

DŮVODOVÁ ZPRÁVA PRO 25. RADU MĚSTA
konanou dne 25.10.2023

VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH NA INŽ. SÍTĚ U HÁJENKY

Zpracoval odbor OV – Pavel Paseka

101.1.2

Ekonomický odbor eviduje v dlouhodobých přijatých zálohách, mimo jiné, příspěvky na vybudování inženýrských sítí od pana XXxx a od manželů XXxx. Oba dva tyto příspěvky, každý ve výši 50 000,- Kč, byly uhrazeny v roce 2012 a týkají se výstavby vodovodu, kanalizace a pozemní komunikace ve Starém Zubří „u Hájenky“, na pozemku parc. č. 4093/61 v k. ú. Zubří. První jednání s panem XXxx se uskutečnilo v roce 2007. V roce 2008 zahájil pan XXxx na pozemku parc. č. 4093/67 stavbu rodinného domu, který byl zkolaudován v roce 2009 a kterému bylo přiděleno číslo popisné xxxx. Součástí stavby tohoto RD byly i předmětné stavby vodovodu a kanalizace (tehdy vybudované ještě jako přípojky). Jelikož se v dané lokalitě už nepředpokládá žádná další výstavba RD, která by byla předmětem poskytnutí příspěvku na budování inženýrských sítí, bylo by záhodno provést vyúčtování nákladů na jejich vybudování a tím i vyúčtování přijatých záloh.

Pro vzhled do současné situace jsou níže uvedeny, a postupně chronologicky seřazeny, informace z jednání rady a zastupitelstva, které se danou věcí zabývaly, a to od roku 2011 do roku 2016:

Dne 11.09.2007 proběhlo jednání, na kterém bylo domluveno, že pan XXxx v lokalitě za „Hájenkou“ provede vodovodní přípojku a kanalizační přípojku v dimenzích pro napojení 3 RD. Veškeré práce provede na své náklady a po kolaudačním řízení předá uvedené přípojky městu Zubří. Následně požádá o finanční spoluúčast města. Podklady pro spoluúčast města budou faktury za provedené práce včetně revizních zpráv a geodetické zaměření inženýrských sítí. Forma spoluúčasti pak bude projednána radou města, a to ještě před předáním přípojek městu Zubří.

Dne 17.01.2011 byla na MěÚ doručena žádost pana XXxx o projednání spoluúčasti města Zubří při financování výstavby inženýrských sítí – přípojka NN, vody, kanalizace a zpevněné komunikace v lokalitě „Hájenka“ na Starém Zubří na pozemku parc. číslo 4093/61.

(z DZ pro 5. RM konanou dne 24.01.2011)

Při jednání v roce 2007 bylo dohodnuto, že vedení přípojek k zamýšlené stavbě RD pana XXxx budou realizována jako hlavní řady z důvodu možnosti napojení dalších stavebních pozemků, a po jejich vybudování požádá stavebník město o finanční spoluúčast. Podkladem však musí být faktury za provedené stavební práce. Jedná se o vedení vodovodu, kanalizace a o stavbu komunikace (zpevněné makadamem), které byly vybudovány panem XXxx

(z DZ pro 41. RM konanou dne 11.06.2012)

Vodovod (VaK Vsetín).....	14 282,- Kč
Kanalizace (Mézl a Janíček s.r.o.).....	90 619,- Kč
Pozemní komunikace – makadam.....	30 000,- Kč
Celkem náklady pana XXxx	134 901,- Kč
<u>Dokončení povrchu komunikace (odhad)</u>	<u>75 000,- Kč</u>
Celkem předp. náklady na vybudování infrastruktury	209 901,- Kč

(z DZ pro 42. RM konanou dne 25.06.2012)

Za předpokladu využití inž. sítí pro 2 RD by činily náklady na jedno stavební místo 104 950,- Kč. Dle zásad pro příspěvky na inž. sítě město přispívá do max. výše 100 tis. Kč na jeden stavební pozemek, ale rada města se přiklonila k návrhu příspěvku stavebníků ve výši 50 tis. Kč (cca půl na půl – cca půl stavebníci a půl město) což činí pro 2 st. pozemky 100 tis. Kč. Zbývající náklady by byly rozděleny na 2 st. pozemky – tj. 54 950 Kč příspěvek města na jeden pozemek. U p. XXx by se příspěvek započítal s předpokládanou výší nákladů, které vložil do inž. sítí dle jeho sdělení ve výši 134 901,33 Kč.

