

**Zápis z jednání
zastupitelstva obce Čeladná číslo 12 ze dne 1. dubna 2021
konaného ve školní jídelně Základní školy v Čeladné**

Zahájení: Schůzi zahájil starosta obce Pavol Lukša v 16. 03 hod. – přítomno 13 členů

Přítomní členové zastupitelstva obce:

MUDr. Milan Bajgar, MUDr. Jarmila Bartonová, Ing. Karel Bojda Ph.D., MBA, Ing. Lukáš Bražina, Bc. Věra Golová, MUDr. Jiří Kahánek, Renata Kopecká, Jaroslav Kozel, Pavol Lukša, Mgr. Iveta Kubica Magnusková, Ing. Pavel Mikeska, Mgr. Martina O'Reilly, Kamil Otava, Hana Strausová, Irena Štefková

Omluveni členové zastupitelstva obce:

Nepřítomni:

Ověřovatelé zápisu:	Jaroslav Kozel, Hana Strausová	
Pro : 13	Proti: -	Zdržel se: -
Komise pro návrh usnesení:	Pavol Lukša, Bc. Věra Golová	
Pro : 13	Proti: -	Zdržel se: -
Zapisovatelka :	Markéta Pastorková	
Pro : 13	Proti: -	Zdržel se: -

Mgr. Iveta Kubica Magnusková - příchod 16.05 hod.

2. schvaluje

- *program jednání*

Zahájení

1. Volba ověřovatelů zápisu
2. Volba komise pro návrh usnesení
3. Audit hospodaření obce za rok 2020
4. Komentář k závěrečnému účtu za rok 2020
5. Veřejnoprávní smlouvy na poskytnutí neinvestičních příspěvků
6. Koupě hotelu Prosper
7. Prodej nemovitostí
8. Povodňový plán
9. Různé:
 - Půjčka za realizaci změny vytápění
 - založení SVJ 717
 - Podnět paní [redacted] – kočky (bylo rozesláno e-mailem)
10. Informace o činnosti rady
11. Diskuse -závěr

Návrhy na doplnění programu:

- žádné

Pro: 14	Proti: -	Zdržel se: -
----------------	-----------------	---------------------

2.5.1. Závěrečný účet obce Čeladná

Účetní obce předkládá rozbor hospodaření obce za kalendářní rok 2020 a přílohu k závěrečnému účtu obce, která byla veřejně vyvěšena dne 9. března 2021 na úřední desce obce Čeladná a www.strankach.cz obce. Rozpočet obce Čeladná vycházel z výhledu hospodaření na rok 2019-2021, jeho návrh byl vyvěšen na úřední desce obce dne 25. 11. 2019 pod č.j. 131/2019, následně projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce dne 12. 12. 2019. Jednotlivé změny rozpočtu /rozpočtová opatření/ se prováděly v souladu s §16 zákona 250/2000 Sb.

text	Příjmy (třída 1-4) v Kč	Výdaje (třída 5-6) v Kč	Financování (třída 8) v Kč
Původní rozpočet	83.317.700,-	61.938.100,-	- 21.379.600,-

č.j. 88/2021, nepřijato 14. 4. 2021

Rozpočtová opatření 1-8	17.165.360,-	10.405.820,-	- 6.759.540,-
Rozpočet po změnách	100.483.060,-	72.343.920,-	+ 28.139.140,-
text	Rozpočet	Rozpočet po změnách	Skutečnost
Daňové příjmy	52 864 700,00	55 164 300,00	55 100 201,16
Nedaňové příjmy	10 928 700,00	12 133 530,00	12 079 768,87
Kapitálové příjmy	841 600,00	4 786 100,00	4 782 609,50
Přijaté transfery	18 642 700,00	28 399 130,00	28 399 044,09
Celkem příjmy	83 317 700,00	100 483 060,00	100 361 623,62
Běžné výdaje	48 488 100,00	57 387 320,00	56 246 543,24
Kapitálové výdaje	13 450 000,00	14 956 600,00	14 801 841,64
Celkem výdaje	61 938 100,00	72 343 920,00	71 048 384,88

Příložená zpráva popisuje jednotlivé složky příjmů a výdajů, včetně zdrojů financování. Uvedená srovnání a tabulky zobrazují skutečný stav peněžních prostředků, majetkovou situaci obce a celkové hospodaření obce za kalendářní rok včetně přijatých dotací.

Stav bankovních účtů k 1.1.2020 v Kč A	Příjmy obce (třída 1-4) v Kč B	Výdaje obce (třída 5-6) v Kč C	Stav účtů k 31.12.2020 v Kč D
12 602 334,93	100 361 623,62	71 048 384,88	41 915 573,67
Dlouhodobé úvěry, jistiny	0,00	27 686 864,00	
	100 361 623,62	98 735 248,88	14 228 709,67

Obec Čeladná má k 31.12.2020 na svých bankovních účtech v hlavní činnosti vytvořenou finanční rezervu, kterou může v případě potřeby zapojit do rozpočtu následujícího účetního období. Finanční výbor projednal hospodaření obce dne 8. března 2021.

Dluhová služba za rok 2020 - jednorázový vklad obce na splátku úvěru u KB a.s., ovlivnil výpočet dluhové služby obce, došlo k výraznému nárůstu ročního (jednorázového) dluhového zatížení obce na 40%.

Nesplacené cizí zdroje:

1. Úvěrová smlouva Komerční banka a.s., č. 99017227218 ze dne 31. 3. 2017, měsíční splátka 976 744 Kč, úvěr bez zajištění, úroková sazba 0,55 % p.a., z jistiny úvěru, k 31. 12. 2020 splaceno.
2. Smlouva o kontokorentním úvěru č. 99025557867 u KB a.s., uzavřená na období do 26. 3. 2023, smluvní limit 10 mil. Kč, čerpaná částka k 31. 12. 2020 je 0,00 Kč.
3. Úvěrová smlouva Komerční banka a.s., č. 99023420201 ze dne 21. 6. 2019 na financování investičních akcí Obce Čeladná ve smluvní částce 25 mil. Kč, splatnost úvěru 31. 5. 2026, měsíční splátka 324 680 Kč, úvěr bez zajištění, úroková sazba 2,24 % p.a. z jistiny úvěru. Dle článku 8.3.2. smlouvy provedla obec mimořádnou splátku úvěru ve výši 15 mil. Kč, kdy jsme obdrželi finanční prostředky z MMR na akci „učebny v ZŠ“ převedli na úvěrový účet, stav úvěru k 31. 12. 2020 je 6 103 840,00 Kč, přičemž výše splátek se pro další období nemění.

Ing. Karel Bojda Ph.D., MBA - příchod 16.07 hod.

Diskuse:

Zastupitel Mikeska – přednesl zprávu za finanční výbor, přítomné seznámil s výsledkem společné schůzky a vydáním souhlasného stanoviska k předloženému materiálu, zároveň doporučuje zastupitelstvu obce schválit účetní závěrku obce. Pro doplnění finanční situace obce informuje přítomné o poklesu daňových příjmů obce a kompenzaci formou neúčelové dotace z MF ve výši 3 545 tis. Kč. Ve výdajové části upozorňuje na nedodržování termínu pro předkládání zpráv k vyplaceným příspěvkům formou veřejnoprávních smluv, které finanční výbor v závěru roku kontroluje. Uvádí, že devět spolků ve smluvním termínu nedoložilo požadované doklady. Protože jde o opakující se trend, navrhuje jako nápravné opatření snížit jim výši příspěvku v následujícím roce. Poslední věc, o které bych se chtěl zmínit, říká předseda finančního výboru, jsou odpady. Po celé obci přibývá sběrných míst, jsou doplňovány sběrné nádoby, ale i tak se nepořádek stupňuje. Nejhorší situace je po víkendech, kdy v neděli bývá na sběrných místech odkládán velkoobjemový odpad (sedačky, křesla, elektro...), který zde zanechávají při svém odjezdu majitelé rekreačních objektů.

Starosta Lukša – navrhuji předložit radě každoročně seznam organizací, které nepředložily vyúčtování finančního příspěvku z rozpočtu obce. Navrhuji těmto žadatelům v dalším roce nevyhovět, příspěvek nedostanou a veřejnoprávní smlouva nebude pro daný rok uzavřena.

Zastupitelka Magnusková – víme, kdo nám nevyúčtoval smlouvy za rok 2020? Seznam těchto společností bych si za kontrolní výbor ráda vyzvedla.

