



OBEC DOLNÍ ZÁLEZLY

ZÁPIS

Z 11. zasedání Zastupitelstva obce Dolní Zálezly, konaného dne 4. září 2024, od 18:00 hodin

Zahájení zasedání zastupitelstva

Zasedání Zastupitelstva obce Dolní Zálezly (dále též jako „zastupitelstvo“) bylo zahájeno v 18:00. hodin starostkou obce Ing. Magdou Pejšovou (dále jako „předsedající“).

Předsedající schůze konstatovala, že zasedání bylo řádně svoláno. Informace podle § 93 odst. 1 zákona o obcích byla na úřední desce Obecního úřadu Dolní Zálezly zveřejněna v souladu se zákonem po dobu nejméně 7 dní, a to od 26. 8. do 4.9. včetně. Současně byla zveřejněna na elektronické úřední desce.

Předsedající schůze dále konstatovala, že je přítomno 5 členů zastupitelstva (Magda Pejšová, Martin Vojtíšek, Jiří Sypecký, Irena Němečková a Miroslav Suchý), 2 se omluvili z pracovních důvodů (Petr Hetto, Václav Král), takže je zastupitelstvo usnášeníschopné (§ 92 odst. 3 zákona o obcích). Předsedající dále přítomné informovala, že je z celého jednání pořizován audiozáznam. Jednání se nezúčastnil žádný občan.

Určení ověřovatelů a zapisovatele

Předsedající navrhla určit ověřovateli zápisu pana Martina Vojtíška a Jiřího Sypeckého a zpracovatelkou usnesení a zapisovatelkou Ing. Irenu Němečkovou. K návrhu nebyly vzneseny žádné protinávhrhy.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce určuje ověřovateli zápisu pana Martina Vojtíška a Jiřího Sypeckého, zapisovatelkou a zpracovatelkou usnesení starostku Ing. Irenu Němečkovou.

Výsledek hlasování: Pro 5 Proti 0 Zdrželi se 0

Usnesení č. 1 bylo schváleno.

Schválení programu

Předsedající seznámila přítomné s návrhem programu v souladu s pozvánkou předanou členům zastupitelstva a v souladu s informací zveřejněnou na úřední desce. Nikdo neměl k předloženému návrhu programu žádné připomínky.

Předsedající dala hlasovat o návrhu programu.

- 1) Určení ověřovatelů zápisu (§ 95 odst. 1 zákona o obcích) a zapisovatele
- 2) Schválení programu
- 3) Kontrola úkolů z minulého jednání zastupitelstva
- 4) Vydání Územního plánu obce Dolní Zálezly
- 5) Smlouva o dílo na projektovou dokumentaci objektu HOTEL PRAHA

- 6) Ukončení spolupráce se společností BIDLI bydlení dvanáct s.r.o.
- 7) Různé
- 8) Diskuse

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly schvaluje program 11. veřejného zasedání zastupitelstva Obce Dolní Zálezly tak, jak byl zveřejněn na úřední desce.

Výsledek hlasování: Pro 5 Proti 0 Zdrželi se 0

Usnesení č. 2 bylo schváleno.

Bod 3 – Kontrola úkolů z minulého jednání zastupitelstva

Předsedající informovala, že zastupitelstvo obce Dolní Zálezly na svém 10. jednání:

- a) *schválilo navýšení termínovaného vkladu u ČNB na 5 000 000 Kč a pověřilo ji k zajištění tohoto navýšení.*

Úkol splněn

Bod 4 – Vydání Územního plánu obce Dolní Zálezly

Předsedající uvedla, že byly splněny všechny procesní úkony spojené s tvorbou územního plánu. Posledním krokem je vydání územního plánu zastupitelstvem. Shrnula, že v roce 2017 zastupitelstvo obce schválilo pořízení nového územního plánu a pověřeným zastupitelem určilo pana Martina Vojtíška. Reálné práce na územním plánu pak začaly v roce 2019, kdy byl vybrán pořizovatel a zpracovatel územního plánu a vyzvána veřejnost k podávání návrhů na zahrnutí do nového územního plánu. Tyto náměty byly zahrnuty do zadání ÚP. V březnu 2020 byly zpracovatelem dokončeny průzkumy a rozborů území, zpracovatel dokončil zadání ÚP a od září do prosince bylo zadání projednáno s dotčenými orgány a v prosinci schváleno zastupitelstvem.

