

Chronologický průběh jednání orgánů obce Vysoká nad Labem s firmou Alba Invest s.r.o. (dále jen „Alba“). Většina zde uvedených citací (v rámečku) je volně dostupná v zápisech ze zasedání zastupitelstva obce na www.vysoka-nad-labem.cz v sekci Obecní úřad - zápisy ze zasedání zastupitelstva nebo v archivu úřední desky tamtéž.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 30.6.2008**

Bod 3. Projednání žádosti Alba Invest o specifikaci dokladů a postupů v lokalitě Západní svah a Jižní svah.

Komentář: Alba předložila dne 23.6.2008 obci Žádost o projednání dokladů a postupů v lokalitě Západní svah a Jižní svah. Navrhla uzavřít s obcí různé smlouvy (viz níže) a také smlouvu s Královéhradeckou provozní a.s. o provozování kanalizace.

Usnesení č 4/9/2008:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání **schvaluje** postupy při realizaci a předávání sítí, komunikací a osvětlení v lokalitě Jižní svah a Západní svah navržené firmou Alba Invest s.r.o. Holice a uvedené v žádosti, která je přílohou tohoto zápisu.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 31.7.2008 – mimořádné zasedání**

Komentář: Smlouvy dohodnuté v minulém zastupitelstvu byly předloženy a odsouhlaseny, dokonce bylo k tomuto účelu svoláno mimořádné zastupitelstvo, aby se věc urychlila. **Týká se pouze Západního svahu.**

Usnesení č 3/10/2008:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání **schvaluje :**

plánovací smlouvu uzavřenou mezi obcí Vysoká nad Labem a firmou Alba invest s.r.o. včetně harmonogramu prací

smlouvu o budoucích smlouvách kupních uzavřenou mezi obcí Vysoká nad Labem a firmou Alba invest s.r.o.

smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o nájmu a provozování mezi obcí Vysoká nad Labem, firmou Alba invest s.r.o., Královéhradeckou provozní, a.s. a firmou Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s.

Schválené smlouvy jsou přílohou tohoto zápisu.

Krátký popis smluv:

Plánovací smlouva ošetřuje mechanismy dokončení a předání stavby *Technická vybavenost pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Západní svah v obci Vysoká nad Labem* a obsahuje tyto objekty:

Komunikace, kanalizace, vodovod, plynovod, vedení el. proudu vč. trafostanice a veřejné osvětlení.

Přílohou je časový harmonogram, podle kterého mají být všechny stavby dokončeny do konce dubna 2009. Obec se ve smlouvě zavázala k následujícímu: včas se vyjadřovat z hlediska účastníka všech řízení a „po dokončení staveb tyto převzít na základě smlouvy o převodu vlastnictví za symbolickou cenu do vlastnictví“

Smlouva o budoucích smlouvách kupních pojednává o podmínkách převzetí následujících staveb do vlastnictví obce: komunikace, kanalizace, vodovodní řad.

Podmínky: bude dokončeno 80% staveb pro bydlení, poté budou postupně uzavřeny kupní smlouvy stavby kanalizace a vodovodu budou předány nejdříve do 30.6.2011

komunikace bude předána nejpozději do 30.11.2015

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o nájmu a provozování ošetřuje předání vodovodních řadů v lokalitě Západní svah

- **Datum zasedání zastupitelstva: 25.8.2008**

Bod 3. Projednání Smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi Obcí Vysoká nad Labem a firmou Alba Invest s.r.o.

Komentář: Pokračování definování smluvních vztahů. Nebylo jisté, zda výkon čističky je dostačující pro připojení západního svahu (s ohledem na připojení Podlesí a nezastavěné části jižního svahu). Pan Jirout prohlásil, že společnost Alba Invest je ochotna se finančně podílet na zvýšení kapacity obecní ČOV, pokud její kapacita nebude vyhovovat připojení západního svahu.

Usnesení č 4/11/2008:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání **schvaluje** uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní mezi obcí Vysoká nad Labem a firmou Alba invest s.r.o. Schválená smlouva je přílohou tohoto zápisu.

