

**ZÁPIS č. 38**

**z veřejného zasedání zastupitelstva obce Dobročovice
konaného dne 03. 03. 2026 v místnosti OÚ Dobročovice – Dobročovice 38**

Starosta zahajuje zasedání v 18:06. Konstatuje, že veřejné zasedání bylo řádně svoláno. Informace o jeho konání byla zveřejněna v souladu s §93 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění. Starosta dále kontrolou počtu zúčastněných zastupitelů konstatuje, že je zastupitelstvo usnášení schopné.

Přítomni: Jan Šlechta
Milan Černý
Vít Lakomý
Jaromír Nevyjel, Mgr.
Miloslav Kovařík
Dita Pazderová

Omluven: Tomáš Hrdlička, Ing.

dle prezenční listiny.

Veřejnost: - 3 -

Návrh programu zasedání:

1. Návrh Investiční smlouvy pro lokalitu 827/2 v k.ú. Dobročovice
2. Návrh na odkoupení části pozemku parc.č. 729/3 v k.ú. Dobročovice a způsob úhrady
3. Projednání zpracované studie na opravu nebo přestavbu hasičské zbrojnice.
4. Návrh na užívání cesty parc.č. 760/1 v k.ú. Dobročovice pro účely realizace stavby Přeložka silnice I/12.
5. Návrh na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – parc.č. 843 v k.ú. Dobročovice.
6. Ostatní.
 - 6.1. Projednání návrhu na umístění alzaboxu v obci.
 - 6.2. Podnět paní 
 - 6.3. Příprava Kanalizace

Program zasedání byl na návrh starosty obce rozšířen o bod 6.1. – 6.3.

Návrh ověřovatelů a zapisovatele:

Ověřovatelé zápisu: Miloslav Kovařík, Vít Lakomý

Zapisovatel: Jan Šlechta

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dobročovice po projednání schvaluje:

- a) *program zasedání Zastupitelstva obce Dobročovice č. 38, který byl rozšířen o bod 6.1. – 6.3.*

b) ověřovatele zápisu: Miloslava Kovaříka, Vítá Lakomého

c) zapisovatele: Jana Šlechtu

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0 -

Usnesení č. 38.0. bylo schváleno.

1. Návrh Investiční smlouvy pro lokalitu 827/2 v k.ú. Dobročovice

Starosta obce zopakoval závěry posledního zasedání (03.02.2026), kde byl tento návrh smlouvy projednáván.

Investor znění „dohody o narovnání“ předložil.

Seznámil zastupitele se stanoviskem právního zástupce obce ve věci odkazu na „dohodu o narovnání mezi pi [redacted]“.

Ze stanoviska Mgr. Vodehnala cituji:

- Odkaz na dohodu o narovnání v investiční smlouvě je možné.
- Z vlastní dohody o narovnání obci nevzniká žádný přímý nárok na plnění.
- Z hlediska právní jistoty obce je tedy nezbytné, aby byl závazek investora převést příslušné části pozemků do vlastnictví obce výslovně a samostatně upraven přímo v investiční smlouvě mezi obcí a investorem, ať už se to týká závazků současného či budoucího.

Je tedy nutné zakotvit přímý závazek investora uzavřít s obcí smlouvu o převodu dotčených částí pozemků a současně deklaraci jeho oprávnění tyto části nabýt na základě dohody o narovnání. Taková formulace je právně srozumitelná a dostatečná.

- Dohodu o narovnání lze ve smlouvě uvést jako skutkový podklad, nikoli však jako jediný právní základ budoucího převodu ve prospěch obce.

Investorem dle smlouvy je [redacted] děbrady.

Starosta závěrem konstatuje, že předložený návrh smlouvy je kompromisní návrh smluvních stran. Na který byly ochotné obě strany přistoupit. Původní návrh smlouvy ze strany obce byl však jiný v otázce převodu pozemku parc.č. 830 v k.ú. Dobročovice.

Jedná se po pozemek v soukromém vlastnictví (v rámci rodiny investora). Tento pozemek je však územním plánem určen jako veřejné prostranství.

Proto obce požádala o jeho předání. O toto předání požádala jako určitou protihodnotu k řešení dešťové kanalizace v lokalitě. Protože navržené řešení odpovídá platným předpisům, ale dešťové vody z lokality jsou likvidovány zasakováním. A to je v dané lokalitě neověřené.

