



Zápis z 15. zasedání zastupitelstva obce Bílé Poličany konaného dne 6. února 2016

Zasedání Zastupitelstva obce Bílé Poličany (dále jako „zastupitelstvo“) bylo zahájeno v 19:00 hodin starostou obce Petrem Baudyšem st. (dále jako „předsedající“).

Předsedající schůze z prezenční listiny přítomných členů zastupitelstva (příloha č.1) konstatoval, že je přítomno 8 členů zastupitelstva (z celkového počtu 8 členů zastupitelstva, takže zastupitelstvo je usnášeníschopné (§ 92 odst. 3 zákona o obcích).

Program:

1. Schválení programu jednání
2. Určení ověřovatelů
3. Schválení zápisu ze 14. zasedání zastupitelstva obce ze dne 25.1.2016
4. Schválení koupě p.p.č. 705/3 a pozemku a stavby na p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany
5. Schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti p.p.č. 705/3, pozemku a stavby na p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany
6. Způsob financování koupě nemovitosti

K bodu 1 - Schválení programu jednání

Předsedající seznámil s programem jednání a vyzval k jeho doplnění.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **schvaluje** program 15. zasedání zastupitelstva obce dne 6.2.2016

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

K bodu 2 – Určení ověřovatelů

Předsedající navrhl ověřovatele zápisu z jednání zastupitelstva Jaroslava Stejskala ml. a Jaroslava Stejskala st.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **určuje** ověřovateli zápisu Jaroslava Stejskala ml. a Jaroslava Stejskala st.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

K bodu 3 - Schválení zápisu ze 14. zasedání zastupitelstva obce

Předsedající připomenul zásadní body zápisu ze 14. zasedání zastupitelstva obce ze dne 25.1.2016. K zápisu nebyly vzneseny žádné připomínky.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **schvaluje** zápis ze 14. zasedání zastupitelstva obce ze dne 25.1.2016.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.



K bodu 4 - Schválení koupě p.p.č. 705/3, pozemku a stavby na p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany

Předsedající nejdříve podal informaci o dosud uskutečněných jednáních. V sobotu dne 30.1.2016 bylo uskutečněno setkání zastupitelů se zástupcem realitní kanceláře Talanda Invest s.r.o. (dále jen RK) Janem Jírkem a s majitelem nemovitosti Lubomírem Johecem a Romanem Johecem. Byla provedena prohlídka objektu. Prohlídky se zúčastnilo 5 z 8-mi zastupitelů. Prohlídkou bylo zjištěno, že stavba je v zanedbaném stavu, střešní krytina a pravděpodobně i krov bude nutno vyměnit. O posouzení střešní části je nutno požádat odborníky z oboru stavebnictví. Zděná nadzemní část stavby je v relativně dobrém stavu. Sklepní prostory nebyly v době prohlídky přístupné. Se svolením majitele objektu Lubomíra Jochece bylo dodatečně provedeno odstranění zásypu vchodových dveří do sklepa a byla provedena prohlídka sklepní části. Bylo zjištěno, že sklepy jsou ve velmi zchovalém stavu.

Po prohlídce objektu a zhodnocení celkového stavu, byla starostou obce nabídnuta majiteli kupní cena ve výši 600 000,- Kč proti původně požadované kupní ceně 1 190 000,- Kč v nabídce RK. Po návrzích a argumentacích zúčastněných stran byla kupní cena stanovena na 800 000,- Kč. S cenou 800 000,- Kč prodávající Lubomír Johech souhlasil a byla stanovena pro dnešní jednání zastupitelstva.

Zástupce realitní kanceláře Jan Jírek upozornil zastupitele, že pokud se případný prodej neuskuteční do dubna 2016, bude nově daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 % platit kupující tzn. počítat v rozpočtu obce s částkou 32 000,- Kč na daň z nabytí nemovitosti.