(z DZ pro 46. RM konanou dne 20.08.2012)

Na 46. RM byl projednáván příspěvek na inž.sítě v lokalitě St.Zubří-u XXxx, který vychází z předpokládaných a skutečných nákladů na vybudování inž. sítí v této lokalitě a počtu pozemků, které bude možno zastavit RD. Dále bylo dohodnuto, že plynovod se v současné době v rámci příspěvku na IS řešit nebude.

Rozdělení nákladů:

manž.XXxx – příspěvek stavebníků 50.000,- Kč, příspěvek města 54.950,- Kč – celkem 104.950,- Kč

pan XXxx – příspěvek stavebníka 50.000,- Kč se započte s náklady vloženými do budování IS ve výši 134.901,- Kč – město doplatí p. XXxxi 84.901,- Kč, příspěvek města 54.950,- Kč

celkové náklady města 159.901,- Kč – (84.901,-dopl. p. XXxx + 75.000,- kom. povrch)

celkové příjmy města – 50.000,- Kč (příspěvek od manž. Xxxx)

Přijaté usnesení:

RM 47/670 Příspěvek na Inž. sítě – Smlouva o spolufinancování – manželé XXxx

RM schvaluje uzavření smlouvy o spolufinancování – poskytnutí příspěvku na inženýrské sítě v lokalitě ul. Starozuberská s manželou XXxx, za podmínek dle důvodové zprávy, a pověřuje starostu města jejím podpisem.

Přijaté usnesení:

RM 47/671 Příspěvek na Inž.sítě – Smlouva o spolufinancování – pan XXxx

RM schvaluje uzavření smlouvy o spolufinancování – poskytnutí příspěvku na inženýrské sítě v lokalitě ul. Starozuberská s panem XXxx, a podmínek dle důvodové zprávy, a pověřuje starostu města jejím podpisem.

(z DZ pro 47. RM konanou dne 03.09.2012 + usnesení)

Na město se obrátili manželé XXxx a manželé XXxx, kteří vlastní stavební pozemky (parc. č. 4093/58 – XXxx, 4093/78 – XXxx) ve Starém Zubří „U Hájenky“, s žádostmi o uzavření plánovacích smluv, které by řešily vybudování komunikace k jejich pozemkům. Účelová komunikace by měla být vybudována na pozemku parc. č. 4093/61 se sjezdem na silnici III. třídy na pozemku parc. č. 5453; vše v k. ú. Zubří.

Manželé XXxx chtějí začít se stavbou svého rodinného domu (vč. sjezdu na předmětnou komunikaci) již příští rok s tím, že dokončení jeho výstavby předpokládají v roce 2018.

K tomu, aby mohli požádat o vydání stavebního povolení, musí mít s městem uzavřenou plánovací smlouvu o závazku města k vybudování výše uvedené příjezdové komunikace.

(z DZ pro 52. RM konanou dne 29.11.2016)

Přijatá usnesení:

ZM 11/12 ZM schvaluje uzavření plánovací smlouvy o vybudování veřejné dopravní infrastruktury (účelové komunikace) na pozemcích parc. č. 4093/61 a 5453 v k. ú. Zubří s XXxx, Zubří, za podmínek dle důvodové zprávy.

ZM 11/13 ZM schvaluje uzavření plánovací smlouvy o vybudování veřejné dopravní infrastruktury (účelové komunikace) na pozemcích parc. č. 4093/61 a 5453 v k. ú. Zubří s XXxx, za podmínek dle důvodové zprávy.

(usnesení z 11. zasedání ZM ze dne 15.12.2016)



Lokalita „za Hájenkou“ ve Starém Zubří – vodovod, kanalizace a příjezdová komunikace se nacházejí na pozemku parc. č. 4093/61 v k. ú. Zubří

K tomu, aby se mohla případná budoucí novostavba RD na pozemku manželů XXxx parc. č. 4093/78 připojit na odběr pitné vody a k odvádění splaškových odpadních vod, bylo zapotřebí „rekolaudovat“ obě přípojky na veřejné inženýrské sítě. Proto společnost Vodovody a kanalizace Vsetín a.s. provedla v červenci 2015 kamerovou prohlídku kanalizační přípojky a v srpnu 2015 (za cca 34 tis. Kč) úpravu vodovodní přípojky. V roce 2017 nám vodoprávní úřad povolil změnu v užívání stavby vodovodní přípojky a kanalizační přípojky na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Na předmětný vodovod se ale mohou přípojkami napojit pouze dva rodinné domy, což už bylo provedeno (čp. 1434 a čp. 1613). Další stavebníci už tedy nemohou tento vodovodní řad využít z důvodu jeho nízké kapacity (DN 40). Stavební úprava zpevněné plochy směřující ke změně účelu užívání na účelovou komunikaci byla provedena v roce 2018 v ceně cca 164 tis. Kč.