Krátký popis smlouvy:

Obě strany se dohodly, že po dokončení 80% staveb pro bydlení v lokalitě A2, nejpozději do 30.6.2010 spolu uzavřou kupní smlouvu, kterou budou obci do vlastnictví převedena kanalizace na Západním svahu.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 1.12.2008**

Bod 7.6 Materiály od firmy Alba Invest.

Komentář: Završení definování smluvních vztahů. Obec si nechala smlouvy posoudit právníkem a na tomto zasedání je definitivně odsouhlasila.

Usnesení č 13/15/2008:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání **schvaluje** následující dokumenty předložené firmou Alba Invest

· Smlouva o budoucí smlouvě kupní, Smlouvy o právu provést stavbu, · Dohoda o zřízení stavby dle přílohy tohoto zápisu

pověřuje starostu podpisem dokumentů

Krátký popis dokumentů:

Smlouva o budoucí smlouvě kupní: Obě strany se dohodly, že po dokončení 80% staveb pro bydlení v lokalitě A2, nejpozději do 30.6.2010 spolu uzavřou kupní smlouvu, kterou budou obci do vlastnictví převedena stavba veřejného osvětlení na Západním svahu.

Další dva dokumenty se týkaly zahájení stavby.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 4.5.2009**

Bod 2. Výzva k jednání se stavebníkem komunikací v lokalitě jižní svah.

Komentář: První problémy s komunikacemi na Jižním svahu. Občané předložili dopis nazvaný Výzva k jednání se stavebníkem komunikací v lokalitě jižní svah podepsaný Ing. Pokorným a dalšími obyvateli lokality Pod Vinicí.

Usnesení č.3/5/2009

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Bere na vědomí Výzvu k jednání se stavebníkem (Alba Invest s.r.o) komunikací v lokalitě Jižní svah v zájmu řádného hospodaření obce ze dne 26.4.2009

Pověřuje starostu jednáním s příslušnými orgány státní správy a s firmou Alba Invest s.r.o tak, aby došlo k objasnění situace. Podrobnou zprávu předloží zastupitelstvu na příštím zasedání.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 1.6.2009**

Bod 5. Informace stavebního výboru.

Komentář: Obec iniciovala vícestrannou schůzku na téma nekvalitní provedení komunikací na Jižním svahu.

Starosta informoval zastupitele o tom, že úterý 26.5.2009 proběhla schůzka se stavebníky, společností Alba Invest s.r.o., odborem dopravy MMHK a Policie ČR (plk. Blažek). Schůzku zorganizoval starosta obce na základě pověření zastupitelstva.

Průběh:

Ing. Pokorný okomentoval problém popsáný ve svém vyjádření: nedostatečný počet kanalizačních vpustí, jiný typ vpustí (dvorní místo silničních) a jejich jiné umístění, jiný typ obrubníků, který již nyní praská, vertikální pohyb silnice svědčící o vodě v podloží, jiné provedení ostrůvků. Amatérské a nebezpečné zapojení přívodu elektřiny do některých lamp VO. Toto vše není v souladu se schválenou projektovou dokumentací.

Ing. Daneš za Albu Invest popsal své stanovisko a vyjádřil snahu problém řešit. Poškozené obrubníky budou opraveny co nejdříve.

Bc. Kubcová za odbor dopravy: Alba Invest předloží odboru dopravy přesný popis všech změn oproti schválené PD. K tomu předloží návrh řešení. Odbor dopravy pak rozhodne o řešení.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 24.8.2009**

Bod 6.2 Výzva k jednání se stavebníkem

Komentář: Obdobná výzva s obdobným poukazováním na nekvalitní provedení komunikací na Jižním svahu, podepsaná dalšími obyvateli lokality.