Po podaných informacích začala diskuse o využití nemovitosti, ale i zatížení rozpočtu obce na další období. Z dlouhé diskuse ale jednomyslně vyplynul závěr nemovitost koupit. Nejen kvůli stavbě, ale zejména také proto, že se jedná o strategické pozemky v centru obce. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **schvaluje** koupi p.p.č. 705/3, pozemku a stavby na p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany o celkové výměře 4 419 m² od Lubomíra Jochece za cenu 800 000,- Kč.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

K bodu 5 – Schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti p.p.č. 705/3 a stavby na p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany

Předsedající seznámil zastupitele s průběžným jednáním s realitní kanceláří Talanda Invest s.r.o. a sdělil, že původní návrh uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí se dá nahradit podpisem Rezervace prodeje, který prodej garantuje pod smluvní pokutou pro prodávajícího, pokud by prodej později odmítl. Starosta nyní potřebuje od zastupitelstva mandát Rezervaci prodeje podepsat. Předsedající dal o návrhu hlasovat.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **pověřuje** starostu obce Petra Baudyše, narozeného 27.7.1959, podpisem rezervace prodeje p.p.č. 705/3 a pozemku a stavby p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany v ceně 800 000,- Kč s realitní kanceláří Talanda Invest s.r.o. a Lubomírem Johecem.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

K bodu 6 – Způsob financování koupě nemovitosti

Způsob financování koupě nemovitosti byl navržen již na minulém zasedání zastupitelstva a jako reálný se zdá být nový úvěr u ČSAS.

Výše úvěru by měla být taková, aby finanční prostředky stačily na nákup nemovitosti, ale také minimálně na opravu střechy. Nemá smysl kupovat nemovitost, aby v současném stavu chátrala dál. Je nutno ji uvést do stavu, který umožní její smysluplné využívání.



I v tomto bodu předsedající seznámil zastupitele s informacemi z jednání o možnostech úvěru, které se uskutečnilo na půdě ČSAS v Hradci Králové v pátek 5.2.2016 s ing. Pavlem Stránským. Za obec se jednání zúčastnil starosta obce Petr Baudyš st. Na jednání byly starostou obce předloženy podklady pro náš záměr a odůvodnění záměru.

Na informativní schůzce byl starosta obce seznámen s možnostmi financování ze strany ČSAS. V současnosti má naše obec u ČSAS dva úvěry tj. na opravu čp. 61 a opravu místních komunikací. Nesplacené zůstatky jistin jsou nyní ve výši cca 780 000,- Kč (konec ve 2019) a 340 000,- Kč (konec ve 2018). Roční splátky jistin jsou ve výši cca 200 000,- Kč a 145 000,- Kč, tedy celkem v současnosti je celková roční splátka jistin ve výši cca 345 000,- Kč ročně + splátky úroků a poplatky za vedení účtů.

První návrh řeší **minimální** variantu - nový úvěr ve výši **2 300 000,- Kč**. Z celkové výše úvěru je částka cca 340 000,- Kč určena na refinancování stávajícího úvěru a zbytek ve výši cca 1 960 000,- Kč na koupi a opravu nemovitosti a na revitalizaci okolí. V tomto případě by byla roční splátka jistiny stejná jako doposud tj. ve výši 345 000,- Kč ročně a trvala by v této výši i po roce 2019, kdy bude doplacen první úvěr. Po roce 2019 by se splátka jistiny prvního úvěru přesunula k splácení jistiny druhého úvěru a od 2019 by tedy byla roční splátka jistiny stále ve výši 345 000,- Kč, ale pouze na druhý úvěr. Splátky by v tomto případě skončily v roce 2024.

Druhý návrh řeší **maximální** variantu - nový úvěr ve výši **4 100 000,- Kč**. Z celkové výše úvěru je částka 340 000,- Kč opět určena na refinancování stávajícího úvěru a zbytek ve výši cca 3 760 000,- Kč na koupi a opravu nemovitosti a na revitalizaci okolí. V tomto případě by byla roční splátka jistiny vyšší než doposud a znamenalo by to navýšení splátky jistiny z původních 345 000,- Kč na cca 400 000,- Kč ročně a trvala by v této výši až do 31.5.2028 (dle modelového výpočtu poskytnutého ČSAS).