Dále je třeba zmínit, že ani pan XXxx, ani manželé XXxx již v řešené lokalitě žádné nemovitosti nevlastní. V květnu 2015 prodal pan XXxx svůj rodinný dům (č. p. 1434) včetně přilehlého pozemku manželům XXxx. V roce 2019 XXxx prodali svůj pozemek panu XXxx, který zde v roce 2022 dokončil stavbu RD (č. p. 1613).

Níže je zpracován přehled nákladů na provedené stavební práce v řešené lokalitě:

Vodovodní řad (14 282,- Kč + 33 973,- Kč)	48 255,- Kč
Kanalizační stoka	90 619,- Kč
Pozemní komunikace (30 000,- Kč + 164 385,- Kč)	194 385,- Kč
Celkové náklady na vybudování infrastruktury	333 259,- Kč
Příspěvek vlastníků nemovitostí	100 000,- Kč
Finanční podíl města (134 901,- Kč – 100 000,- Kč + 198 358,- Kč)	233 259,- Kč

Červeně jsou označeny částky, které byly uhrazeny až po květnu 2015, kdy pan XXxx prodal svůj RD.

Vzhledem k tomu, že většina přímých nákladů města vznikla až poté, co pan XXxx prodal svůj RD, a ani manželé XXxx již v předmětné lokalitě žádné nemovitosti nevlastní, navrhuje odbor výstavby uzavřít danou věc tak, že v rámci vyúčtování akce, již nebude navyšován příspěvek stavebníků/vlastníků nemovitostí na vybudování infrastruktury.

Na závěr ještě uvádíme, že v době uzavření předmětných smluv o poskytnutí příspěvku, platil vnitřní předpis města Zubří „Zásady spolufinancování stavebních obvodů – dopravní a technická infrastruktura (příspěvek na inženýrské sítě)“, ve kterém bylo, mimo jiné, uvedeno:

*Výše finančního podílu města Zubří na nákladech vztahujících se k danému stavebnímu obvodu je stanovena v maximální výši **100 tis. Kč** na jeden ekvivalentní zastavitelný pozemek. Ekvivalentním zastavitelným pozemkem je pozemek o velikosti maximálně 1 000 m², který je využitelný jako samostatný stavební pozemek. Ve sporných případech o počtu, příp. velikosti ekvivalentních pozemků rozhodne Rada města. Podíl města Zubří (příspěvek na výstavbu) je stanoven jako maximální, při skutečných nákladech nižších, než je stanovený příspěvek města, se bude město podílet ve výši těchto skutečných nákladů,*

Pravděpodobně s ohledem na celkové předpokládané náklady, které byly tehdy (v r. 2012) odhadnuty na cca 210 tis. Kč, rozhodla rada města o snížení příspěvku města tak, aby každý z majitelů nemovitostí zaplatil 50 tis. Kč, což znamená, že **příspěvek města by** (v případě dodržení odhadovaných realizačních nákladů) **činil 54 950,50 Kč na jedno stavební místo**. Řešená infrastruktura však tehdy nebyla kompletně dokončena. V roce 2015 bylo třeba vodovodní přípojku upravit pro připojení druhého RD (cca 34 tis. Kč) a k finální úpravě přístupové komunikace (cca 164 tis. Kč) došlo až po šesti letech, v roce 2018, kdy již byly ceny stavebních prací zcela mimo původní odhad z roku 2012.

Pokud ponecháme u vlastníků nemovitostí podíl na spolufinancování ve výši 50 tis. Kč na každého z nich, tak **celkový příspěvek města na obě stavební místa** vzroste (z původně odhadovaných 109 901,- Kč) na **233 259,- Kč**, což představuje 116 629,50 Kč na jedno stavební místo.