

Zápis ze schůze výboru JKK ze dne 28.5.2024

Přítomni: Jan Bárta, Ctirad Borský, Pavel Falešník, Jaromír Hradecký, Jakub Nožička, Michal Šíp, Jan Vrana

Za kontrolní komisi: Tomáš Mádlík přes MS Teams

1. Organizační záležitosti

- 1.1. Jakub Nožička převzal podklady od Jiřího Rathouského
- 1.2. Novelizace řádu JKK – do příští schůze výboru členové výboru připraví návrhy k novelizaci tohoto vnitřního předpisu – úkol vzhledem k rozsáhlosti stále trvá.
- 1.3. Jan Bárta aktualizoval adresy pod vybor@jkk.cz a kk@jkk.cz
- 1.4. Výbor děkuje Romanovi Felixovi za analýzu situace případného odkupu části pozemku za budovou a části pozemku parkoviště od státu viz. příloha 1. Rešerši, jak je dle zákona možné koupit pozemek od státu předseda přeposlal členům výboru i KK k nastudování před zasedáním výboru.
- 1.5. Předseda k problematice uvedl, že nájem za diskutované pozemky pronajímané od VOLAREZA činí za rok 2024 cca 10tis Kč a je regulován dlouhodobou smlouvou, stejně jako místně specifické aspekty užívání pronajatého pozemku. Členové výboru po diskusi posoudili rizika a benefity celé akce. Výbor rozhodl neiniciovat jednání (tedy nespouštět poté již nekontrolovatelný a nezastavitelný proces) o odkupu pozemku od ČR (ÚZSVM) z důvodu, že rizika nevratného poškození právních vztahů a následných logických dopadů na možnosti provozovat klub převažují nad pravděpodobností úspěšně projít a dokončit nákup dle postupu v příloze. (7 pro návrh) Na výzvu předsedy se vyjádřil i zástupce KK, který za KK tento postup (neiniciovat jednání) prohlásil za bezpečný a správný, opačný postup za velmi riskantní.
- 1.6. Úprava sazebníku poplatků
 - 1.6.1. Nově se zavede zpoplatnění použití navijáku pro cizí jachtaře za 500Kč/úkon. Spouštění a vytahování automobilem není dovoleno z důvodů bezpečnostních pro osoby a majetek i z důvodu hrozící ekologické katastrofy.
 - 1.6.2. Nově se zavede zpoplatnění louky pro použití jeřábu – 500Kč/lod'
- 1.7. Rozdělení (investičních) akcí mezi členy výboru
 - 1.7.1. Revize jeřábu – Radek Borský
 - 1.7.2. Podstavce pod jeřáb - Jaromír Hradecký objednat trojnožky, nosníky a hlavice
 - 1.7.3. Kamery – Honza Bárta
 - 1.7.4. Upgrade navijáku Jaromír Hradecký
 - 1.7.5. Parkoviště za budovu – Honza Vrana
 - 1.7.6. Zábradlí a podbití střechy - Michal Šíp
 - 1.7.7. Řetěz na mooringy Radek Borský
 - 1.7.8. Branka na molo (návrh zpracují Honza Vrana s Michal Šíp)

2. Správa přístavu

- 2.1. Byla provedena kontrola řetězu potápěčem, na jeho doporučení proběhne do půlky sezony výměna dvou částí nejlépe zkorodovaného řetězu.

- 2.2. Výbor vyhodnotil průzkum trhu a rozhodl zakoupit dlouhočlánkový nerezový řetěz průměru 10mm (WLL 1200kg, BL 4800kg) v délce 100m od firmy Pavlínek za cenu 750Kč/m. Nákup celé délky umožní operativně podle času potápěčů měnit další části. Kapitán přístavu ještě navrhne vhodné nerez šekly. Výbor pověřil předsedu objednávkami řetězu a šeklů.
- 2.3. Výbor přijal omluvu za delší uložení lodě na souši, zpravidla z technických nebo zdravotních důvodů od: J. Hradecký, C. Borský, J. Vrana, O. Busta, M. Lorenc, P. Havelka a P. Tyllová,
- 2.4. L. Georgiev oznámil, že uvolní místo v přístavu do 15.7. na jeho místě zakotví L. Vošáhlík (nečlen).
- 2.5. M. Čáp si koupil novou loď 7,49mx2,8m. Možno umístit na stávající místo (šířkou je to navíc jediné možné místo, z hlediska délky o jedno místo vedle stojí stejně dlouhá loď)
- 2.6. Jaroslav Vávra požádal o předání kotevního místa synovi Alešovi Vávrovi. Vzhledem k tomu že žádost odpovídá pravidlům pro přidělování kotevních míst, výbor s tímto souhlasí. Pokladník upraví rozpis příspěvků v tabulce.
- 2.7. Pokud členové vědí o zdroji modrých sudů na molo, nechť dají výboru do 7 dnů od obdržení zápisu vědět.