██████████ – proč na stránkách obce není účetní závěrka obce zveřejněna předem? Takto se nemůžeme o sporných položkách informovat předem.

Starosta Lukša – závěrečný účet obce a příloha k účetní závěrce byla řádně v zákonném termínu zveřejněna jak na stránkách obce, tak zároveň na úřední desce. Občan mohl přijít i osobně na obecní úřad a vyžádat si další informace k hospodaření obce. Není tudíž pravda, že tyto informace občané nedostali.

Zastupitelstvo obce schvaluje hospodaření obce Čeladná za kalendářní rok 2020 a to v členění:

• - příjmy obce	(tř.1-4)	100 361 623,62
• - výdaje obce	(tř.5-6)	71 048 384,88
• - financování	(tř. 8)	29 313 238,74

Zastupitelstvo obce schvaluje hospodářskou činnost obce Čeladná za kalendářní rok 2020 se ztrátou 396 937,79 Kč.

Zastupitelstvo projednalo závěrečný účet obce Čeladná za rok 2020, a na základě předložených dokladů schvaluje „závěrečný účet obce Čeladná za kalendářní rok 2020 bez výhrad“. Jako nedílná součást závěrečného účtu je dle §17 vyhlášky č. 220/2013 „Protokol o schvalování účetní závěrky“, který slouží jako podklad pro vyslovení souhlasu zastupitelstva s celoročním hospodařením obce.

Pro : 13

Proti: -

Zdržel se: 2 (Bartonová, Magnusková)

2.6.1. Veřejnoprávní smlouvy

Dle schválených pravidel pro poskytování dotací (nenávratných finančních výpomocí) z rozpočtu obce Čeladná na rok 2021, v souladu s ustanovením zákona 24/2015 Sb., kterým se mění zákon 250/2000 Sb. a dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, předkládá rada obce zastupitelstvu ke schválení přijatou žádost o jednorázovou dotaci z rozpočtu obce Čeladná pro kalendářní rok 2021 v položce – příspěvky neziskovým organizacím. Přijaté žádosti byly projednány v Radě obce Čeladná dne 18. ledna 2021 a pod usnesením č. 34 doporučuje zastupitelstvu ke schválení veřejnoprávní smlouvy dle přílohy.

1. Veřejnoprávní smlouva 7/2021 na zajištění zdravotní péče v obci Čeladná ve výši 120 000 Kč, příjemce prostředků Obvodák z Čeladné s.r.o., se sídlem: Čeladná č.p. 1, 739 12 Čeladná.
2. Veřejnoprávní smlouva 8/2021 na podporu provozu dětské ordinace v obci ve výši 57 000 Kč, příjemce prostředků MUDr. Helal Al-Saheb, se sídlem Nová Dědina 160, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí.

Diskuse:

Starosta Lukša – v obci máme geriatrickou službu, kterou zajišťuje dlouhodobě paní ██████████, zná místopis obce a chodí za každého počasí na odběry a injekce, s ohledem na její vyšší věk jsme zvědaví, kdo její práci jednou převezme.

Zastupitelka Bartonová – měli bychom ocenit dlouholetou činnost paní ██████████ pro občany i obec, přimlouvám se za to.

Zastupitelka Strausová – navrhuji uvolnit z rozpočtu finanční prostředky na nákup PHM pro paní ██████████ abychom ji usnadnili přesun mezi návštěvami u pacientů a nemusela jezdit na kole.

Místostarostka Golová – s ohledem na důchodový věk nemá paní ██████████ uzavřenou smlouvu se zdravotními pojišťovnami. Příspěvek směřuje záměrně ke společnosti Obvodák z Čeladné s.r.o., aby měla část této obětavé služby dle skutečně provedených úkonů hrazenou. Její činnost zároveň překračuje pečovatelské služby, protože zajišťuje i služby sociální (nákupy potravin, hygienické pomůcky, ...), kdy na tyto se již proplacení zdravotními pojišťovnami nevztahuje. Právě na to je určen příspěvek obce. Paní ██████████ pracuje na základě dohody o provedení práce u společnosti Obvodák s.r.o., a výše kompenzace je interní záležitostí mezi ní a společností.

Zastupitelstvo obce schvaluje uzavření veřejnoprávní smlouvy 7/2021 uzavřené mezi Obcí Čeladná a společností Obvodák z Čeladné s.r.o., sídlem Čeladná č.p. 1. dle přílohy k tomuto bodu jednání.

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

Zastupitelstvo obce schvaluje uzavření veřejnoprávní smlouvy 8/2021 uzavřené mezi Obcí Čeladná a MUDr. Helal Al-Sahebem, sídlem Nová Dědina 160, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, dle přílohy k tomuto bodu jednání.

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

2.7.1. Koupe hotelu Prosper a zajištění zdroje financování

Obci se naskýtá výjimečná šance, a to získat v centru obce do svého vlastnictví hotel Prosper s pozemky o výměře cca 7000m². Hotel je ve vlastnictví společnosti Prosper real estates s.r.o., kde působí jako jednatel pan Vítězslav Skopal a související pozemky pak patří manželům [REDAKCE]. Původní požadovaná kupní cena všech nemovitostí byla 70 miliónů korun, která se v průběhu jednání s Ing. Skopalem snížila na 68 miliónů korun.

K rozhodování o koupi by nás mohly vést především tyto důvody:

- uprostřed obce získáme 7000 m² pozemků (od cesty u pekárny Boček po cestu k poště), které spolu s náměstím získá na hodnotě s tím, že pro obec je vždy výhodné pokud se pozemky v centru stanou majetkem obce (možnost různého funkčního využití)
- obec získá kulturní a společenské prostory v centru, (Obecní dům) které nikdy ve své historii neměla
- obec získá prostory a zázemí na kulturně společenské akce, možnosti konat různá školení, mohou zde probíhat veřejná zasedání zastupitelstva, zahradní posezení pro konání různých akcí, bazén k využití pro naše školky, školu, ale i pro občany Čeladné, hotel je rozčleněn na jednotlivé části s minimálními počty míst k sezení: - ubytovací část 47 pokojů, restaurace 52 míst, restaurace salónek 25míst, hotelová jídelna 72 míst, cukrárna 18 míst, konferenční sál 100 míst, barokní salónek 25 míst, lovecký salónek 30 míst, bazén, sauna, venkovní zahrada, parkoviště a stavební pozemek
- jako zásadní se však jeví potencionální budoucí využití budovy. Zejména vzhledem ke stárnutí naší populace lze využít stávající prostory pro rekonstrukci na pečovatelský dům, domov důchodců /na tyto projekty jsou i dotační tituly ve státním rozpočtu/, možno také rekonstruovat na startovací byty pro mladé rodiny /i tady je možnost získat státní dotaci/ případně kombinace obou možností, kdy by v třetím patře hotelu mohlo dojít k vybudování bytů (bez nutnosti dobudování výtahu a bezbariérové jednotky a v přízemí a 1.a 2 patře bydlení pro seniory)
- pokud by obec nenašla vhodný dotační titul pro úhradu nákladů na rekonstrukci hotelu na startovací byty či senior bydlení, či by nenašla jiné smysluplné využití objektu, pak lze pro zachování ekonomické návratnosti nákupu nemovitostí vybudovat zde apartmány, tyto prodat a ponechat si pouze části, které by rozšířily nabízené služby v obci – bazén, saunu a spol.

Návrh na postup obce při koupi nemovitostí

- byla zajištěna právní kancelář, která nám celou transakci právně ošetří – oslovili jsme advokátní kancelář Kubicapartners s.r.o. – JUDr. Radima Kubicu MBA
- vstoupit do jednání s rozhodující bankou financující aktivity obce, tedy KB, a.s. ve Frýdku-Místku, kdy v této věci již proběhla první jednání s požadavkem na úvěr ve výši 68 miliónů korun, a to s pracovníky KB, a.s., Ing. Krpčovou
parametry úvěru: - výše 68.000.000,-Kč, - úroková sazba do 2%, - splatnost 20 let, - ručení pouze touto nemovitostí, - fixace úvěru 10 let /ideální v dnešní hospodářské realitě/
- zhotovení znaleckého posudku – tržní hodnota nemovitých věcí Ing. Martou Bílkovou a stavebně technickou inspekci objektu (pro upozornění na stavebně technické nedostatky)– Ing. Marta Bílková, má pro nás předběžně zabukovány termíny, KB a.s., již také nechává znalecký posudek zpracovávat (bankovní tržní odhad)
- při orientačním propočtu bychom platili po dobu 20 let průměrně 340.000,-Kč/měsíčně, což je částka, kterou obecní rozpočet unese, aniž by musel výrazně omezovat svoje výdaje, samozřejmě je nutno brát v potaz i celkovou hospodářskou vitalitu našeho hospodářství
- pokud se objekt dočasně pronajme (po dobu, než by započala rekonstrukce, tak lze očekávat výnos z nájmu a obci se tak sníží náklad na hrazení splátky úvěru). Současně by také nájemce hradil běžné náklady na provoz nemovitostí, tzn. energie, teplo, voda.