Usnesení č.8/8/2009

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Bere na vědomí Výzvu k jednání se stavebníkem (Alba Invest s.r.o) komunikací v lokalitě Jižní svah v zájmu řádného hospodaření obce ze dne 23.7.2009 podepsanou dalšími 7 obyvateli obce dle přílohy tohoto zápisu.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 11.1.2010**

Bod 2. Schválení Dodatku č.1 k Plánovací smlouvě ze dne 31.7.2008 uzavřené mezi Obcí Vysoká nad Labem

Komentář: Jednalo se o schválení Dodatku č.1 k Plánovací smlouvě ze dne 31.7.2008 uzavřené mezi Obcí Vysoká nad Labem a společností Alba Invest s.r.o. Původní smlouva byla schválena usnesením č 3/10/2008 dne 31.7.2008. Příložený dodatek reaguje na situaci vzniklou zrušením UPO a také doplňuje časový harmonogram – lhůta dokončení staveb je stanovena na 30.11.2010.

Usnesení č. 3/1/2010:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

schvaluje Dodatek č.1 k Plánovací smlouvě ze dne 31.7.2008 uzavřené mezi Obcí Vysoká nad Labem a společností Alba Invest s.r.o. dle přílohy tohoto zápisu

- **Datum zasedání zastupitelstva: 8.2.2010**

Bod 3. Žádost o převzetí stavby veřejného osvětlení v lokalitě Jižní svah.

Komentář: Jednalo se o první žádost o převzetí stavby veřejného osvětlení (dále VO) v lokalitě Jižní svah. Ing. Daneš však v žádosti otevřeně přiznává, že VO má závady, které by v budoucnu mohly působit potíže a stanovuje termín k odstranění závad do 31.5.2010

Usnesení č. 4/2/2010:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání
bere na vědomí žádost o převzetí stavby veřejného osvětlení v lokalitě Jižní svah podanou firmou Alba Invest s.r.o. Žádost bude projednána po odstranění všech závad a nedodělků. Místní šetření provede stavební výbor po předložení dokladů o odstranění těchto závad a nedodělků, zápis z tohoto místního šetření bude podkladem pro jednání zastupitelstva k převzetí stavby.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 7.6.2010**

Bod 5. Projednání Dodatku č. 1 ke Smlouvě o budoucích smlouvách kupních.

Komentář: Jednalo se o převzetí komunikací a kanalizace na Západním svahu. Původní smlouva byla odsouhlasena dne 30.7.2008. Ze smlouvy a tohoto dodatku vyplývají termíny předání a převzetí:

30.6.2010 - kanalizace

30.6.2011 – komunikace

Podmínka: dokončení 80% staveb pro bydlení v ploše A2

Usnesení č. 6/6/2010:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Schvaluje uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o budoucích smlouvách kupních ze dne 31.7.2008.

Požaduje do textu vložit větu: „Podmínkou plnění smlouvy je kolaudace stavby a protokolární převzetí stavby bez závad a nedodělků“.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 13.12.2010**

Bod 6.3. Projednání žádosti Alba Invest o projednání převodu vlastnictví stavby veřejného osvětlení do majetku obce

Komentář: Alba Invest s.r.o a Vysostav s.r.o. žádají o projednání převodu VO na Západním i Jižním svahu do majetku obce. Předložili návrh postupu i cenu 25.000,- Kč celkem. Změnu vlastnictví navrhují k 31.1.2011

Usnesení č. 9/13/2010

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Souhlasí s úmyslem převzít sítě v budovaných lokalitách do vlastnictví obce. Sítě budou převzaty najednou, tedy nejen veřejné osvětlení, ale i kanalizace a komunikace. K převzetí **požaduje** předložení kolaudačního rozhodnutí, revizí a jiných dokladů, které potvrdí bezchybný stav sítí. Převzetí proběhne po místním šetření, které potvrdí tento bezchybný stav, bez závad a nedodělků. Další podmínkou převzetí je to, že v lokalitě, ve které budou sítě převzaty do vlastnictví obce, bude dostavěno a zkolaudováno alespoň 90% RD.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 7.2.2011**

Bod 9 Zprávy stavebního výboru

Komentář: přílohou zápisu je zápis ze stavebního výboru, kde obec jednala s Albou. Obec zde znovu deklaroval svůj postoj – převzít infrastrukturu najednou. Alba namítala, že požadavek 90% kolaudace RD je nereálný. Obec do zápisu uvedla, že o upřesnění tohoto požadavku je ochotna jednat.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 7.3.2011**

Bod 5.6 Aktuální informace o komunikaci na jižním svahu.