Citovaný pozemek by umožnil obci přístup na pozemky, kde je možné řešit další úpravy proti přívalovým deštům. Starosta informuje, že investor sdělil, že si chce ponechat vliv na budoucí rozhodování v území.

Investor stručně představil připravovaný záměr. Vyjádřil přesvědčení, že panuje shoda na znění smlouvy. Dále vyjádřil potřebu včasného uzavření smlouvy, na kterou čeká stavební úřad.

Zastupitelé vyjádřili názor, že smlouva není pro obec tak výhodná, jak se prezentuje. Mimo jiné z pohledu likvidace dešťových vod.

Likvidace dešťových vod je v této oblasti velmi komplikované. Zkušenosti z posledních let to potvrzují.

Investor vyjadřuje přesvědčení, že mají dobrou vůli pozemek parc.č. 830 v k.ú. Dobročovice převést na obec. Chtějí však mít v rukou nástroj pro regulaci v budoucí změně územního plánu (pro další zastavitelné plochy).

Zastupitelé vyjádřili názor na negativní historickou zkušenost s prodejem pozemků a stavbou domů (dnešní č.p. 129, 127 a 129). Došlo k řadě problémů a nedodržení slibů.

Obě strany věc prodiskutovaly. Výsledkem jednání je návrh na úpravu znění ustanovení čl. 5.1.9 projednávané Investiční smlouvy. Nově bude znít takto:

5.1.9. Vlastník pozemku parc.č. 830 v k.ú. Dobročovice se zavazuje uzavřít s obcí

a) smlouvu o převodu 1/3 podílu pozemku parc.č. 830 k.ú. Dobročovice do majetku obce, a to nejpozději do třech měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení na předmětný záměr investora. Cena předmětného pozemku byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši 500,- Kč za jeden m².

b) smlouvu o převodu 2/3 podílu pozemku parc.č. 830 k.ú. Dobročovice do majetku obce, a to nejpozději do 31.12.2027. Cena předmětného pozemku byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši 500,- Kč za jeden m².

Po společném naformulování upraveného textu předkládají zastupitelé návrh usnesení.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce souhlasí s uzavřením Investiční smlouvy mezi Obcí Dobročovice, [redacted] Do textu smlouvy bude zapracována úprava ustanovení čl. 5.1.9. takto:

Vlastník pozemku parc.č. 830 v k.ú. Dobročovice se zavazuje uzavřít s obcí

a) smlouvu o převodu 1/3 podílu pozemku parc.č. 830 k.ú. Dobročovice do majetku obce, a to nejpozději do třech měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení na předmětný záměr investora. Cena předmětného pozemku byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši 500,- Kč za jeden m².

b) smlouvu o převodu 2/3 podílu pozemku parc.č. 830 k.ú. Dobročovice do majetku obce, a to nejpozději do 31.12.2027. Cena předmětného pozemku byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši 500,- Kč za jeden m².

Pověřuje starostu obce kontrolou úprav a podpisem smlouvy.

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0 -

Usnesení č. 38.1. bylo schváleno.

2. Návrh na odkoupení části pozemku parc.č. 729/3 v k.ú. Dobročovice a způsob úhrady

Starosta obce seznámil zastupitele s návrhem vlastníka rodinného domu č.p. 23 – Antonína Pacholíka na odkoupení části obecního pozemku.

Jedná se o část, která je v současné době neoprávněně užívána. Je oplocena a je součástí pozemku parc.č. 729/3 v k.ú. Dobročovice. Dle územního plánu obce –

veřejné prostranství.

Vlastník navrhuje dále úhradu kupní cenu uhradit ve splátkách (5000,- Kč měsíčně)..

Starosta dále podrobněji seznámil zastupitele se stavem obecních pozemků v okolí rodinného domu č.p. 23. Toto okolí je neustále obsazeno věcmi ve vlastnictví pana Pacholíka.

Zastupitelé věc prodiskutovali. Vyjádřili nejistotu vyklizení všech neoprávněně obsazených ploch.

Po vzájemné dohodě navrhují další postup v této věci. Žadatel vypracuje a uhradí geometrický plán pro oddělení tohoto pozemku. A to tak aby vzniklo nové/samostatné parcelní číslo.