Návrh kroků po získání hotelu Prosper

- Vyhlásit výběrové řízení na provozování tohoto hotelu – výběrové řízení provede AK Kubicapartners s.r.o.
- obec kupuje tento objekt se vším movitým a nemovitým majetkem / budeme se muset shodnout na optimální době pronájmu /příliš nízká cena nikoho nepřiláká, příliš vysoká cena nebude výhodná pro obec/ předpoklad je, že 5 let s možností obce by byla ideální, v nájemní smlouvě by měla být ošetřena možnost využívání bazénu občany obce a využívání prostor – salóneků pro konání zastupitelstev, či kulturních akcí např. konání plesů apod.
- během doby, kdy budou nemovitosti pronajaty nechat zpracovat projekt na využití tohoto objektu na dům s pečovatelskou službou, domov důchodců, startovací byty či komerční prodej apartmánů, aby další zastupitelstva měly připraveny alternativy, jak dále s tímto majetkem nakládat, a na základě vybraného projektu požádat o nejvhodnější dotační titul.

Diskuse:

Starosta Lukša – v listopadu 2020 na schůzce s vlastníkem objektu, jsme byli seznámeni s variantami majitele pro budoucí naložení s tímto majetkem. Majitelé [REDAKCE] zakoupili a jsou vlastníky i pozemků za hotelem Prosperem. Z původní prodejní ceny 70 mil. Kč slevil majitel na 68 mil. Kč. Letáček týkající se záměru koupit tuto nemovitost, který zaplavil v předchozích dnech domácnosti v obci je zkrácený. Obec koupí získá společenské a kulturní prostory, které nikdy neměla. Získáme bazén pro děti a velkou zahradu. V budoucnu můžeme prostory zrekonstruovat na projekty bydlení-startovací byty

pro mladé rodiny, dům s pečovatelskou službou, které se budeme snažit pokrýt z dotací. To jsou věci, které pokládám za velmi důležité a to jsem i napsal v lednovém zpravodaji obce. Pokud půjdu v příkladech dále, hotely v dnešní situaci nejsou provozu schopné a slouží zejména jako ubytovny pro sociálně nepřizpůsobivé občany nebo zejí prázdnotou a chátrají. Stačí se podívat k sousedům na Ostravici, kde kolem hotelu Smrk jezdíme už řadu let, rekonstrukce nebyla dokončena a budova chátrá. Naše rozhodnutí ovlivnil i fakt, že k dnešnímu dni evidujeme 117 žádostí od lidí důchodového věku, kteří mají zájem o případné bydlení v obci. Po bytech je enormní hlad a poslání obce je především zajistit veřejné služby pro občany. Komerční banka a.s., nám nabídla skvělé podmínky, které budeme mít smluvně garantovány. Zároveň v centru obce není žádný jiný volný pozemek a touto koupí určitě neprohloupíme.

Zastupitelka Strausová – já osobně nesouhlasím, dělat kulturní dům mi při přijde ubohé, jak jsem již řekla na pracovní schůzce - 68 mil. Kč je hodně, navrhuji další jednání s majitelem a snažit se získat nižší výkupní cenu budovy. Využít budovu hotelu na bydlení pro seniory mi přijde nevhodné. Pokud se nepodaří snížit kupní cenu, s výkupem nebudu souhlasit.

Zastupitel Bajgar – jak jsem již řekl na přípravné schůzce - je to skvělá investice, na takovém místě (v centru obce) mi přijde tato cena nízká. Získat tyto nemovitosti beru jako jednoznačný úspěch do budoucna, ještě několik let můžeme hotel pronajímat, nájemné nám pomůže hradit splátky bance. Kavárnu či bazén ocení obyvatelé Čeladné. Pokud budovu nekoupíme, může se stát pro obec strašákem do budoucna, protože nevíme kdo a za jakým účelem ji odkoupí.

Zastupitelka Magnusková – ve chvíli, kdy tato nabídka přišla, jsem velmi uvažovala a snažila jsem se zhodnotit celou nastalou situaci s ohledem na skutečnost, že obec má přímo ze zákona povinnost zajistit sociální služby a bydlení v obci. Víme, že dům s pečovatelskou službou či jiné bydlení pro seniory je nutné. Pokud již teď máme 117 žadatelů o seniorské bydlení, bude se do budoucna toto číslo zvedat. Zásadní otázkou je cena, je třeba ji zvážit ze všech stran a hledisek, jsme schopni jako obec úvěr splácet a financovat další řádný chod obce? S hlediska dlouhodobosti, je toto obcí financovatelné? A při následném prodeji po rekonstrukci nebudeme ve ztrátě? Z předložených podkladů jsem došla k závěru že obec i v té nejhorší možné situaci, kdy budou apartmány prodány, nebude ztrátová. Pokud do doby rekonstrukce se podaří zajistit nájemce, který se zaváže smluvně provozovat a hradit náklady na provoz, kdy toto nebude platit obec, jsem pro.

Zastupitel Mikeska – krátce k ceně, pokud by bylo možné s vlastníkem dále jednat o ceně, souhlasil bych. Vlastník jednoznačně nebude mít potřebu vyjednávat, prodávající z dané ceny neustoupí.

Zastupitelka Bartonová – myšlenka je velmi dobrá, ale zastupitelům nebyla předložena žádná kalkulace ceny. Myslím si, že to není málo peněz, odhad ceny, ten bych respektovala. Důležité je ovšem i vědět, kolik finančních prostředků je třeba na rekonstrukci. Byla bych ráda, aby byl zachován projekt startovacích bytů pro mladé lidi a bydlení pro seniory. Bohužel nevíme kolik by celý projekt rekonstrukce stál, nemáme studii proveditelnosti. Navrhují, domluvit se se stávajícím vlastníkem na posečkání při uzavření kupní smlouvy, nechat zpracovat kalkulaci projektů na startovací byty a senior bydlení, abychom se měli o co opřít při našem rozhodování, a věděli do jaké situace bude postavená obec jako investor. Tak, aby to nebylo rozhodování z naší strany nezodpovědné, protože nejednáme o našich penězích, jsou to peníze daňových poplatníků. Forma developerského projektu, kdy by obec postavila a následně prodala, i zde by šlo o výdělečnou činnost a kdo to bude za obec zajišťovat? Pronájem hotelu v situaci, kdy už teď víme, že hotely stojí, neprosperují se nájemce může dostat do finanční tísně, to jsou rizika do kterých by se obec mohla dostat. V příložených podkladech je zmiňována i oprava střechy ve výši 18 mil. Kč, i zde bych navrhovala, aby obec nechala zpracovat kalkulaci.

Starosta Lukša – kalkulaci nákladů jste dostali do materiálů. Chceme najít vhodného nájemce, který bude hotel provozovat do doby než budou zpracovány studie na startovací byty, byty s pečovatelskou službou a v neposlední řadě i studie proveditelnosti. Při rozhodování jsme vycházeli z materiálů, které nám předložil na společné schůzce současný majitel objektu. Pokud si sami uděláme lehký propočet, víme, že jen samotné stavební pozemky v centru obce při současné kupní ceně mají nemalou hodnotu.

