

PODKLAD NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA DNE 26. 2. 2026

Věc: LOKALITA ŽLUTÁ PLOVÁRNA - postup, aktuální stav k datu 25. 2. 2026

Starosta obce informoval zastupitelstvo o aktuálním stavu týkajícím se ukončení dlouhodobého nájemního vztahu dle nájemní smlouvy z r. 1996 a přístupu jednotlivých subjektů k řešení majetkoprávního vypořádání, když uvedl, že se k této problematice opakovaně sešli zastupitelé na pracovních schůzkách jak s právníkem obce, na další pak se zástupci spol. Žlutá plovárna a spol. SUNDISK.

1/ Základní informace:

Obec aktuálně i na základě osobního jednání s Ing. Šubrtem a Ing. Bauerem obdržela některé nové návrhy, a v mezidobí rovněž obdržela obec přípis Povodí Labe, státní podnik, týkající se rovněž lokality „žlutá plovárna“.

Konkrétně:

a/ Ing. Schubert, jakožto společník spol. Žlutá plovárna, s.r.o. předložil přípisem ze dne 12. 2. 2026 obci nabídku na využití předkupního práva k jeho podílu na společnosti za nabídkovou cenu 2 mil. Kč s tím, že informoval, že stejnou nabídku předložil zbývajícimu společníkovi.

b/ Ing. Bauer na jednání dne 16. 2. 2026 konstatoval, že spol. Sundisk má zájem v lokalitě působit i nadále, a že toto bylo již ze strany obce při předchozích jednáních odsouhlaseno (přislíbeno). Současně navrhl řešit současný stav, kdy dosavadní povolení k dočasnému užívání „stavby žlutá plovárna“ skončí uplynutím sjednané doby nájmu dne 15. 3. 2026, formou uzavření dodatku ke stávající nájemní smlouvě z roku 1996, a že by dále pracoval na prodloužení doby dočasnosti stavby.

c/ přípisem Povodí Labe, s.p. ze dne 18. 2. 2026 byla obec informována, že obec užívá v lokalitě žlutá plovárna bez právního důvodu část ppč. 1638/1, k.ú. Sněhov, jako nástupiště pro plavbu a deponii lodí, s výzvou k řešení této situace.

d/ na opakovaných jednání pracovní skupiny zastupitelů byla řešena zejména problematika přístupu a způsobu k majetkoprávnímu vypořádání končícího nájemního vztahu z r. 1996, zejména pak zajištění transparentního ocenění převáděných staveb nezávislým soudním znalcem, a deklarován byl zájem obce na odkoupení existujících staveb v souvislosti s ukončením tohoto nájemního vztahu ve smyslu nájemní smlouvy z r. 1996.

K jednotlivým záležitostem byl v rámci pracovní skupiny navržen a realizován následující postup:

Ad a/

K zaslané nabídce na využití předkupního práva byla obcí zpracována reakce a Ing. Šubrtovi odeslána výzva, kde obec požaduje od jednatele společnosti některé další informace nezbytné k ověření stavu majetku společnosti k posouzení opodstatněnosti nabídkové ceny se sdělením, že teprve pak bude moci být vyhodnoceno i to, zda by takový případný nákup byl účelný, hospodárný a v zájmu obce.

Ad b/

Byla učiněna shoda na tom, že by i s ohledem na přípravu další sezony spol. Sundisk užívala pozemky obce i po dobu následujícího roku. Pokud se jedná o řešení formou stávajícího dodatku nájemní smlouvy se Žlutou plovárnou s.r.o. toto řešení nebylo doporučeno s tím, že by se pouze „zakonzervoval“ stávající stav, přičemž předpokládané roční užívání by tak bylo řešeno „napřímo“ s tímto subjektem bez mezičlánku spol. Žlutá plovárna s.r.o. K tomu se pak navrhuje schválit adresný záměr ve prospěch této společnosti. Samostatnou otázkou pak bude řešení výše nájemného za takové užívání, jež by mělo vycházet z obvyklého nájemného uplatňované obcí v obdobných případech (např. nájem „Ostrov“).

Ad c/

Dopisem obce již reagováno na výzvu Povodí Labe s.p., s tím, že s ohledem na zájmy obce v této lokalitě bylo Povodí Labe požádáno o sdělení podmínek týkajících se výše nájmu a popř. kupní ceny za dotčenou část pozemků, aby toto mohlo být v orgánech obce projednáno,

Ad d/

Pokud se jedná o znalce z oboru ohledně provedení nezávislého ocenění převáděných staveb, již byli někteří vybráni ze seznamu soudních znalců, budou poptáni tak, aby znalecký posudek měla obec k dispozici nejlépe do konce dubna 2026, aby mohla být obcí podána, projednána a vyhodnocena konkrétní cenová nabídka pro odkoupení staveb ve sjednané tříměsíční lhůtě po skončení nájmu. Ze strany obce již byl zpracován pro znalce podklad k provedení posudku s uvedením jeho účelu a znaleckých otázek s tím, že je vhodné si před zadáním posudku konkrétnímu znalci vyžádat si k vybrané osobě znalce stanovisko nájemce.

Pokud se jedná o další postup ze strany obce, navrhuje se:

- zadat zpracování znaleckého posudku - ocenění staveb vybranému znalci
- zveřejnit záměr pronájmu předmětných pozemků konkrétnímu zájemci – spol. Sundisk s.r.o. s dobou nájmu do 31. 12. 2026
- po projednání záležitosti v ZO informovat nájemce - spol. Žlutá plovárna s.r.o., že obec má zájem a uplatňuje v souladu s nájemní smlouvou z r. 1996 nárok na odkoupení předmětných staveb za cenu zjištěnou znaleckým posudkem,
- požadovat po převodci, aby doložil veškeré nezbytné náležitosti k převodu vlastnictví včetně veřejnoprávních povolení a dokumentace a zajistil, aby stavby, které bude obec kupovat, byly bez právních závad,
- obec po ukončení nájmu pozemků k datu 15. 3. 2023 převezme pozemky od stávajícího nájemce s tím, že stavby budou řešeny samostatně v rámci probíhajícího majetkoprávního vypořádání nájemního vztahu.

2/ Návrh usnesení - ZO

- Schvaluje vydání adresného záměru pronájmu pozemků obce v lokalitě žlutá plovárna, které dosud byly v nájmu spol. Žlutá plovárna, s.r.o. dle nájemní smlouvy z r. 1996 - zájemci společnosti SUNDISK s.r.o. na dobu určitou do 31. 12. 2026, s tím, že podmínky budoucí nájemní smlouvy včetně výše nájemného budou projednány na ZO.

- Schvaluje dosavadní postup obce v rámci přípravy majetkoprávního vypořádání smlouvy z r. 1996, tj. schvaluje odkoupení staveb (stavba žluté plovárny, sociální zázemí a převlékárna) vybudovaných po dobu trvání nájemního vztahu od nájemce za podmínek uvedených v nájemní smlouvě a podmínek, jež pro řádný staveb vyplývají z příslušných právních předpisů.
- Ukládá starostovi vybrat znalce a zadat zpracování znaleckého posudku k ocenění staveb, které bude obec od dosavadního nájemce spol. Žlutá plovárna, s.r.o. po skončení nájemního vztahu kupovat.
- Bere na vědomí – nabídku Ing. Schuberta na využití předkupního práva k jeho podílu na spol. Žlutá plovárna, s.r.o. a reakci obce na tuto nabídku.