

Obec Malá Skála

Vranové 1. díl 122

468 22 Malá Skála



1/ **Žlutá plovárna, s.r.o.** Malá Skála ,
k rukám ing. Martina Bauera

2/ **SUNDISK s.r.o.**, Jablonec nad Nisou
k rukám ing. Martina Bauera

Zasláno prostřednictvím datových schránek

Č.j. 1511/26/MS, vyř. Michal Rezler

Malá Skála dne: 14. září 2026

**Věc : SDĚLENÍ - k problematice užívání areálu „žlutá plovárna“
k dopisu společností Žlutá plovárna, s.r.o. a SUNDISK s.r.o. ze dne 2.9. 2026
k závěrům a obsahu jednání zastupitelstva obce konaného dne 27. 8. 2026**

Vážený pane inženýre,

reagujeme tímto na průběh a závěry jednání zastupitelstva obce konaného dne 27. 8. 2026 týkajícího se bodu „užívání areálu žlutá plovárna“, kterého jste se osobně zúčastnil, jakož i na Váš dopis ze dne 2.9.2026, kde mimo jiné rovněž zmiňujete a reagujete na obsah jednání tohoto zastupitelstva, zmiňujete připravenost ohledně jednání o budoucím uspořádání areálu, a poukazujete na nedostatek součinnosti a spolupráce ze strany obce, a důsledky s tím spojené, pokud se jedná o Vaše kroky prováděné k dořešení legalizace stavby žlutá plovárna, a uvádíme k tomu následující.

1/ reakce na dopis ze dne 2.9. 2026

Především uvádíme, že i nadále platí původní a opakovaně tlumočené stanovisko obce ohledně budoucího řešení „areálu žlutá plovárna“, že prioritou a záměrem obce je do budoucna postupovat tak, aby pozemky i stavby v této lokalitě byly ve vlastnictví obce, a tato s nimi mohla jako vlastník volně sama disponovat a přímo nakládat, a ovlivňovat tak budoucí využití areálu, nikoliv tedy prostřednictvím spol. Žlutá plovárna s.r.o., jak tomu bylo po dobu původního nájmu.

Na skutečnost, že je třeba v souvislosti s ukončením dlouholetého nájmu a navazujícím převodem vlastnictví staveb na obec připravit ze strany spol. Žluté plovárny s.r.o. podklady a dokumentaci, včetně nezbytnosti zajistit „legalizaci stavby žlutá plovárna“ i na dobu po 15.3. 2026, jsme písemně upozorňovali od poloviny r. 2025 s tím, že spol. SUNDISK s.r.o., jako uživatel a provozovatel areálu, veškerou komunikaci mezi obcí a spol. Žlutá plovárna s.r.o. vždy rovněž obdržela na vědomí (do datové schránky).

Pokud se jedná o Vaši kritiku týkající se nedostatku součinnosti ze strany obce ve vztahu k doložení smluvního vztahu k pozemku pro potřeby stavebního úřadu k řízení o „legalizaci“ stavby, tuto kritiku nepovažujeme za důvodnou a odpovídající skutečnosti. Uvádíte přitom, že jste opakovaně navrhovali a navrhuje (poznáváme, že jako jedinou alternativu) tuto záležitost

Obec Malá Skála

Vranové 1. díl 122

468 22 Malá Skála

řešit formou Dodatku k původní nájemní smlouvě uzavřené se spol. Žlutá plovárna s.r.o. z 15.3. 1996. Tento způsob však obec odmítá, neboť by byl jednak v rozporu se záměrem obce ohledně nakládání s areálem na dobu po 15.3. 2026, ale i v rozporu s již přijatým usnesením zastupitelstva a na to navazujícím řádně zveřejněným adresným záměrem pronájmu pozemků v areálu.

V této souvislosti opakovaně zmiňujeme dopis obce ze dne 5.3. 2026 zaslaný oběma společnostmi do datových schránek, kde výslovně uvádíme, že *obec je připravena spol. Žlutá plovárna s.r.o. poskytnout v souvislosti s převodem (ale i legalizací staveb) veškerou součinnost* S výjimkou vyžádané plné moci, kterou ve svém dopise konstatujete, a která Vám byla starostou bezprostředně po Vaší žádosti udělena, a požadavkem na uzavření Dodatku k původní nájemní smlouvě z r. 1996 (a tedy pokračování původního stavu), jste jiný návrh či jinou alternativu řešení, který by umožnil legalizaci stavby, obci nepředložili, a to ani poté, co jste se vy osobně stal majoritním vlastníkem a jednatelem společnosti Žlutá plovárna s.r.o., jejíž povinností bylo a je „legalizaci“ stavby před jejím převodem do vlastnictví obce zajistit.