JUDr. Radim Kubica MBA – zastupujeme obec ve věci jednání o koupi nemovitosti, při uzavírání kupních smluv a jednání s bankou. Kupní cena je prodávajícím dána, další věc je časové hledisko, kdy se dnes rozhodneme a podepíšeme smlouvy nebo pan Skopal již dále s námi jednat nebude a do budoucna smlouvu s námi již nepodepíše, bude jednat s dalšími zájemci a postupovat dle svého vlastního uvážení. Zmiňujete různé katastrofické scénáře v obavách o finanční situaci obce v případě neúspěchu při realizaci projektu. I pro tuto situaci máme nachystané řešení a máme určitý propočet, kdy i apartmánové bydlení by nám investice vložené do nemovitosti vrátilo. Navíc získáme pozemky, investice i v tomto případě nemůže být ztrátová. Pokud máte dotazy ohledně příložené kupní smlouvy jsem k dispozici. Zajištění úvěru na financování koupě je pouze touto budovou, žádné další zajištění banka po obci nepožaduje.

Zastupitelka Bartonová – bez provedených studií nemůžeme jednoznačně říct, že investice pro obec nebude ztrátová.

Zastupitel Bražina – dostali jsme za úkol posoudit technický stav stavby. Po provedené prohlídce jsme ve vypracované zprávě uvedli, že na budově je třeba rekonstrukce střechy, to je první investice, kterou musíme provést a neříkám, že je to investice, která se musí provést ihned. Do konstrukce střechy zatékalo, čímž byla poškozena. Další investicí jsou balkony a v neposlední řadě je třeba stavbu, která je postavena na štěrcích odizolovat, budova je podmáčená. Tohle v současné době víme.

Starosta Lukša – kdo povede celou stavbu a kdo ji bude zajišťovat technicky? Při současné struktuře zaměstnanců obce jsme postavili náměstí, nemuseli jsme nikoho zajišťovat externě. Naše rozpočty se meziročně pohybují v rozmezí 50-100 mil. Kč, spláceli jsme úvěr a i přesto máme novou radnici, postavili jsme sportovní halu, rekonstruovali školu a školky, vystavili chodníky a mosty, prováděli údržbu majetku obce. Nebudeme se muset stát developery, existují dotační tituly a my umíme o ně požádat. Obec může využít vyhlášené dotace a zajistit veřejné zdroje na financování nového bydlení v obci. S penězi daňových poplatníků hospodaříme tak jak se hospodařit má. Navíc naší největší devízou jsou pozemky v centru obce.

Zastupitelka Bartonová – důležité je a měli bychom se voličům dnes zavázat, že v budově budou startovací byty a byty pro seniory, ne developerská činnost.

Starosta Lukša – v této nelehké hospodářské situaci chceme, aby i obec mohla ovlivnit to co se s prázdnými objekty hotelů a středisek v našem katastru stane, co se bude v obci stavět a kde bude obec směřovat do budoucna. Máme schválený územní plán a tento dokument nás zároveň zavazuje. Máme zkušenosti s výstavbou v obci a je v našich silách postavit nové bydlení.

Zastupitelka Strausová – chtěla bych Vás seznámit s textem, který mi zaslal volič, kdy správně argumentuje tím, že jeho dopis bude uveřejněn a občané si jej přečtou ve zpravodaji obce až po jednání dnešního zastupitelstva. Zastupitelka následně přečetla zmíněný text. Zastupitelka dále uvádí, že jako volený zastupitel je povinná přítomně informovat o názorech občanů, a že šla do zastupitelstva obce s tím, aby zastupovala názory lidí.

Zastupitel Bojda – mrzí mě, že jsem se nemohl dostavit na přípravnou schůzku zastupitelstva, po prostudování předložených materiálů a zároveň i z laického pohledu můžu říct, že jako ruina mi budova hotelu nepříjde, moderní stavba to také není. Otázkou je: „kolik do toho budeme muset vložit peněz a v neposlední řadě jak objekt využijeme“. Celá ta myšlenka je velmi lákavá, riziko tu určitě je, objekt může dopadnout jako obchodní dům Ostravice či jako mnoho jiných po celé republice. Mít možnost a vliv na tuhle věc je velmi důležité. Vytváření pocitu, že musíme koupit teď nebo již nikdy a nemožnost ovlivňování výše kupní ceny se mi nelíbí. Měli bychom vyvinout nějakou iniciativu ohledně snížení ceny, to bychom ještě mohli? Další otázkou je „Kde vezmeme zdroje, abychom docílili toho co chceme docílit?“

Starosta Lukša – víme co chceme, i zdroje známe. Existují dotační tituly určené na sociální programy, tyto jsou a vždy budou. Hotel nekupujeme s tím, že ho zítra zavřeme a začneme s přestavbou. Máme v úmyslu ho prozatím provozovat formou pronájmu, zájemce máme. Mezitím vzniknou studie, které by řešily to co máme do budoucna s budovou v plánu. Rozumím obavám zastupitelky Bartonové, ale chceme především zamezit tomu, aby se s budovou nestálo to, co bychom si jako obyvatelé obce nepřáli. Obec má spoustu pozemků, ale žádný z nich nevyhovuje pro plánovaný účel seniorského bydlení. Občané vyššího věku potřebují být blízko centra pro dostupnost k lékaři, obchodům a službám, navíc potřebují mít určitý sociální kontakt s okolím. Koupí uděláme první krok a potom necháme pracovat projektanty, kteří nám řeknou, jak s budovou dále pracovat.

Zastupitel Bojda – přiznávám, že i když jsem smlouvu na poskytnutí úvěru četl, necítím se kompetentní vyjádřit k ní. Jsou na předmětných pozemcích a budově zástavy?

JUDr. Radim Kubica MBA – v katastru nemovitosti jsou zapsány zástavy k tíži všech výše uvedených nemovitých věcí, koupě je podmíněna zánikem a zrušením všech zástav a jejich výmazu z listu vlastnictví a zároveň budou zrušeny všechny nájemní smlouvy spojené s touto budovou.

Zastupitel Bojda – v tom případě souhlasím s tím, že bychom o budovu měli usilovat.

Zastupitelka Bartonová – já bych s Vámi pane starosto souhlasila, ale posečkala bych s dnešním rozhodnutím, protože je velmi důležité, aby v těchto prostorách vzniklo to co požadujeme. V předložené smlouvě je ustanovení ohledně částky, nikde jsem nenašla odhad budovy. Stejně jako jsem nikde nenašla odhad vnitřního vybavení. Výkupní cena pozemků 3 000 Kč/m² mi přijde hodně.

Starosta Lukša – v roce 1996 jsme získali pozemky dnešního náměstí, po zaměření se objevily restituční nároky některých občanů a již tehdy jsme vlastníkům zaplatili částku 3 mil. Kč. Od té doby je zájem o pozemky v obci obrovský a cena jde nahoru.

Zastupitel Bražina - vykupované pozemky před hotelem jsou pro občanskou vybavenost, dále pozemky stavební pro bytovou výstavbu.

Místostarostka Golová – argumenty zazněly různé, já jsem samozřejmě pro koupi hotelu. Článek do zpravodaje jsem měla připravený ještě před příchodem letáčku, nebyla to žádná protireakce. A i když se jedná o velkou a velmi náročnou věc, nenapadlo mě, že bude ke koupi taková negace a v této formě. Když pan [REDAKCE] řekl, že z ekonomických důvodů již nebude dále provozovat hotel, že má jiný předmět podnikatelských zájmů, první myšlenka byla, aby se hotel nedostal do rukou developerů, nestal se předmětem úvěrových machinací či podobně. Náměstí tvoří funkční celek a i když mluvíme o vysoké částce o které je třeba uvažovat, myslím, že je to dobré rozhodnutí. Chtěla bych vědět, když je považováno autorem letáčku, až „za apríl“, že obec chce nemovitost pořídit, jaká je představa tvůrců, že by toto zařízení v budoucnu mělo plnit funkci. Jaká jsou reálná očekávání autora letáku? K jakému dalšímu účelu by byl objekt určen? Předložené podklady hovoří jasně a tato koupě by neměla ohrozit další investice a financování obce.