Zpracovatel odevzdal návrh ÚP Dolní Zálezly v září 2021. Obecní úřad Dolní Zálezly tak uspořádal dle § 50 odst. 2 stavebního zákona společné jednání o návrhu ÚP Dolní Zálezly. Společné jednání se konalo dne 11. listopadu 2021 od 10:00, a to na Obecním úřadě Dolní Zálezly, Mírové náměstí 8, 40301 Dolní Zálezly. Návrh ÚP Dolní Zálezly byl vystaven k veřejnému nahlédnutí během října – až prosince 2021.

Dle § 51 odst. 1 následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistil řešení rozporů; na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů pak zajistil upravení návrhu ÚP Dolní Zálezly. V této fázi se celý proces zdržel především velmi komplikovaným projednáváním se Správou CHKO. Finální dohody bylo dosaženo až v květnu 2022. Následně byl návrh ÚP projednán s Krajským úřadem Ústeckého kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu. Také s ním bylo nutné jeho stanovisko dohodnout, finální kladné stanovisko bylo vydáno až v prosinci 2022.

Upravený návrh ÚP odevzdal zpracovatel obci v lednu 2023. Obecní úřad Dolní Zálezly uspořádal v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejné projednání návrhu ÚP Dolní Zálezly. Veřejné projednání se konalo dne 23. 2. 2023 od 17:00, a to na Obecním úřadě Dolní Zálezly, Mírové náměstí 8, 40301 Dolní Zálezly.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání zajistil pořizovatel dle § 53 odst. 1 stavebního zákona úpravy územního plánu, z nichž některé byly podstatné a bylo nutné tak přistoupit k opakovanému veřejnému projednání. Konkrétně šlo o zamezení umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině, a to na základě požadavku Správy CHKO České středohoří. Dále byla na pozemku p. č. 1407/1 v k. ú. Dolní Zálezly vymezena nově zastavitelná plocha pro rekreaci – zahrádkové osady (RZ) se specifickou regulací umožňující umístění hlavní stavby o půdorysu až 30 m², a to na základě doložené investiční přípravy stavby a doloženého souhlasu dotčených orgánů.

Taktéž bylo nutné z důvodu aktuální úpravy legislativy provést tzv. standardizaci ÚP Dolní Zálezly dle novely vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. účinné od 1. 1. 2023.

Zpracovatel odevzdal upravený a standardizovaný návrh ÚP v listopadu 2023. Obecní úřad Dolní Zálezly uspořádal v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona opakované veřejné projednání návrhu ÚP Dolní Zálezly. Opakované veřejné projednání se konalo dne 11. 1. 2024 od 17:00, a to na Obecním úřadě Dolní Zálezly, Mírové náměstí 8, 40301 Dolní Zálezly.

Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nevyvolalo nutnost podstatných úprav. Dokumentace tak byla následně předložena k vydání Zastupitelstvem obce Dolní Zálezly.

Do diskuse k vydání územního plánu se přihlásil pan zastupitel Suchý, zda podle nového územního plánu získala obec nějaké stavební pozemky. Předsedající uvedla, že obec nedisponuje pozemky vhodnými ke stavbě nových domů. Pan zastupitel Suchý uvedl, že by to mohly být pozemky, kde jsou dnes zahrádky v ulici Rudé armády. Předsedající uvedla, že o těchto pozemcích se zastupitelé již při zadání územního plánu dohodli, že jsou v oblasti ohrožené povodní, tedy pro rodinné domy nevyhovující. Dále se pan zastupitel Suchý zeptal, proč územní plán nedělal Odbor územního plánování Magistrátu města Ústí nad Labem, že by obec ušetřila. Starostka odpověděla, že by obec mohla ušetřit, ale na územním plánu by se ještě nezačalo ani pracovat, protože Odbor územního plánování nemá na pořizování územních plánů obcí personální kapacitu.

Další dotazy ani připomínky k územnímu plánu nebyly.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly, dle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vydává Územní plán Dolní Zálezly.

Výsledek hlasování: Pro 5 Proti 0 Zdrželi se 0

Usnesení č. 3 bylo schváleno.