3. Správa budovy

- 3.1. Korespondenčním hlasováním výbor souhlasil s přidělením pokoje Marii Duškové a vzal na vědomí, že Jaromír Hradecký Jr. bude užívat pokoj společně s Jakubem Nápravníkem,
- 3.2. Aktuální pořadník členů, kteří o pokoj požádají, vedený (dle stanov spolku čl. VI, bod 3) podle délky členství následující:

	Jméno	čl. od roku
1	Jaromír Hradecký Jr.	1994
2	Martina Malá	2002
3	David Muller	2006
4	Ondřej Busta	2012
5	Jaroslava Holubová	2023

- 3.3. Řešení skříněk v kuchyních. Dle vnitřních předpisů má člen (i čekatel) nárok na 1ks kuchyňské skřínky. Vzhledem k historickému stavu, kdy bylo zřejmě skříněk více než žadatelů, stav je takový, že někteří členové mají dvě skřínky, ačkoli v rozpise příspěvků mají (v souladu s pravidly) pro tento rok jen jednu. Provedením inventury stavu skříněk bylo zjištěno, že formálně jsou volné 2 skřínky ve spodní a 13 skříněk v horní kuchyňce. Výbor registruje žádosti J. Marvana a J. Holubové (žádost podána dokonce dvakrát). Výbor žádá členy, kteří dosud skřínku nemají a rádi by tento klubový benefit využívali, aby se přihlásili do 7 dnů od rozeslání zápisu (do 24:00 sedmého dne). Na základě již obdržených žádostí a nových žádostí bude aktualizován pořadník. Poté co budou uspokojeny všechny žádosti v pořadníku, budou přiděleny (a doučtovány) druhé skřínky těm, kteří dvě skřínky v současnosti mají. I v případě přidělování druhých skříněk bude postupováno dle stanov – pořadník bude seřazen dle data přijetí za člena, v případě, že bude shodné, použije se navíc datum žádosti. Vzhledem k tomu, že není účelné svolávat výbor k vyhodnocení této věci, výbor pověřuje předsedu a správce budovy, aby jednali dle tohoto bodu. Další vyhodnocení žádostí o skřínky bude až před další sezonou.
- 3.4. Ve věci klubových benefitů výbor považuje za nepřijatelné, aby si benefity přidělovali členové svévolně. Naposledy J. Holubová oznámila správci budovy, že si přisvojila skřínku

v kuchyňce, protože má podanou žádost. Tímto porušením (nejen) vnitřních předpisů předběhla ostatní žadatele. Její žádost bude řešena jako všechny ostatní žádosti.

3.5. Dotazník ke kamerám – je třeba upravit ilustrační obrázky rozlišení kamer

4. **Následující schůze výboru proběhne podle potřeby**

Zapsal: Jaromír Hradecký Jr.

Příloha 1:

Sent: Tuesday, May 21, 2024 12:49 AM

To: jkk@seznam.cz

Subject: VOLAREZA - postup při odkupu částí pozemků 1238/1 a 1238/12

Vážení členové výboru,

na základě požadavku z minulé schůze V-JKK zasílám připojenou rešerši právní úpravy vztahující se k postupu případného odkupu pozemku v našem areálu na Měříně od ČR.

Z přiloženého výtahu ze zákona o majetku ČR, který upravuje proceduru nabývání majetku od státu, je patrné, že jde o proceduru poměrně složitou a časově náročnou s nejistým výsledkem; rozhodně se nejedná o běžné komerční jednání o ceně a dalších podmínkách prodeje, jak by tomu bylo v případě vlastníka z privátního sektoru.

Předně by VOLAREZA, jako subjekt spravující majetek ČR, musela **(i)** zajistit geometrické zaměření a oddělení v katastru nemovitostí požadovaného pozemku od částí pozemků nám neprónajatých a námi neužívaných. Samozřejmě, pokud bychom je nechtěli odkoupit jako celek, tj. i s cestou nad sousedními chatami atd., což pravděpodobně nepřichází v úvahu jak věcně, tak z důvodu ceny pro nás nepotřebných ploch. Základním předpokladem pro odprodej nově vytvořeného pozemku je, **(ii)** aby Ministerstvo obrany, jako k tomu příslušná organizační složka státu (nikoli pouze VOLAREZA), rozhodlo o tom, že požadovaný pozemek je pro Český stát trvale nepotřebný. Poté by musel být **(iii)** pozemek nabídnut ostatním organizačním složkám státu, zda o jeho využití nemají zájem. V případě nezájmu (který se dá předpokládat) **(iv)** převezme pozemek Úřad pro zastupování ve věcech majetkových, teprve ten rozhodne o tom, zda a jakým způsobem veřejně nabídne pozemkové parcely k odkupu (viz bod 4. rešerše). Lze očekávat, že **(v)** nabídka by byla zveřejněna a o osobě kupujícího by rozhodovala nejvyšší cenová nabídka. Finálně by **(vi)** převod schvalovalo Ministerstvo financí, protože jde o nezastavěný pozemek přesahující 200 m².