Občanka [] – ráda bych reagovala na paní Golovou - jaká mají občané reálné očekávání? Občan očekává slušné chování k nim, a to se tady neděje, kdo má jiný názor je nepřítel lidu. Další věc: vidím velký rozdíl i mezi zastupiteli, kdy jeden říká „přišla nabídka“ a druhý zastupitel říká „on to nechce prodat, dostali jsme nůž na krk a když to nekoupíme hned, nekoupíme to již nikdy“, v čemž vidím velký rozpor. Koukám na pana zastupitele, kdy celou dobu mluvíme jen o apartmánových bytech a přitom máme ve znaku berana, nemáme ve znaku apartmánové byty. Máme ve znaku berana a přitom se hrůzně chováme k půdě, zaléváme ji betonem. Odstrašující příklad jsou bytové domy za hřbitovem. Kdysi se tady pásly ovce a teď tady slyším jen byty, byty a byty. Souhlasím s Vámi pane starosto v jednom co platí, a to „co nevlastním o tom nerozhodují“. Ale my jsme vlastnili zemědělsky využitelnou půdu a naprosto v rozporu s tím co jsme, jsme rozhodli v rozporu s chováním dobrého hospodáře. Obec vnímáme každý jinak, obec je pro mě určité území a na něm žijící lidé a pokud tito lidé rozhodli o svých zástupcích, musí se tito jich ptát „hájíme tím Vaše zájmy, chcete ať koupíme za Vaše peníze tyto nemovitosti?“ Když jsem chtěla uveřejnit článek ve zpravodaji, bylo to odmítnuto s tím, že je to politická agitace. S občany není nakládáno slušně, absolutně nás ignorujete, platí zde pouze „své-vole, že Pa-vole“.

Občan [] – jsem rád, že jsem poznal paní která psala dopis, už vím o koho se jedná. Jak dlouho tady bydlíte? Je zde otázka „potřebujeme dům s pečovatelskou službou, potřebujeme tento dům?“ Odpověď je jasná, poradník je plný a pisatelovi se o tom možná, ani nezdálo. Jedinečné je to, že je to v centru, ne na okraji obce jako např. u [], kde je to o ničem. Každý, i starší občan potřebuje sociální kontakt, zajít do obchodu, lékárny, květinářství a všude jinde, být alespoň částečně soběstačný. Jedinečné je to, že je to v centru a ne na okraji jako např. SenioSEN, kde je to o ničem. Každý potřebuje sociální kontakt, do obchodu, lékárny, květinářství a všude jinde. Když se podáváte do budoucna na co se míníme dívat, co z toho bude? Myslím, že je to jedinečná věc a to mluvím jako senior. A že Vás tady paní nazvala „pajtašové“ ne „zastupitelé“ mi přijde nevhodné. Pokud se hotel nevypokoupí, agentury tu navezou 50 lůžek a nepřizpůsobivé občany. Co budeme potom dělat?

Zastupitelka Magnusková – chtěla bych se vyjádřit k tomu co říká paní []. Částečně má paní [] pravdu, je dobré nezastavovat další zelené plochy, ale právě z tohoto důvodu je vhodné využít stávající objekty pro přestavbu. Tohle je cesta, ne stavět na zelené louce, bylo by to určitě dražší a došlo by k dalšímu záboru zemědělské půdy. Další k čemu bych se chtěla vyjádřit je „zájem občanů“, pokud bych si nemyslela, že je to pro občany, nikdy bych se k tomu nepřiklonila, nešla bych do toho. Co se v obci nejvíce poptává? Chodníky už máme, ale tohle je to co tady potřebujeme, každý chce mít poblíž své rodiče. Seniorní bydlení je cesta, je to kombinace dvou podstatných věcí – nezabereme další zemědělskou půdu a vytvoříme bydlení, která je velmi potřebná pro mladé i seniory. Přízemí je ideální pro seniory, druhé a třetí patro po úpravách pro mladé rodiny. Pokud bych si myslela, že je tu něco co obec pálí více, tak bych se k tomu vůbec nepřiklonila.

Občanka [] – zaskočilo mě když se v lednu objevilo, že se kupuje tak honosný hotel, pak vše utichlo a teď mě překvapilo, že je to pravda. Chtěla jsem se zeptat zda víte kolik stojí roční údržba jednoho domku, kolik bude stát údržba tak velkého objektu? Pan starosta tvrdí, že jsme všichni zestárlí, nezestárlí jsme, jsou tu naše děti a naši vnuci, co nám to tu podstrkujete, já vám vůbec nevěřím, myslím si, že je za tím něco jiného, do budoucna to bude „čapí hnízdo č. 2“, nenakládejte tak zrůdně z našimi dětmi. Jednou tady půjde obchvat a Čeladná bude mimo hlavní tah a dopadne jak Dawson City, kde se všichni hnali za zlatem a teď je to mrtvé město. Čeladná je totálně zničená co se týče orných půd, kácení stromů, architektura žádná. Pan starosta nechal za námi postavit 16 domů, přičemž tam nejsou příjezdové cesty, nesvítí veřejné osvětlení. Já tady žije 65 let a Čeladnou jsem měla jako domov, zhlížela jsem k ní s úctou, kolem orné půdy bychom měli chodit po špičkách, protože je to největší bohatší které existuje a když přijde bída, nasadíme si brambory a potraviny budeme mít. Udělali jste zde hrůzné činy, za které byste se měli zodpovídat, tím myslím územní plán. A vím jaké „svinstvo“ se děje při volbách, že se někteří tady pořád držíte. Není žádná studie hotelu, je to šitě horkou jehlou, dnes tady budete kývat rukou? Informujte občany, informujte naše děti o tom, co je tady čeká.

Občanka – dívala jsem se na historický plán rozvoje obce, proč obec historicky prodala pozemky v centru obce, proč prodala Žárovec i bývalý obecní úřad, všechno bylo prodáno i když to byly lukrativní pozemky v centru obce. Žárovec byl určen na sociální bydlení, kde se stala chyba? Proč se to prodávalo a teď obec nemá nic? Mohu fundovaně říct, že kdyby tam ty startovací byly, určitě by to nevypadalo tak, jak to vypadá dnes s předimenzovanými byty. Proč se to tehdy prodávalo a nepřestavilo, na to mi odpovězte.

Starosta Lukša – abych Vám to vysvětlil: v roce 1997 jsme postavili byty nad školou a obyvatele Žárovce, kde byly pavlačové byty tj. záchod a společná koupelna na chodbě, jsme zde přestěhovali. Už v roce 1989 byl projekt, že Žárovec se bude rekonstruovat na domov důchodců, s tím, že dočasně budou lidé přestěhováni do Frýdlantu nad Ostravicí, čehož se nájemci zalekli a do Frýdlantu n.O. jít nechtěli. Obec tehdy vracela dotaci na realizaci, což mě mrzí, ale tehdy jsem v zastupitelstvu ještě nebyl. Naléhavá potřeba je teď, protože stárne populace. Je tu spousta lidí, kteří chtějí bydlet v obci. Asi to u nás nevypadá tak špatně, když o bydlení v obci je tak velký zájem. Jednou za čtyři roky jsou demokratické volby, kdy občané rozhodnou kdo je bude zastupovat a určitě se to všem líbit nemůže. Nevím, že by se dělaly jakékoliv podvody u voleb sedíte tam vy občané, nesedím tam já. Žádné podvody se u voleb nedělají.

V obci existuje územní plán a obec nemá žádné jiné možnosti, protože územní plán je jedna věc a stavební zákon je věc druhá. Ve změně č. 2 územního plánu na to myslíme, zelené plochy se zastavovat nebudou, ale přijďte to říct vlastníkům, kterých se to týká. Za posledních deset let slyším, že se vše děje jen ve prospěch občanů, řekněte mi proč se tedy za to nikdo nechce podepsat.

Občanka –záměr mi nepřijde špatný, ale chtěla bych se zeptat zastupitelky Magnuskové, proč se informaci o koupi dovím až z letáku ve schránce. Přijde Vám to „fér“ k občanům, kdy se to dozví na poslední chvíli a ještě ne od Vás. Je to správné z Vaší strany takto k tomu přistupovat? Nebylo by správné více komunikovat s občanem?

Zastupitelka Magnusková –na prosincovém zastupitelstvu proběhla informace o možnosti koupě hotelu. Všechna jednání jsou veřejná, následně zveřejněna na webových stránkách obce. Program zastupitelstva je rovněž předem zveřejňován a každý občan, který by chtěl vědět a znát o čem se bude jednat, má dostupný zdroj informací. Navíc má každý právo přijít na obec. V zákoně není žádné ustanovení, které by řešilo přímou informační cestu, informovanost je dost složitá. Z mé strany není problém předat komukoliv informace elektronicky, můj email je k dispozici.

Občanka [REDAKCE] – nemám internet, chci tyhle informace číst ve zpravodaji.

Občan [REDAKCE] – program jednání jsem našel na stránkách obce, proč říkáte, že nemáte informace? Stačí se podívat.