Zdůrazňujeme, že obec je i nadále připravena potřebnou součinnost spočívající v udělení souhlasu vlastníka pozemku, na kterém je stavba (popřípadě i ostatní stavby) postavena, k jejich legalizaci, a to formou a způsobem v souladu s příslušnou právní úpravou vyplývající ze stavebního zákona (souhlas/podpis vlastníka na situačním výkresu dokumentace či projektové dokumentace, k tomu zaměření stavby, geometrický plán apod.), tak, aby mohlo dojít k legalizaci (dodatečnému povolení užívání) a následnému převodu do vlastnictví obce. Ostatně, jak ve zveřejněném adresném záměru pronájmu, tak i v návrhu nájemní smlouvy ve prospěch SUNDISK s.r.o. na r. 2026, se počítá s tím, že pozemky pod stavbami (žlutá plovárna, stavba sociálního zařízení, převlékárna) nejsou/nebudou předmětem pronájmu na r. 2026 a budou řešeny až následně v souvislosti s nakládáním se stavbami na nich umístěnými po dořešení jejich převodu na obec, se počítá. K tomu jen poznamenáváme, že zaměření staveb či geometrický plán, jež jsou nezbytné k udělení takového souhlasu, a které stavební úřad při takovém řízení zpravidla požaduje, aby bylo jednoznačné a zřejmé, kde a na jakých pozemcích se stavby nacházejí, jsme do dnešního dne neobdrželi.

Pokud se jedná o již zaplacenou částku 200.000,- Kč potvrzujeme její přijetí s tím, že ji považujeme za úplatu za užívání pozemků v areálu za dobu od 16.3. 2026 do 31.12. 2026 ze strany spol. SUNDISK s.r.o. ve smyslu zveřejněného adresného záměru pronájmu (proti záměru nebyly žádným subjektem podány námitky) a připraveného a předloženého návrhu nájemní smlouvy a jednání o ni se spol. SUNDISK s.r.o., jejíž obsah byl projednán a schválen zastupitelstvem obce dne 30.06 2026 (usnesení č. 26-06-30/ZO/87), jakož i s ohledem na faktického využívání pozemků spol. SUNDISK s.r.o.

2/ k závěrům z jednání zastupitelstva obce konaného dne 27. 8. 2026

Z jednání zastupitelstva obce vyplynuly některé závěry/úkoly pro starostu týkající se řešení lokality „žlutá plovárna“ s cílem přispět k řešení stávajícího nežádoucího ohledně současného užívání areálu, jakož i k nezbytnému dořešení majetkoprávního vypořádání po ukončení 30 ti letého nájemního vztahu této lokality společností Žlutá plovárna, s.r.o. K tomu uvádíme, že tyto závěry zastupitelstva a úkoly z toho vyplývající nic nemění na aktuálních stanoviscích a požadavcích obce, jak byly vyjádřeny v předchozí komunikaci, zejména v opakovaně připomínaném dopise ze dne 5.3.2026 ohledně požadované součinnosti, resp. doložení nezbytné dokumentace k převodu vlastnictví ke stavbám na obec.

Obec Malá Skála

Vranové 1. díl 122

468 22 Malá Skála

a/ k předložení cenové nabídky

Jedním z úkolů vyplývajících pro starostu bylo vyzvat spol. Žlutá plovárna s.r.o. **k jednání ohledně ceny za převod staveb, resp. získání cenové nabídky/představy od spol. Žlutá plovárna s.r.o.** Lze přitom konstatovat, že aktuálně byly zpracovány dva znalecké posudky, kdy posudek k zadání obce byl vyhotoven znalcem Ing. Zd. Noskem, Liberec, znalecký posudek č. položky 022244/2026 ze dne 15.3. 2026, k zadání společnosti Žlutá plovárna s.r.o. pak byl vyhotoven znalecký posudek č. položky 022241/2026 ze dne 15.3. 2026, podle stavu k datu 15.3.2026, vyhotovený znalcem spol. ATING, znalecká kancelář s.r.o., Ledec nad Sázavou (proti prvnímu posudku je tam navíc oceněno samostatně zázemí lanového centra + převlékárna).

