní pokuta ve výši Kč 83.370,--, což je rozdíl mezi prodejní cenou a cenou v místě a čase obvyklou. Kupní smlouva bude dále obsahovat podmínku zákazu zcizení a předkupní právo, vše po dobu výstavby a provozování muzea.

Návrh usnesení: Zastupitelstvo obce Lichkov schvaluje prodej nemovitostí – pozemkové parcely č. st. 296 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, jejíž součástí je jiná stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního a pozemkové parcely č. 128/5 – trvalý travní porost o výměře 224 m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, vše v celkové hodnotě Kč 77.824,--, a to

████████████████████, odchytku od ceny v místě a čase obvyklé odůvodňuje podmínkou výstavby a zkolaudování muzea lichkovské továrny, a to do pěti let od zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí a jeho následné řádné provozování po dobu dalších 10 let od kolaudace, v případě nezkolaudování muzea do pěti let bude účtována smluvní pokuta ve výši Kč 83.370,--, dále s podmínkou zákazu zcizení a předkupního práva ve prospěch Obce Lichkov, a to po dobu 10 let provozování muzea, a pověřuje starostu obce k podpisu kupní smlouvy.

Zasedání zastupitelstva ukončeno v 20:15 hodin téhož dne.

Zápis byl vyhotoven dne 13. února 2024.

Místostarosta obce:
Stanislav Moravec

Zapsal:
Mgr. Roman Richtr

Starosta obce:
Mgr. Roman Richtr