Občan [REDAKCE] – impuls pro koupi je ten, že majitel se ho potřebuje zbavit a ptám se z čeho soudíte, že ho uživí nájemník když ho neuživil vlastník. Pokud by to obec nekoupila, řekl jste, že by to majitel předělal na apartmánové byty, v čem je problém, když už je jich v obci tolik? Hotel jsem měl pronajatý 22 let a něco o tom vím.

Starosta Lukša - uzavírám diskusi a budeme hlasovat. Zastupitelka Bartonová připravila protinávrh, budeme nejdříve hlasovat o něm.

Návrh na usnesení zastupitelky Bartonové - protinávrh:

1. Navrhují, aby obec vstoupila v jednání se stávajícím vlastníkem nemovitosti (manželé Skopalovi a společnost Prosper Real Estate s.r.o.), o opci na koupi nemovitosti v trvání 3-6 měsíců.
2. Necht' obec zpracuje studii proveditelnosti se záměrem vybudovat startovací byty pro mladé rodiny, dále studii proveditelnosti na seniorní bydlení, a na základě toho necht' zastupitelstvo rozhodne o dalším využití nemovitosti.

Pro: 2 (Bartonová, Strausová)

Proti: -

Zdržel se: 13

Usnesení nebylo přijato.

Zastupitelstvo obce schvaluje parametry úvěru Komerční banky a.s.,

- výše 68.000.000 Kč
- úroková sazba 1,95 % p. a.
- splatnost 20 let
- zajištění nakupovanými nemovitostmi, obecná odpovědnost obce
- fixace úvěru 10 let (ideální v dnešní hospodářské realitě)

Zastupitelstvo pověřuje starostu obce podpisem všech smluv a dokumentů souvisejících s přijetím úvěru od Komerční banky a.s., na koupi hotelu Prosper.

Pro: 13

Proti: -

Zdržel se: 2 (Bartonová, Strausová)

Zastupitelstvo obce Čeladná schvaluje nákup nemovitostí a movitých věcí tvořících funkční celek areálu HOTEL PROSPER.

- a) Zastupitelstvo obce Čeladná schvaluje nákup nemovitostí a movitých věcí od prodávající společnosti Prosper real estates s.r.o., IČ: 267 56 749, sídlem Čeladná, č.p. 246, PSČ: 739 12 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 26584 zastoupené Ing. Vítězslavem Skopalem, nar. 31.1.1973, bytem Kunovice, Na Zelničkách 1718, PSČ: 686 04, jednatelem, kdy předmětem nákupu budou nemovitosti, a to

- pozemek st. p. č. 18/1, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Čeladná, č.p. 246, občanská vybavenost, která stojí na pozemku p. č. st. 18/1;
- pozemek p. č. 63/4, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
- pozemek p. č. 63/6, druh pozemku ostatní plocha, způsob manipulační plocha;
- pozemek p. č. 63/21, druh pozemku trvalý travní porost;
- pozemek p. č. 63/22, druh pozemku trvalý travní porost;
- pozemek p. č. 63/40, druh pozemku trvalý travní porost;

zapsané na LV č. 2232 pro katastrální území Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek, a Movité věci:

soubor movitých věcí tvořící vybavení nemovitých věcí, především pak stavby Čeladná p. č. 246, která je součástí pozemku p. č. st. 18/1 v k.ú. Čeladná, a která je v současné době využívána jako hotel nesoucí označení „Hotel Prosper“;

a to vše za kupní cenu ve výši 63 000 000,-Kč, slovy šedesát tři milionů korun českých, kdy kupní cena bude uhrazena prostřednictvím jistotního účtu.

Prodávající bude dle kupní smlouvy povinen zajistit nejpozději do 30. června 2021 kumulativní splnění těchto podmínek:

- i. **zánik zástavního práva a jeho výmaz z katastru nemovitostí** zřízeného k tíži všech výše uvedených nemovitých věcí ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ: 140 00 /dále jen „zástavní věřitel“/ na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1384/18T-660/16-120, která byla uzavřena dne 19.9.2018 mezi Prodávajícím (na straně zástavce) a zástavním věřitelem (V-8886/2018-802; právní účinky zápisu ke dni 25.9.2018);
- ii. **zánik zákazu zcizení a zatížení a jeho výmaz z katastru nemovitostí;** zřízené ve prospěch zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1384/18T-660/16-120, která byla uzavřena dne 19.9.2018 mezi Prodávajícím (na straně zástavce) a zástavním věřitelem (V-8886/2018-802; právní účinky zápisu ke dni 25.9.2018)
- iii. **zánik práva nájmu dle Smlouvy o nájmu,** která je uzavřena **ve prospěch společnosti Prosper hotelové služby s.r.o.,** IČ: 043 94 593, sídlem Čeladná, č.p. 246, PSČ: 739 12, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 80471, na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání, která byla uzavřena dne 30.12.2015.

Bude se jednat o závislou smlouvu ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovité věci uvedenou pod písm. b) tohoto bodu.

b) Zastupitelstvo obce Čeladná schvaluje nákup nemovitostí od prodávajících

- [redacted], kdy předmětem nákupu budou nemovitosti, a to
- **pozemek st. p.č. 2155,** druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č. st. 2155;
 - **pozemek p.č. 63/10,** druh pozemku trvalý travní porost;
 - **pozemek p.č. 63/43,** druh pozemku zahrada;
 - **pozemek p.č. 63/45,** druh pozemku zahrada;

zapsané na LV č. 2452 pro katastrální území Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katarálního pracoviště Frýdek-Místek, a to vše za Kupní cenu ve výši 5.000.000,-Kč, slovy pět milionů korun českých, kdy kupní cena bude uhrazena prostřednictvím jistotního účtu.

Prodávající bude dle kupní smlouvy povinen zajistit nejpozději do 30. června 2021 kumulativní splnění těchto podmínek:

- i. **zánik zástavního práva smluvního** zřízeného k tíži všech nemovitých věcí – parcely p.č. 63/43 a parcely p.č. 63/45 v k.ú. Čeladná, ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ: 140 00 na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2019_CZ_00193655_ZS_1, která byla uzavřena dne 23.1.2020 mezi Prodávajícími (na straně zástavců a dlužníků) a zástavním věřitelem (V-692/2020-802).
- ii. **zánik práva zákazu zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva dle bodu písm. b) podpísm. i),** zřízené ve prospěch zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2019_CZ_00193655_ZS_1, která byla uzavřena dne 23.1.2020 mezi Prodávajícími (na straně zástavců a dlužníků) a zástavním věřitelem (V-692/2020-802; právní účinky zápisu ke dni 28.1.2020)
- iii. **zánik zástavního práva smluvního** zřízeného k tíži všech nemovitých věcí – parcely p.č. st. 2155 a parcely p.č. 63/10 v k.ú. Čeladná, ve prospěch zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2019_CZ_00193655_ZS_3, která byla uzavřena dne 27.1.2020 mezi Prodávajícími (na straně zástavců a dlužníků) a zástavním věřitelem (V-694/2020-802; právní účinky zápisu ke dni 28.1.2020).
- iv. **zánik práva zákazu zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva dle bodu b) písm. iii),** zřízené ve prospěch zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2019_CZ_00193655_ZS_3, která byla uzavřena dne 27.1.2020 mezi Prodávajícími (na straně zástavců a dlužníků) a zástavním věřitelem (V-694/2020-802).

Bude se jednat o závislou smlouvu ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovité věci uvedenou pod písm. a) tohoto bodu.

Pro : 12

Proti:

Zdržel se: 3 (Bartonová, Strausová, Bojda)

2.8.1. Prodej nemovitostí – pozemek 228/2 vč. RD č.p. 429

Na základě žádosti současného nájemce, p. [REDAKCE], v domě čp. [REDAKCE] který obec vykoupila v roce 2006 původně za účelem realizace obchvatu „Pavliskova dvora“, předkládáme členům ZO návrh na prodej části dříve vykoupených nemovitostí, tj. pozemku par.č. 228/2, na kterém je umístěn rodinný dům čp. 429. Po zakoupení této nemovitosti do vlastnictví obce v roce 2006 a odstoupení jednoho z vlastníků dotčených pozemků od smlouvy o smlouvě budoucí, byly další práce na realizaci obchvatu dvora přerušeny. Zakoupený dům byl pronajat a je dosud využíván stejným nájemcem, který na tomto domě také prováděl nemalé rekonstrukce a má zájem nemovitost nyní získat do svého vlastnictví. Pan [REDAKCE] zaslal obci žádost kde navrhuje provedení úhrady kupní ceny takto: polovinu kupní ceny složí při podpisu smlouvy a zbytek do roku 2023. Tento požadavek na odkoupení nemovitosti byl projednán v radě obce č. 35 dne 12.2.2021, bylo schváleno vyhlášení záměru na prodej této nemovitosti a pořízení znaleckého posudku ve výši 1 150 tis. Kč. Záměr je vyvěšen na úřední desce. Pozemek, který by měl být dle vypracované projektové dokumentace dotčen případnou výstavbou obchvatu dvora zůstává i nadále v majetku obce.

