



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

Příloha č. 2

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k materiálu:

Návrh na schválení záměru prodeje pozemku parc. č. St. 12/1, jehož součástí je stavba č.p. 66, panu Karlu Jelínkovi, a to k žádosti jím předložené.

předkladatel: **Mgr. Dagmar Horevajová, starostka obce**

Pro zasedání ZO Předboj konané dne: 16. 12. 2025

Obsah materiálu:

Předmětem tohoto materiálu je návrh na schválení záměru prodeje pozemku parc. č. St. 12/1 o výměře 93 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 66, vše zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Předboj, panu Karlu Jelínkovi (adresný záměr).

Návrh reaguje na písemnou žádost pana Karla Jelínka o odkoupení předmětné nemovitosti a současně reflektuje záměr obce k této nemovité věci.

Zhodnocení dosavadního stavu:

- Obec Předboj koupila v roce 2024 nemovitost č.p. 66 s úmyslem jejího možného budoucího využití pro sociální či krizové bydlení.
- Koupě byla odůvodněna i tím, že obecně se v obci nenachází příliš nemovitostí vhodných k tomuto účelu a současně ceny jiných nemovitostí jsou mimo finanční možnosti obce.
- Obci se roce 2025 podařilo zakoupit dům č.p. 30, jakožto investici, která svými možnostmi a rozsahem umožňuje daleko širší užití než dům č.p. 66.
- V návaznosti na žádost pana Karla Jelínka lze tedy uvažovat o odprodeji této nemovité věci a provést tak optimalizaci majetku obce.

Zdůvodnění předložení materiálu:

Obec Předboj v roce 2025 zakoupila jinou nemovitost – rodinný dům s č.p. 30, která je svými parametry, stavem i technickými možnostmi výrazně vhodnější k využití pro sociální či krizové bydlení (a to nikoliv výlučně pro ně), pro které byl dům č.p. 66 původně obcí pořízen. Nově zakoupený objekt lépe naplňuje potřeby obce a umožňuje širší využití. Z tohoto důvodu již obec neplánuje nemovitost č.p. 66 pro původní účel využít. Současně byla obci doručena žádost pana Karla Jelínka, vlastníka sousední nemovitosti, který má o převod nemovitosti č.p. 66 zájem.



Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

www.predboj.cz

e-podatelna@predboj.cz

IČ: 00240630

Důvody pro adresný prodej panu Jelínkovi jsou následující:

1. Dům č.p. 66 bezprostředně stavebně navazuje na nemovitost pana Jelínka – obě stavby tvoří jeden technický a funkční celek. Funkční propojení zajišťuje bezpečný přístup k oběma stavbám a zamezuje vzniku technických rizik, která jsou při vlastnictví dvou různých subjektů.
2. Veškeré opravy, údržba a rekonstrukce některých částí obou staveb jsou proveditelné pouze z pozemku sousední nemovitosti. V praxi to znamená, že bez souhlasu souseda nelze provést ani základní údržbové práce (např. opravu štítové stěny, okapů, zateplení či rekonstrukce opěrné zdi). Tento fakt zakládá dlouhodobou závislost obou nemovitostí na vzájemném přístupu. Prodej sousedovi tak eliminuje možné budoucí sousedské spory a právní komplikace týkající se věcných břemen.
3. Ze střechy domu č.p. 66 stéká voda a v zimě padá sníh na pozemek pana Jelínka. Tyto imise jsou vzhledem ke konstrukčnímu řešení objektu prakticky neodstranitelné a způsobují žadateli dlouhodobé nároky na údržbu a řešení technických problémů. Jediným logickým řešením je sjednocení vlastnictví obou nemovitostí, čímž se odstraní potenciální spory a negativní dopady na sousední pozemek.
4. Prodej panu Jelínkovi je v této situaci pro obec nejefektivnějším a nejrationálnějším řešením, protože nemovitost je z hlediska umístění i technického stavu obtížněji využitelná jiným vlastníkem než sousedem.
5. Adresný prodej je proto odůvodněn specifickou povahou nemovitosti a okolnostmi, které činí pana Jelínka jediným smysluplným nabyvatelem.

Ekonomický či jiný dopad: navýšení rozpočtu obce na rok 2026 o 1 400 000,- Kč

Prodejem dojde k úspoře budoucích investičních nákladů obce na údržbu a rekonstrukci objektu č.p. 66. Obec současně získané prostředky může využít na realizaci projektů, jež se vyznačují vyšším stupněm priority.

Kupní cena činí 1 400 000,- Kč

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Předboj:

1. Schvaluje zveřejnění záměru prodeje pozemku parc. č. St. 12/1 o výměře 93 m², k.ú. Předboj, jehož součástí je stavba s č.p. 66, formou adresného záměru prodeje panu Karlu Jelínkovi, v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích.
2. Ukládá starostce obce Předboj, Mgr. Dagmar Horevajové, zajistit zveřejnění záměru na úřední desce obce v zákonné lhůtě.