Maximální výše úvěru je limitována částkou 5 000 000,- Kč tj. 780 000,- Kč úvěr stávající + 4 100 000,- Kč úvěr nový. Jelikož schválení úvěru do celkové výše 5 000 000,- Kč je v kompetenci pobočky ČSAS v Hradci Králové, tak jej lze, vzhledem k ekonomickým výsledkům naší obce v minulých letech, považovat za schválený. Navíc úvěry do limitu 5 000 000,- Kč jsou zajištěny rozpočtovými příjmy obce a nikoliv zajišťovacími prostředky (nemovitostmi).

V případě zvolení maximální varianty, ve které dochází k navýšení roční splátky jistiny ze stávajících 345 000,- Kč na cca 400 000,- Kč, by nebylo hospodaření obce v příštích letech výrazně omezeno. Z účetních dat je zřejmé, že v minulých účetních obdobích obec disponovala volnými finančními prostředky ve výši od 600 000,- Kč až téměř 800 000,- Kč ročně. Snížení volných prostředků o cca 50 000,- Kč ročně je tedy bez vážných ekonomických problémů v následujících letech přijatelné.

Poskytnutí úvěru také přispívá skutečnost, že se úroková sazba, díky intervencím ČNB, pohybuje okolo 1 % ročně. Modelový příklad na maximální variantu poskytnutý ČSAS počítá s úrokovou sazbou 1,1 %, při uzavření nové úvěrové smlouvy je ale reálné dosáhnout úrokové sazby i pod 1 %. I v případě úrokové sazby 1,1 % by obec přeplatila jistinu za celou dobu trvání úvěru pouze o cca 284 357,- Kč na úrocích + poplatky za vedení účtu ve výši 44 100,- Kč. Celkem by tedy obec přeplatila za úvěr ve výši 4 100 000,- Kč relativně malou částku a to 328 451,- Kč. Roční procentní sazba nákladů na úvěr by byla 1,29 %.

Po seznámení se závěry jednání s ČSAS vyzval předsedající k diskusi ke způsobu financování k navržení výše případného úvěru.

K tématu se postupně vyjádřili všichni zastupitelé. Všichni se přiklánějí k maximální variantě tj. úvěru 4 100 000,- Kč. Je zájem dát kupovanou nemovitost do co možná nejlepšího stavu, volbě úvěru v maximální výši také výrazně přispívá výhodná úroková sazba.

Stejskal T. upozornil zastupitele, že díky zatížení úvěrem v následujících letech se výrazně omezí možnost investovat do oprav historického špýcharu.

Předsedající tuto myšlenku potvrdil, nicméně upozornil, že mohou být vyhlášeny granty a dotace, které nám opravu historického špýcharu umožní a je stále možné spolufinancování z volných prostředků obce.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **schvaluje** přijetí investičního úvěru od České spořitelny, a.s. až do výše 4 100 000,- Kč (slovy: čtyřmilionjednostot tisíc korun českých) na refinancování úvěru, na financování nákupu nemovitosti p.p.č. 705/3, stavby a pozemku p.p.č. 108/1 v k.ú. Bílé Poličany, na opravu nemovitosti a revitalizaci pozemků se splatností do 31.5.2028.



Peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy o úvěru nebudou zajištěny žádnými zajišťovacími prostředky, tj. pouze budoucími rozpočtovými příjmy obce Bílé Poličany.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo **pověřuje** starostu obce Petra Baudyše, narozeného 27.7.1959, sjednáním podmínek úvěru a podpisem úvěrové dokumentace.

Výsledek hlasování: Pro 8, proti 0, zdrželi se 0

Usnesení bylo schváleno.

Předsedající poděkoval přítomným a ukončil zasedání zastupitelstva ve 19:45 hodin.

Přílohy zápisu:

- 1) Prezenční listina

Zápis byl vyhotoven dne: 7.2.2016

Zapisovatel: Petr Baudyš st.

Starosta obce Petr Baudyš st. _____

Ověřovatelé: Jaroslav Stejskal ml. _____

Jaroslav Stejskal st. _____