Bod 5 – Smlouva o dílo na projektovou dokumentaci objektu HOTEL PRAHA

Předsedající informovala, že ji zastupitelstvo pověřilo zpracováním zadávací dokumentace a vyhlášením výběrového řízení na zpracovatele kompletní projektové dokumentace objektu budovy č.p. 1 Hotel Praha., konkrétně se jedná o práce na posouzení stavu budovy, analýza nezbytných opatření pro zamezení dalšího chátrání budovy do zahájení rekonstrukce. Zpracování studie/ návrh stavby-projednání s veřejností. Projektová dokumentace pro stavební řízení včetně inženýrské činnosti a podání žádosti o stavební povolení, dále prováděcí projektová dokumentace včetně rozpočtu pro výběr zhotovitele.

Výběrové řízení proběhlo během července a 18.7. zasedla hodnotící komise ve složení Magda Pejšová, Petr Hetto, Martin Vojtíšek, Václav Král a Miroslav Suchý, která hodnotila tři došlé nabídky, společnosti COPLAN Projekt s.r.o., AVN Atelier, a Atelier Schmidt, jako nejvýhodnější nabídku vyhodnotila

cenovou nabídku Atelier Schmidt s.r.o. a doporučila ji k uzavření smlouvy o dílo. Pověřila starostku k dořešení návrhu smlouvy o dílo dle podmínek zadání výběrového řízení. Návrh smlouvy byl předložen zastupitelům k připomínkám, odsouhlasen protistranou a posouzen právním zástupcem.

Celková hodnota díla je s ohledem na vysokou předpokládanou investici do rekonstrukce 1 864 000 Kč bez DPH, nicméně je rozdělena do několika etap, které na sebe navazují a budou realizovány za předpokladu, že budou úspěšně dokončeny předchozí etapy, případně bude na projektovou dokumentaci získána dotace, o kterou obec požádala MMR (výsledky by měly být známy do konce roku 2024).

Všichni přítomní zastupitelé uvedli, že se se zněním návrhu smlouvy o dílo seznámili. Pan zastupitel Suchý vznesl připomínku, že podle jeho názoru, není vhodné, aby v objektu byly vystavěny byty, že by zde měla být restaurace a pokoje pro krátkodobé ubytování a že by o tom měla rozhodnout veřejnost. Předsedající uvedla, že studie stavby by měla řešit možnosti využití objektu a po jejím dokončení bude představena občanům. Nicméně stavbu musí být obec schopna financovat, a to ideálně z dotací, protože se předpokládá investice přes 35 mil. Kč. Z vlastních zdrojů by to byla investice, která by neúměrně zatížila rozpočet obce. Z tohoto důvodu je reálné v objektu vystavět ve dvou patrech byty pro seniory a startovací byty pro mladé, v přízemí pak vybudovat zázemí pro obyvatele domu, které by mohli využívat i obyvatelé obce a z poloviny komerční prostory. Na takový projekt je reálné získat podporu z dotací a nic nevylučuje možnost využít byty v budoucnu po skončení udržitelnosti projektu pro krátkodobé ubytování. Tyto předpoklady jsou nicméně v tuto chvíli pouze úvahami a budou upravovány spolu s tvorbou projektu.

Další připomínky k uzavření smlouvy o dílo na projektovou dokumentaci nebyly vzneseny.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly schvaluje uzavření smlouvy o dílo se společností Atelier Schmidt s.r.o. IČO: 08808597 na zpracování kompletní projektové dokumentace pro rekonstrukci objektu bývalého hotelu PRAHA č.p. 1, za celkovou částku 1 864 000,- Kč bez DPH, tj. 2 255 440,- Kč včetně DPH.

Výsledek hlasování: Pro 5 Proti 0 Zdrželi se 0

Usnesení č. 4 bylo schváleno.

Bod 6 Ukončení spolupráce se společností BIDLI bydlení dvanáct s.r.o.