Následně bude zveřejněn záměr na pronájem nově vzniklého pozemku. Následně může být zastupitelstvem projednán a schválen pronájem pozemku.

Případný následný prodej předmětné části pozemku musí být splněný tyto podmínky: bude vyklizeno okolí domu č.p. 23, a nebude se opakovat zábor veřejného prostranství. Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dobročovice pověřuje starostu k projednání závěrů tohoto jednání zastupitelstva s žadatelem. V případě souhlasu bude dále postupovat ve smyslu zápisu k tomuto budou jednání zastupitelstva.

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0-

Usnesení č. 38.2. bylo schváleno.

3. Projednání zpracované studie na opravu nebo přestavbu hasičské zbrojnice.

Starosta navázal na poslední jednání zastupitelstva obce. Seznámil zastupitele se odhadem náročnosti obou variant, včetně ekonomických.

Zastupitelé se s dokumentem seznámili.

Starosta navrhuje seznámit s výsledky studie veřejnost.

Zastupitelé souhlasí

Nebyl předložen návrh usnesení.

4. Návrh na užívání cesty parc.č. 760/1 v k.ú. Dobročovice pro účely realizace stavby Přeložka silnice I/12.

Starosta obce seznámil zastupitele s výsledky jednání, které proběhlo se zástupci SKANSKA ve smyslu závěrů z posledního jednání zastupitelstva obce (02.03.2026).

Zástupci SKANSKA (Ing. Luboš Haluška, Hlavní stavbyvedoucí, +420 702 214 949) vysvětlili nemožnost profinancování jiných prací než spojených s výstavbou, nebo vyvolaných přeložek. Dále poukázali potřebu přiměřené výše náhrady za užívání cesty.

Starosta tedy předkládá původní návrh na užívání cesty na pozemku parc.č. 760/1 v k.ú. Dobročovice:

- Doba realizace mostu (užívání cesty): cca stavební sezónu.
- Jednorázová náhrada za omezení užívání: 40.000,- Kč
- Závazek provést pasport stavu cesty a okolí (stromy).
- Závazek údržby cesty v průběhu užívání a také po skončení užívání.
- Závazek údržby krajnic silnice III/01216 v rozsahu katastru obce. Po dobu realizace stavby „přeložka I/12“, pokud na této komunikaci nebude uzavírka. Údržbou se rozumí dosypání štěrkem v místech, kde je krajnice chybí. Pokud je těleso vozovky na náspu, nelze provádět dosypání krajnic.

Zastupitelé věc diskutovali. Shodli se na názoru, že snaha o urychlení celé stavby zmenšuje dopady z realizace stavby na okolí i obyvatele.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce souhlasí s užíváním cesty (veřejně přístupná účelová komunikace) na pozemku parc.č. 760/1 v k.ú. Dobročovice pro výstavbu mostu – SO 228 v rámci stavby Přeložka I/12 Běchovice Úvaly. A to za podmínek uvedených v textu k tomuto bodu projednání.

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0-

Usnesení č. 38.4. bylo schváleno.

5. Návrh na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – parc.č. 843 v k.ú Dobročovice.

Starosta obce seznámil zastupitele s žádostí společnosti ČEZ Distribuce a.s. o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pro pozemek parc.č. 843 v k.ú. Dobročovice (stavba č. IV—12-3069732). Tato stavba se připravuje pro potřeby zasíťování lokality okolo pozemku parc.č. 827/2 v k.ú. Dobročovice.

Starosta seznámil zastupitele s technickými nejasnostmi, které bylo nutné vyjasnit. A navrhuje, že pokud budou dodrženy podmínky Obce Dobročovice pro zřizování věcných břemen na pozemcích obce (schváleno zastupitelstvem dne (06.12.2022), může být uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene.

Zastupitelé se dotazovali na souvislosti s projednávaným bodem č. 1 tohoto zasedání.

Jedná se o stejný investiční záměr.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce souhlasí s uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. IV—12-3069732 pro pozemek parc.č. 843 v k.ú. Dobročovice při splnění schválených podmínek obce.

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0-

Usnesení č. 38.5. bylo schváleno.

Paní Červenková, která je přítomná, vysvětlila svůj názor. Odůvodňovala potřebu pěší cesty a žádnou adekvátní náhradu z hlediska bezpečnosti chodců.