Diskuse:

Místostarostka Golová – dostali jsme dvě nabídky:

- nabídka pana [REDAKCE] 1500 tis. Kč
- nabídka pana [REDAKCE] 680 tis. Kč

Pozemek a budova byla vykoupena za účelem výstavby obchvatu, projekt nebyl realizován, záměrem obce je i do budoucna obchvat realizovat, proto pozemek dotčený budoucí výstavbou obchvatu je z této nabídky vyňat.

Starosta Lukša – bohužel z důvody nedohody vlastníků pozemků k realizaci stavby obchvatu nedošlo, budova byla určena k demolici. Nový vlastník bude muset tolerovat případnou výstavbu obchvatu.

Zastupitelstvo obce schvaluje prodej nemovitostí, zapsaných na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Čeladná, kat. území Čeladná, a to pozemek parc. č. st. 228/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 608 m², jehož součástí je stavba čp. [REDAKCE] – rodinný dům za nabídkovou cenu pana [REDAKCE], tj. 1.500.000 Kč, který navrhuje kupní cenu uhradit takto: jednorázově po podpisu smlouvy částku 500.000 Kč, zbývající část formou splátek v minimální výši 20 tis. Kč měsíčně, v případě schopnosti úhrady větší částky tato bude neprodleně poukázána na účet obce s cílem zkrátit co nejvíce dobu splácení.

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

2.9.1. Povodňový plán

Zhotovitel plánu nám oznámil a potvrdil odsouhlasení tohoto dokumentu Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí. Obec Čeladná uspěla v rámci výzvy životního prostředí s žádostí o dotaci, na základě tohoto rozhodnutí pořídila nový – digitální povodňový plán obce, součástí přiznané dotace bylo i pořízení nové elektrocentrály pro jednotku SDH. Povodňový plán byl zpracován a předán, rovněž tak elektrocentrála již je v užívání u členů SDH. Dotační prostředky byly obci již proplaceny.

Diskuse:

Místostarostka Golová – povodňový plán je digitálně zpracovaný manuál, který velmi přehledně navádí uživatele jak postupovat v krizové situaci, umožňuje mnoho funkcí a poskytuje spoustu dalších potřebných informací a instrukcí vč. krizových telefonních čísel, které jsou v době povodní velmi užitečné a přínosné. Navádí uživatele jak postupovat, aby nedošlo k pochybením ze strany obce.

Zastupitelka Bartonová – kolik stála elektrocentrála a jaké byly celkové náklady na projekt?

Starosta Lukša – elektrocentrála je za 171 tis. Kč, při celkové výši dotace 320 tis. Kč, z čehož obec musela doložit vlastní zdroje do výše 376 tis. Kč.

Zastupitelstvo obce schvaluje povodňový plán obce Čeladná, zpracovaný v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a TNV 75 2931, zpracovaný pro vodní toky Čeladenka a Frýdlantská Ondřejnice, dle přílohy k tomuto bodu jednání.

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

2.10.1. Kotlíkové dotace

Rada předkládá členům ZO ke schválení další ze smluv, tak jako již na několika předchozích jednáních zastupitelstva, na poskytnutí návratné finanční výpomoci pro změnu ekologického vytápění, v návaznosti na program podpory ze SFŽP. V příloze dostali ZO návrh smlouvy na poskytnutí finančních prostředků mezi obcí a příjemcem a také kopie

smlouvy o poskytnutí dotace z rozpočtu MSK, což je hlavní podmínka pro možné poskytnutí bezúročné půjčky ze strany obce, financované prostředky SFŽP.

Diskuse: -----

Zastupitelstvo obce schvaluje Smlouvu o poskytnutí návratné finanční výpomoci uzavřenou mezi obcí Čeladná, se sídlem 73912 Čeladná č. 1, IČ: 00296571 jako poskytovatelem a panem [REDAKCE] jako příjemcem, dle přílohy k tomuto bodu jednání. Předmětem smlouvy je závazek poskytovatele poskytnout příjemci podporu formou návratné finanční výpomoci na pořízení ekologického zdroje tepla.

Pro : 14

Proti: -

Zdržel se: 1 (Golová)

2.10.2. Založení SVJ č.p. 717

Prohlášením vlastníka ze dne 26.6.2020 byly vymezeny bytové jednotky v domě č.p.717, který je součástí pozemku p.č. st. 2021 v k.ú. a obci Čeladná.

V souladu s usnesením zastupitelstva ze dne 24.9.2020 byly uzavřeny kupní smlouvy, na základě nichž byly prodány bytové jednotky v domě č.p. 717 jejich nájemcům.

U dvou kupních smluv byl proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících. Další návrhy na vklad zbývajících kupních smluv nelze podat dříve, než bude založena právnická osoba - společenství vlastníků a zapsána do veřejného rejstříku (§ 1198 OZ).

Obec Čeladná, jako většinový vlastník jednotek vymezených v pozemku p.č. st. 2021, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 717 v obci a katastrálním území Čeladná, svolala ustavující schůzi společenství vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení §1200 odst.1 zák. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Schůze by se měla konat v dubnu 2021 v notářské kanceláři Mgr. Šárky Otípkové ve Frýdku- Místku.

Na této ustavující schůzi bude formou notářského zápisu založena právnická osoba s názvem „ **Společenství vlastníků jednotek v domě č.p.717 Čeladná**“, a to schválením stanov společenství vlastníků jednotek, včetně určení prvního člena statutárního orgánu [REDAKCE]

Obec Čeladná zde bude hlasovat jako spoluzakladatel disponující většinou hlasů (vlastník 4 jednotek), když dalšími zakladateli budou 2 již zapsaní vlastníci ostatních jednotek.

Dle § 84 odst.2 písm. e) zák. o obcích je zastupitelstvu obce vyhrazeno rozhodovat o založení právnických osob a schvalovat jejich zakladatelské dokumenty včetně stanov.

I přesto, že povinnost založit právnickou osobu - společenství vlastníků vyplývá v tomto případě ze zákona a bezprostředně po vzniku právnické osoby dojde k zániku účasti obce Čeladná v této právnické osobě (podáním návrhů na vklad zbývajících kupních smluv a převodem vlastnického práva k jednotkám na zbývajících vlastníky) je nutno projednat tuto záležitost zastupitelstvem a rozhodnout o ní v souladu s citovaným zákonným ustanovením a to formou navrhovaného usnesení.

Diskuse:

Starosta Lukša – při schvalování převodu bytů v loňském roce nebyl jen u domu č.p. 717 zpracován pasport. U prodaných bytů scházelo vytvořit společenství vlastníků pouze u tohoto vchodu a to z důvodu, že u ostatních vchodů již z důvodu převodu nebytových prostor v předcházejících obdobích již společenství založena byla.

Zastupitelstvo obce

1. rozhodlo o založení právnické osoby s názvem „ Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 717 Čeladná“ se sídlem Čeladná č.p. 717, 739 12 Čeladná,

2. schvaluje stanovy Společenství vlastníků jednotek v domě č.p.717 Čeladná dle přílohy č. 1 k usnesení

3. rozhodlo u udělení plné moci JUDr. Lubomíru Poláchovi, advokátovi, se sídlem Zámecké náměstí 42, Frýdek- Místek, k zastupování obce Čeladná na ustavující schůzi Společenství vlastníků jednotek v domě č.p.717 Čeladná, na které dojde k založení výše uvedené právnické osoby schválením stanov ve smyslu ustanovení §1200 odst. 1 zák. 89/2012 Sb. občanského zákoníku dle přílohy č.2 k usnesení.

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

2.10.3. Podnět paní [REDAKCE]

[REDAKCE] oslovila vedení obce s žádostí o řešení situace kolem přemnožených koček.