Vzhledem k tomu, že **výsledky provedeného ocenění vyplývajících z obou posudků jsou výrazně rozdílné**, požádala obec v rámci odborné konzultace o vyjádření k posudkům a rozdílům rovněž znalce Ing. Petra Pavlatu, a jeho stanovisko – písemné odborné vyjádření k dotazům obce ze dne 9.7. 2026 Vám pro informaci předkládáme k seznámení a vyhodnocení v souvislosti s jednáním o ceně s tím, že věříme, že může být jedním z podkladů pro rozhodování v této věci.

V této souvislosti Vás žádáme o sdělení představy společnosti Žlutá plovárna s.r.o. o prodejní/kupní ceně staveb, když předpokládáme, že v době převodu vlastnictví bude otázka povolení jejich existence a dalšího užívání již spol. Žlutá plovárna s.r.o. dořešena a bude se jednat o stavby „legální“ v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy, a tedy způsobilé k převodu jejich vlastnictví na obec.

b/ k majetkové účasti na společnosti Žlutá plovárna s.r.o.

Z jednání zastupitelstva vyplynul i úkol požádat majoritního společníka (a současně jediného jednatele) Ing. Martina Bauera o vyjádření (ostatně tato eventualita je zmiňována i v dopise ze dne 2.9. 2026), zda, a za jakých podmínek by byl Ing. Bauer ochoten svůj podíl na spol. Žlutá plovárna s.r.o. odprodat, popřípadě, jak uvádíte ve svém přípise, abyste uvedl svoji představu o „novém“ majetkovém uspořádání majetkové účasti na společnosti včetně finančního vypořádání.

V této souvislosti Vás žádáme o sdělení představy ohledně ceny Vašeho majoritního podílu pro případ převodu, popřípadě představu ohledně „nového“ majetkového uspořádání ve společnosti Žlutá plovárna s.r.o. a finančním vypořádání.

Pokládáme za nutné rovněž, jakožto minoritní společník, poznamenat a upozornit na to (a to i s ohledem na Vaši poznámku týkající se možných případných škod vzniklých společnosti v důsledku neudělení souhlasu st. úřadu s dodatečnou legalizací stavby), že v návaznosti na majetkové změny ve spol. Žlutá plovárna s.r.o. a změnu na pozici jednatele společnosti k datu 2.4. 2026, kterou od té doby osobně zastáváte, a jste tedy současně majoritní společník i jednatel, nemá obec, jakožto minoritní společník potřebné informace ohledně stavu společnosti, jejího finančního hospodaření, záměrů, nakládání s majetkem apod., a to i za situace, kdy zcela jistě i s ohledem na Vaši personální „provázanost“ se spol. SUNDISK s.r.o., řada rozhodnutí podléhá, či bude podléhat rozhodování valné hromady, popřípadě by měla být s minoritním společníkem minimálně projednána. V této souvislosti zmiňujeme mimo jiné i to, že dosud nebyla svolána valná hromada ke schválení roční účetní závěrky a projednání stavu hospodaření za uplynulý rok 2025, kdy v této souvislosti budeme požadovat i informace o stavu hospodaření společnosti za období r. 2026. Očekáváme pak, že VH bude svolána v co nejkratší době a o jejím svolání a programu budeme řádně a včas informováni.

Obec Malá Skála

Vranové 1. díl 122

468 22 Malá Skála

c/ k problematice aktuálního užívání pozemků v areálu

Pokud se jedná o aktuální stav užívání pozemků v areálu, odkazujeme zejména na obsah našeho předchozího vyjádření ze dne 11.8. 2026, přičemž obec vychází z toho, že předchozí nájemní vztah spol. Žlutá plovárna s.r.o. zanikl uplynutím sjednané doby dnem 15.3. 2026, obec pozemky převzala do své dispozice (o čemž byly obě společnosti písemně informovány), že ohledně jejich užívání byl schválen a zveřejněn adresný záměr, a že s účinností od 16.3. 2026 jsou tyto ve faktickém užívání a obhospodařování spol. SUNDISK s.r.o. pro její podnikatelské účely, která také nepochybně z tohoto užívání získává majetkový prospěch.

Úvahy o prolongaci původního nájmu ve prospěch spol. Žlutá plovárna s.r.o. pak s ohledem na veškeré již zmiňované okolnosti a proběhlou komunikaci odmítáme za účelové.

A jak již je shora uvedeno, zaplacenou částku 200.000,- Kč na účet obce považujeme za úplatu za užívání pozemků v areálu za dobu od 16.3. 2026 do 31.12. 2026 ze strany spol. SUNDISK s.r.o.