Komunikace na jižním svahu stále nejsou zkolaudovány a rovněž byla zamítnuta žádost o předčasné užívání. Starosta informoval zastupitele o tom, že oslovil Krajský úřad Královéhradeckého kraje i Magistrát města Hradce Králové s žádostí o posouzení situace. Dále oslovil vlastníka komunikací, firmu Alba Invest s.r.o a požádal o sdělení, jak budou dále postupovat. Od doby kolaudační prohlídky (říjen 2010) dosud již bylo několikrát ze strany Alba Invest slíbeno předložení písemného návrhu dalšího postupu, do dnešního data však nepředložili nic.

- **Datum zasedání zastupitelstva: 4.4.2011**

Bod 3. Projednání konceptu plánovací smlouvy (návrh ALBA invest s.r.o), pro stanovení postupu pro dokončení a kolaudaci komunikací v lokalitě „Jižní svah“.

Komentář: Smlouvu předložila Alba, chce na obec převést komunikace na Jižním svahu. Obsah smlouvy byl konzultován s právníkem, který upozornil na některé sporné body či nesrovnalosti, například:

Čl. V. – v článku je odkaz na obchodní společnost COLAS CZ a.s., která má zajistit dokončení „*prací a pohledávek nutných k dokončení*“. Zde musí být jasně definováno, že veškeré závazky a zodpovědnost přebírá Alba invest.s.r.o.

Čl. VIII. - smlouva se odvolává na to, že: „*závazky Alba invest vůči třetím osobám.... jsou zajištěny v uzavřených smlouvách*“. Není jasné, o jaké smlouvy jde a není znám jejich obsah. Dále věta: „*strany přijímají argument, že stavba komunikace je dokončena...*“ Tento argument nelze přijmout, stavba dokončena není, protože není zkolaudována.

Čl. X – Základní náležitostí každé smlouvy, ve které účastníci přijímají povinnosti, jsou i záruky, kterými se splnění povinností zajišťuje, tedy sankce. V tomto článku ALBA veškeré záruky, tj. sankce proti sobě, výslovně vylučuje. S tímto nelze souhlasit, protože nelze vymáhat splnění smlouvy.

Čl. XI. – Obec se zavazuje „projednat a schválit postupy, které povedou k převedení“ Obec by se tímto nenápadným ustanovením mohla stát povinnou ke schválení převedení komunikace v „jakémkoli stavu“. Je třeba vydefinovat o jaké konkrétní postupy a rozhodnutí půjde.

Čl. XIII – Vztahy: „*pozemky, které jsou dotčeny jednotlivými stavbami... zůstanou ve vlastnictví původních vlastníků*“. S tímto nelze souhlasit, protože při zařazení do sítě místních komunikací (rozhodnutím obce ve správním řízení) je pro výkon vlastnického práva ke stavbě komunikace nutno zajistit minimálně věčné břemeno k pozemkům pod cestou.

Usnesení č. 4/3/2011:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

zamítá uzavření plánovací smlouvy pro stanovení postupu pro dokončení a kolaudaci komunikací v lokalitě „Jižní svah“ v předložené podobě v příloze tohoto zápisu

požaduje zapracovat do smlouvy body uvedené v bodě 3 tohoto zápisu

Opravenou verzi smlouvy už Alba nepředložila

- **Datum zasedání zastupitelstva: 2.5.2011**

Bod 6.6 Informace od firmy Alba Invest s.r.o.