Zastupitelé i starosta vysvětlili řešit všechny dopady realizace stavby Přeložka I/12 Běchovice – Úvaly. Řeší se například dopady úplné uzavírky úseku silnice Dobročovice – Úvaly, včetně zajištění autobusové dopravy.

Paní Červenková přednesla potřebu posílení autobusové dopravy o víkendu.

Starosta řekl, že návrh na doplnění linek o víkendu bude posouzen. Bude zjišťována potřeba doplnění linek o víkendu. Požadované časy, kapacity a směry. Výsledek bude porovnán s případnými ekonomickými dopady.

Nebyl předložen návrh usnesení.

6.3. Příprava Kanalizace

Starosta seznámil zastupitele s aktuálním stavem jednání s Obcí Květnice.

Při společném jednání bylo nastíněno možné řešení pro souhlasné stanovisko obce Květnice k dostavbě splaškové kanalizace v obci Dobročovice.

Současná kalkulace Obce Květnice vydává závěr, kapacita ČOV Květnice nepokrývá kapacitu pro obě obce. Toto vyplývá, ze změn na území obce Květnice.

Navrhovaným řešením je povolit napojení stávající zástavby obce Dobročovice s časovým rámcem. Zároveň bude dále pokračovat příprava stavby ČOV Dobročovice.

Starosta bude na dalším zasedání informovat zastupitelstvo.

Zapsal: Jan Šlechta

dne: 04. 03. 2026

Ověřovatelé:

datum: 10.3.2026



Miroslav Kovařík

datum: 10.3.2026



Vít Lakomý

dne: 11. 03. 2026



Milan Černý
starosta obce

6. Ostatní

6.1. Projednání návrhu na umístění v alzaboxu v obci

Starosta zopakoval žádost společnosti Alza na umístění alzaboxu v obci. A seznámil zastupitele s výsledky projednání podmínek pro umístění boxu v obci.

Jedná se o následující navrhovatele:

- Pro umístění alzaboxu u budovy úřadu navrhuje polohu mezi současným kontejnerem na textil a lampou veřejného osvětlení.
- Obvykle Alza navrhuje buď bezúplatné umístění, případně symbolický nájem. Jedná se hlavně o službu pro občany. Pokud zastupitelstvo na nájemném trvá, navrhuje nájem 500,- Kč měsíčně + energie.
- Náklady na umístění hradí Alza.

Zastupitelé diskutovali. Vyjádřili názor, že je vhodné připravit záměr umístění alzaboxu.

Bylo předloženo následující usnesení

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Dobročovice souhlasí s podmínkami nájmu a umístěním. Dále pověřuje starostu obce k vyvěšení záměru a pokračování v jednání s žadatelem.

Výsledek hlasování: pro: - 6 - proti: - 0 - zdržel se: - 0 -

Usnesení č. 38.6.1. bylo schváleno.

6.2. Podnět paní

Starosta seznámil zastupitele s podnětem paní  ve věci cesty na pozemku 760/1 v k.ú. Dobročovice. Tato cesta má hovorově označení „ke kamennému mostku“.

Ve svém podnětu uvádí argumenty pro zachování funkční cesty po dobu výstavby Přeložky I/12 Běchovice – Úvaly. Žádá zastupitele, aby v žádném případě nepovolil jakékoli uzavření – omezení na této cestě.

Starosta popsal situaci celé stavby a označil hlavní současné problémy. V současné době se jedná především o zajištění / zachování pozemních komunikací (tzv. okresky) pro osobní a autobusovou dopravu. Včetně zajištění dopravy dětí do školy.

Doposud nikdy nebyl vznesen požadavek na neuzavření této cesty. A to ani v předešlém funkčním období zastupitelstva obce. Uvedená stavba je svým rozsahem tak náročná, že určitá omezení musí přijít a také přijdou. Jsou to ale omezení, která zrychlí realizaci stavby. Co nejkratší realizace stavby přeložky I/12 Běchovice Úvaly zmírní dopady na okolí stavby.

Starosta informuje zastupitele o rozsahu jízdních řádů, tedy linky 329 a 391. Opravdu je zajištěna obslužnost jen v pracovní dny. Doposud nikdy nebyl vznesen relevantní požadavek zajištění spojení o víkendech.

S využitím aplikace mapy.com je cesta pro pěší z centra obce dlouhá 2,6 km. Cesta přes Květnici je dlouhá 3,4 km.