Diskuse:

Zastupitelka Strausová – než řešit nějaký sousedský spor navrhuji přeposlat dopis paní [REDAKCE] uvedeným dvěma rodinám s přemnoženými kočkami s nabídkou, že obec uhradí kastraci s ohledem k jejich finanční situaci.

Zastupitelstvo obce bere na vědomí dopis paní [REDAKCE]

Pro : 15

Proti: -

Zdržel se: -

3. bere na vědomí

3.4.1. Audit hospodaření obce a účetní závěrky

Audit provedla na základě uzavřené smlouvy společnost Moravskoslezský audit, s.r.o., Ostrava, číslo auditorského oprávnění 523. Své vyjádření shrnuje ve zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření obce za rok 2020 ze dne 5. března 2021.

Vyjádření k souladu hospodaření s hledisky přezkoumání hospodaření:

Na základě námi provedeného přezkoumání hospodaření územního celku jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že přezkoumávané hospodaření není ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s hledisky přezkoumání hospodaření uvedenými v bodě III. této zprávy.

Vyjádření ohledně chyb a nedostatků:

Zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávních celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, abychom ve zprávě uvedli závěr podle ustanovení § 10 odst. 2 písm. d) a odst. 3 citovaného zákona. Toto ustanovení vyžaduje, abychom ve své zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření uvedli, zda při přezkoumání hospodaření byly zjištěny chyby a nedostatky a v čem případně spočívaly, a to bez ohledu na jejich významnost a jejich vztah k hospodaření obce jako celku.

Při přezkoumání hospodaření územního celku obce Čeladná za rok 2020 jsme nezjistili žádné chyby a nedostatky.

Upozornění na případná rizika

Rizika, která by mohla mít negativní dopad na hospodaření obce Čeladná v budoucnosti, nebyla zjištěna.

Diskuse:

Zastupitel Mikeska – k předloženému závěrečnému účtu obce bych doplnil snad jen to, že materiál je obsáhlý a obsahuje všechny základní informace pro potřeby široké veřejnosti.

██████ – chtěl bych se zeptat na tři výdajové položky:

1. výdaje na právní a poradenskou činnost při převodu bytu
2. výdaje na nebytový prostor v č.p. 712
3. přípravné práce na budově č.p. 670

Odpovídá starosta Lukša:

- v loňském roce jsme převáděli do osobního vlastnictví byty v bytových domech č.p. 716-720. Smlouvy o smlouvách budoucích byly uzavřeny před 20ti léty, za tu dobu se změnila legislativa a zákony doznaly výrazných změn, např. Občanský zákoník. Obec musela zajistit, aby převod proběhl v souladu s těmito změnami. Právní kanceláře JUDr. Polacha a Mgr. Jana Zwyrtke Hamplová připravily veškeré podklady k tomu, aby mohly být v souladu s platnou legislativou uzavřeny smlouvy a proveden vklad do katastru nemovitosti. Veškeré tyto úkony nemohly být provedeny bez právního poradenství a zastoupení.

- nebytový prostor v č.p. 712 původně sloužil společnosti Sestřička.cz, po ukončení smlouvy jsme volné prostory využili pro přemístění kanceláře MAS Frýdlantsko-Beskydy z.s., která měla kancelář v radnici. Prostory musely být upraveny pro potřebu tří zaměstnanců spolku. Předmětem oprav byla výměna podlah, elektroinstalace, obložení stěn, prostory byly vybaveny nábytkem a zdravotnickou. Spolek na základě nájemní smlouvy měsíčně platí nájemné obvyklé pro všechny nebytové prostory na náměstí. Na nákladech kanceláře se podílí všichni členové spolku vč. naší obce.

- obec z rozpočtu roku 2020 zaplatila za zpracování přípravné dokumentace na investiční projekt „Řadové domy č.p. 670“

Zastupitelstvo obce bere na vědomí zprávu o výsledku přezkoumání hospodaření za období 1.1.2020 – 31.12.2020 provedenou společností Moravskoslezský audit, s.r.o., Ostrava, číslo auditorského oprávnění 523.

Pro : 14

Proti: -

Zdržel se: -

Bere na vědomí: 1 (Bartonová)

3.11.1. Zastupitelstvo obce bere na vědomí informaci o činnosti rady obce za uplynulé období.

Dotazy:

Zastupitel Mikeska – rada č. 34, bod 14 –Rozhodnutí ministra vnitra Jana Hamáčka ve věci pozastavení výkonu části usnesení rady obce Čeladná vztahující se k Zásadám pro přidělování bytů v DPS

Mistostarostka Golová – pa podal podnět ke KÚ MSK s tím, že zpochybnil, aby se neselektovalo tak striktně při přidělování bytů v DPS trvale bydlící v obci, aby se neupřednostňovali místní občané před cizími. Protože to nespadá do pravomoci KÚ MSK, tak to předal Ministerstvu vnitra, které shledalo, že by se skutečně mohlo jednat o diskriminační postup a dokonce zdůrazňovali, že jsou ratifikovány i jiné smlouvy v rámci EU, s tím že nesmíme bránit v podání žádosti i občanům s trvalým pobytem v celé EU. Ministerstvo vnitra nám doporučuje zrušit zásady které máme, protože o konečném přidělení bytu stejně rozhoduje rada obce a to s ohledem na zdravotní, sociální a jiné situace žadatele. Jinak řečeno zásady zrušte, ale postupujte s tím, že máme jako obec hájit především zájmy svých občanů. Podali jsme stížnost k ústavnímu soudu, ten nechť rozhodne.

Zastupitelka Strausová – co bude s domem po panu

Starosta Lukša - nechali jsme zpracovat projekt „řadové domy č.p. 670“, měli jsme i dotaci ve výši 10 mil. Kč, kterou nám stát bohužel v COVID situaci poslal až v červenci s tím, že termín profinancovat částku byl do konce roku. Dotaci jsme odmítli, protože bychom v tomto termínu nestihli ani výběrové řízení. Do budoucna se s rekonstrukcí domu počítá. Měli jsme jednání s místní podnikatelkou, která by stavbu profinancovala za podmínky, že by ji čtyři byty zůstaly. Se zrušením výstavby bytových domů v rámci schváleného územního plánu, jsme si i my zatarasili cestu k výstavbě bytových domů v obci. Rodinný domek bude rekonstruován s tím, že se zde přestěhují nájemníci z domu č.p. 513, který je v havarijním stavu.

Zastupitelka Bartonová – při vjezdu do Čeladné je dům s propadlou střechou, komu patří a jak se k tomu majitel staví?

Starosta Lukša – od vlastníka jsme dostali před šesti léty předběžný souhlas na výstavbu chodníku, majitel nemovitosti se bohužel dostal do finančních problémů, na majetek je exekuční zástava. Jednáme se správcem konkurzní podstaty, protože chodníky byly vystaveny z dotace a musí se majetkově vypořádat. Jediné řešení je nemovitost vykoupit a zbourat.

Zastupitel Bojda – dostali jsme doporučený dopis od jisté advokátní kanceláře, můžete mi říct o čem jde?

Starosta Lukša – byli jste obesíláni již nějakou dobu, k tomuto svoláme pracovní schůzku a se vším budete seznámeni. Jde o docela složitý problém, máme smlouvu s advokátkou, která nás v tomto případě zastupuje a s celou kauzou budete seznámeni na pracovní schůzce.

Zastupitel Bojda – uvažoval jsem nad tím co zde paní říkála o informovanosti. Protože ty jsi vizionář, máš historickou návaznost, mohl bys nám říct, kam by to mělo všechno směřovat, bylo by dobré nám nějakou vizi předat.

Starosta Lukša – na stránkách obce máme zveřejněný strategický rozvoj obce do roku 2020, vyvěšujeme zápisy z rady, máme funkční úřední desku, zpravodaj, informovanost je dostačující, až nadprůměrná. Není nám jedno, jak bude Čeladná vypadat. Do obce přišlo 800 lidí a s nimi i jejich požadavky. Musíme na to reagovat. Všichni jsme přijali zodpovědnost tím, že jsme šli kandidovat.

Na závěr: Poděkování patří Mgr. Kubicovi, který nás celým problémem odkupu hotelu Prosper provedl.

Ukončeno v 19.45 hod.

Ověřovatelé zápisu:


Jaroslav Kozel


Hana Strausová


Pavol Lukša
starosta obce