Předsedající informovala, Společnost BIDLI bydlení dvanáct s.r.o. zaslala obci žádost o ukončení spolupráce v rámci projektu rodinných domů nad skleníky. Se společností má obec podepsány dvě smlouvy, které je třeba ukončit. Jedná se o smlouvu o budoucí darovací smlouvě a smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. Návrhy dohod o zániku závazku dostali zastupitelé k prostudování. Nikdo k nim neměl žádné dotazy ani připomínky.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dolní Zálezly schvaluje ukončení smluvních vztahů týkajících se projektu výstavby RD BIDLI mezi společností BIDLI bydlení dvanáct s.r.o. a obcí Dolní Zálezly, a pověřuje starostku obce k uzavření DOHODY O ZÁNÍKU ZÁVAZKU smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřené 30.11.2022 a DOHODU O ZÁNÍKU ZÁVAZKU smlouvy o budoucí darovací smlouvě uzavřené 30.11.2022.

Výsledek hlasování: Pro 5 Proti 0 Zdrželi se 0

Usnesení č. 5 bylo schváleno.

Bod 7 Různé

- a) **Termínovaný vklad u ČS** – stále jsou vloženy na termínovaný vklad u ČS rezervní finanční prostředky ve výši 5 mil Kč, při posledním vkladu se úrok snížil, a to na 3,3 %. Úroky stále padají, nicméně termínované vklady jsou stále výhodnější, než když budou peníze na běžném účtu.
- b) **Moravanská** – stále probíhá stavební řízení, paní ze stavebního úřadu přislíbila, že se bude snažit vydat rozhodnutí co nejdříve.
- c) **Oprava komunikace Moravanská** je objednána u společnosti A real fox-která přislíbila opravu během září
- d) **Proběhla oprava tří dešťových vpustí a také větší oprava betonového schodiště v Úzké uličce, u hlavního vchodu do KD bylo instalováno po obou stranách zábradlí.**
- e) **Předběžně je domluvena oprava mola**, měla by být zahájena po skončení sezóny.
- f) Pan Veselý dnes slaví významné životní výročí, a to 90 let. Moc mu gratulujeme a přejeme hlavně zdraví.
- g) Co se týká společenských akcí, tak nejbližší je 14.9., a to letní Kino, 26.9. setkání jubilentů s Josefem Zímou a 28.9. Záleželský kvíz.
- h) **Volný byt v obecním domě** - je přednostně určen záleželským seniorům, zveřejněna bude informace a zastupitelé rozhodnou o tom, komu obec byt pronajme. Byt není potřeba opravovat, byl předán ve stavu připraveném na dalšího nájemníka.

Bod 8 Diskuse

Do diskuse se přihlásil zastupitel Suchý s dotazem na stav stavby protihlukové stěny. Starostka uvedla, že stavbu mělo ŘSD v plánu již na letošní rok, ale nepodařilo se jim ji vysoutěžit. V tuto chvíli přislíbili lokální opravy a začaly přípravy na realizaci stavby.

Další dotaz vznesl pan zastupitel Suchý k sestavení volební komise, předsedající uvedla konkrétní jména, všichni jsou obyvateli obce Dolní Zálezly,

Pan zastupitel Suchý se dále zeptal na sazebník na pronájem sálu KD. Konkrétně sazebník neexistuje, KD není určen k běžnému pronájmu, nicméně občané si ho mohou pronajmout za určitých podmínek v případě svatby nebo jiné rodinné oslavy. Obec si nicméně vyhradila právo sál v případě pochybností nepronajmout. Momentálně pronajímá velký sál za 5000 Kč na den, malý na dětské oslavy apod. za 250 Kč/hodinu.

Dále se pan Suchý zeptal na zaměstnance obce. Starostka informovala, že jeden je v pracovní neschopnosti a jeden v týdnu, kdy bylo zastupitelstvo, čerpal dovolenou. Starostka navrhla vyhlásit výběrové řízení na rozšíření týmu na 3 lidi. Nikdo proti tomu nevznesl žádnou připomínku.

* * *

Předsedající ukončila jednání zastupitelstva v 19:05

Přílohy zápisu:

- 1) *Zveřejněná informace o konání veřejného zasedání zastupitelstva obce podle § 93 odst. 1 zákona o obcích*

Zápis byl vyhotoven dne: 10.9.2024

Zapisovatel: Ing. Irena Němečková

Ověřovatelé: Martin Vojtíšek

Jiří Sypecký

Starostka: Ing. Magda Pejšová, MPA