3/ k „lanovému centru“

Zde odkazujeme na předchozí komunikaci týkající se „lanového centra“, viz např. dopis obce zaslaný oběma společnostmi již dne 19.9. 2025, ze kterého vyplývá požadavek obce, aby ke dni ukončení nájmu k datu 15.3. 2026 bylo lanové centrum z pozemků obce bez jakékoliv náhrady odstraněno, dotčené pozemky aby byly uvedeny do původního stavu a předány bez těchto staveb. Vlastníkem a provozovatelem lanového centra byla dle vydaných veřejnoprávních rozhodnutí společnost SUNDISK s.r.o.

Vzhledem k tomu, že ke dni ukončení nájmu nedošlo k odstranění veškerého zařízení lanového centra a na pozemcích se nadále vyskytují „zbytky“ tohoto zařízení, nyní využívané spol. SUNDISK s.r.o., přijalo zastupitelstvo obce dne 28.5. 2026 usnesení, kterým požaduje/schválilo odstranění betonových patek zařízení lanového centra.

S ohledem na to žádáme společnost SUNDISK s.r.o., aby nejpozději k datu 31.12. 2026 po ukončení stávajícího užívání areálu zajistila odstranění těchto betonových patek.

4/ k majetkoprávnímu vypořádání staveb a jejich převodu do vlastnictví obce

Aktuálně platí stav, jak ostatně bylo opakovaně zmiňováno v předchozí písemné korespondenci, že tyto stavby včetně pozemků, jež jsou stavbami zastavěny, jsou nadále v obhospodařování spol. Žlutá plovárna s.r.o., a tato ani přes opakované písemné výzvy obci nepředložila požadované doklady a materiály nezbytné k majetkoprávnímu vypořádání a převodu jejich vlastnictví na obec.

Zde opakovaně zmiňujeme přípis obce ze dne 5.3. 2026 obsahující potřebné požadavky a náležitosti pro řádný převod staveb do vlastnictví obce, a připomínáme, že ani se značným časovým odstupem, ani po urgencích, a ani po změně na místě statutárního zástupce spol. Žlutá plovárna s.r.o., obec tyto nezbytné doklady a vyjádření od spol. Žlutá plovárna neobdržela (mimo jiné připomínáme i náš přípis ze dne 2.7. 2026, kde jsme rovněž opakovaně žádali o vyjádření, kdo je vlastně vlastníkem stavby sociálního zařízení, i zde bez jakékoliv reakce).

Zvláště přitom nyní zmiňujeme opakovaně požadované vyjádření od spol. Žlutá plovárna s.r.o. a vyjasnění toho, zda se v případě stavby žluté plovárny jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem (a tedy zda má být či měla být spol.Žlutá plovárna s.r.o. zapsána a evidována v katastru nemovitostí), což je nezbytné k tomu, jakým způsobem lze vlastnictví k této stavbě vůbec účinně převést. Lze přitom mimo jiné poznamenat, že z odborného vyjádření Ing. Petra Pavlaty vyplývá, že

Obec Malá Skála

Vranové 1. díl 122

468 22 Malá Skála

v obou zpracovaných znaleckých posudcích je stavba žluté plovárny popsána a hodnocena jako stavba spojená se zemí pevným základem (viz str. 3, k dotazu č. 4), a to by znamenalo, že aby se jednalo o platný a účinný převod vlastnictví musela by být stavba zapsána v katastru nemovitostí.

I toto je třeba, abyste při přípravě materiálů a dokumentů k převodu vlastnictví ke stavbám na obec vzali v úvahu.

Očekáváme, že tato záležitost bude v co nejkratší době dořešena tak, aby ve spolupráci se všemi zainteresovanými mající zájem na tomto areálu mohla obec přistoupit k jednání o návrzích o způsobu budoucího využití tohoto areálu.

S pozdravem

Michal Rezler, starosta obce

Michal Rezler

2026.09.14 09:46:13

Signer:

CN=Michal Rezler

C=CZ

O=Obec Malá Skála

2.5.4.97=NTRCZ-00262463

Public key:

RSA/4096 bits

Příloha: odborné stanovisko ke znaleckým posudkům

Na vědomí: Zastupitelé obce Malá Skála – e-mail

Tel. : 483 392 045

Datová schránka: 9b5bpvq

E-mail: starosta@mala-skala.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ

Česká spořitelna, a..s.

č.ú. 963250379/0800

IČO: 00262463

DIČ: CZ00262463