Dopisem ze dne 27.4.2011 Alba posílá odpovědi na dotazy obce, zejména ohledně komunikací na Jižním svahu. Uvádí, že dělají vše pro to, aby opravená projektová dokumentace mohla být předložena k projednání co nejdříve. Dále uvádí, že připomínky obce k plánovací smlouvě zpracovávají a příští týden předloží smlouvu s upraveným textem. **Smlouva nebyla předložena dosud.**

- **Datum zasedání zastupitelstva: 22.8.2011**

Bod 4 Výzva k převodu veřejného osvětlení v lokalitách Jižní a Západní svah.

Komentář: zastupitelstvo obdobnou výzvu již projednávalo na zasedání dne 13.12.2010. Tehdy bylo jasně řečeno, že obec je připravená převzít veškeré sítě, po kolaudaci a najednou, tedy nejen veřejné osvětlení, ale i kanalizaci a komunikaci, po kolaudaci 90% RD v lokalitě.

V diskusi m.j. zaznělo, že komunikace na Jižním svahu nejsou doposud zkolaudovány. Při následných event. stavebních úpravách komunikace by mohlo dojít k přerušení vedení či poškození VO. Náklady na opravy by musela hradit obec ze svého rozpočtu.

Usnesení č. 5/7/2011:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Bere na vědomí Výzvu k převodu veřejného osvětlení v obci Vysoká nad Labem společnosti Alba invest s.r.o ze dne 4.8.2011

Odkazuje na své usnesení č. 9/13/2010, které se totožnou výzvou zabývalo

Trvá na plném znění usnesení č. 9/13/2010, které zní:

Usnesení č. 9/13/2010

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

***Souhlasí** s úmyslem převzít sítě v budovaných lokalitách do vlastnictví obce. Sítě budou převzaty najednou, tedy nejen veřejné osvětlení, ale i kanalizace a komunikace. K převzetí **požaduje** předložení kolaudačního rozhodnutí, revizí a jiných dokladů, které potvrdí bezchybný stav sítí. Převzetí proběhne po místním šetření, které potvrdí tento bezchybný stav, bez závad a nedodělků. Další podmínkou převzetí je to, že v lokalitě, ve které budou sítě převzaty do vlastnictví obce, bude dostavěno a zkolaudováno alespoň 90% RD.*

- **Datum zasedání zastupitelstva: 5.9.2011**

Bod 5.1 Informace o situaci na Jižním svahu.

Starosta informoval zastupitele o tom, že již několik dní na Jižním i Západním svahu nesvítí části veřejného osvětlení. Připomněl, že vlastníkem osvětlení je firma Alba invest s.r.o. Ve středu 31.8.2011 poslal této firmě doporučený dopis, kde je upozornil na možné dopady jejich jednání a vyzval je k zabezpečení stavby.

Zastupitelé se shodli na tom, že pokud by skutečně došlo k vypnutí veřejného osvětlení, pak je to pro obyvatele lokality velmi nepříjemná situace, kterou bude obec urychleně řešit. Byl dohodnut další postup - starosta osloví právníka a krajský úřad s žádostí o rozbor situace a návrh dalšího postupu. Starosta dále seznámí občany obce se vzniklou situací a bude je průběžně dále informovat.

Usnesení č. 6/8/2011:

Zastupitelstvo obce Vysoká nad Labem po projednání

Schvaluje text dopisu adresovaného firmě Alba Invest s.r.o dle tohoto zápisu

Pověřuje starostu oslovit právníka a krajský úřad s žádostí o rozbor situace a návrh dalšího postupu v případě vypnutí veřejného osvětlení tak, aby situace byla vyřešena co nejdříve.

Další kroky ze strany obce Vysoká nad Labem (v plném znění k dispozici na webu obce):

8.9.2011 – Žádost o pomoc adresovaná Policii ČR

9.9.2011 – Oficiální stanovisko obce k situaci

21.9.2011 – Veřejná schůze občanů

Ve Vysoké nad Labem dne 20.9.2011

Ing. Jiří Horák, starosta obce Vysoká nad Labem