Bylo by samozřejmě vynikající, kdyby se podařilo pozemek pod parkovištěm do vlastnictví JKK získat. Bude ale na rozhodnutí výboru, zda výše heslovitě popsanou proceduru zahájit či nikoli. Mojí povinností pak je upozornit na některá rizika, která by klubu hrozila, pokud by se skutečně podařilo Ministerstvo obrany přesvědčit o trvalé nepotřebnosti pozemku pro ČR.

- 1) Předně je nutno zmínit, že jakmile by byl pozemek prohlášen za trvale nepotřebný, nebylo by v moci JKK proces zastavit, pokud by se situace vyvíjela nežádoucím způsobem.
- 2) Riziko, že se v rámci povinné nabídky k pozemku přihlásí některý ústřední správní orgán či jiná organizační složka státu, která by se rozhodla pozemek užívat pro své potřeby, pravděpodobně není vysoké, ale rozhodně není vyloučené. Pokud by některá organizační složka o pozemek projevila zájem, o možnost využití plochy bychom pravděpodobně přišli.
- 3) Dá se očekávat, že pokud by byl pozemek převeden na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, ÚZSVM by ukončil náš nájem (§ 12 odst. 3 zák 219/2000 Sb.), aby do nabídky šly

pozemky nezatížené. I pokud by se tak nestalo, podle mých zkušeností z jiných kauz, byla by komunikace s Úřadem o podmínkách nájemního vztahu hodně obtížná, s vysokou mírou pravděpodobnosti by došlo k zásadnímu zvýšení nájemného. A dobu, po kterou by ÚVZSM vlastnické právo vykonával, nelze odhadnout, mohlo by jít i o léta.

- 4) Nejsme schopni jakkoli efektivně vstoupit do rozhodování ÚZSVM o způsobu odprodeje pozemku z majetku státu, Úřad se ale vždy snaží jít cestou, která svědčí pro co nejvyšší výnos.
- 5) Platí základní pravidlo, že se státem nelze příliš diskutovat o ceně, vždy by byl základem vyvolávací ceny posudek soudního znalce, cenová mapa nebo jiný obdobný zdroj. Jiným slovy, cena, kterou bychom měli zaplatit, by mohla být hodně vysoká. Celková plocha obou dotčených pozemkových parcel je 1.408 m²; my bychom jen velmi hrubým odhadem potřebovali necelou polovinu, což by při ceně nezastavěného pozemku na atraktivním místě na břehu Slapské přehrady mohlo vést i při optimistickém scénáři k částce v řádu mnoha stovek tisíc Kč, v pesimistickém případě i k částce hodně přes milion Kč.
- 6) Pokud bychom v případě veřejné nabídky nebyli schopni požadovanou cenu uhradit či podat nabídku nejvyšší, pak by mohl pozemek koupit subjekt, s nímž by koexistence byla podstatně obtížnější či dokonce nemožná, než v současnosti s VOLAREZOU.
- 7) Ani výsledek finálního schvalování Ministerstvem financí není předem dán, v našem případě by pravděpodobně šlo o přezkoumání formálních náležitostí transakce a cenové výhodnosti pro stát.

Věřím, že pro základní představu je můj připojený bodový popis celé procedury doplněný o rešerši základních relevantních paragrafů z. č. 219/2000 Sb. dostatečný. Vzhledem k tomu, že problematika zákona o majetku ČR není v naší kanceláři příliš frekventovaná, vyhrazuji si právo na určité nepřesnosti, zadávat ale zpracování stanoviska od někoho, kdo se danou problematikou zabývá prakticky a běžně, by pro klub znamenalo nikoli nevýznamný finanční náklad.

Roman Felix

20. května 2024

Rešerše k právní úpravě koupě nezemědělského pozemku podnikatelským subjektem dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (ZMČR) – základní přehled

Základní podmínkou převodu je, že majetek je pro stát **trvale nepotřebný**.

- O nepotřebnosti majetku rozhodne písemně vedoucí příslušné organizační složky, popř. jím písemně pověřený jiný vedoucí zaměstnanec této organizační složky. (viz § 14 odst. 7 ZMČR)
 - V tomto případě je organizační složkou Ministerstvo obrany, Vojenská lázeňská a rekreační zařízení, p. o. (VLRZ) je tzv. vnitřní organizační jednotkou organizační složky státu. (viz § 51 odst. 2 ZMČR)
- Z podmínky trvalé nepotřebnosti může ze závažných důvodů povolit výjimku vláda. (viz § 21 odst. 2 ZMČR)

Další podmínky převodu

1. Prodat majetek nestátnímu subjektu je přípustné teprve poté, **neprojevili-li o majetek zájem jiná organizační složka**, anebo jde-li o majetek určený ke směně, popřípadě o majetek v zahraničí, a **nebrání-li tomu ani veřejný zájem**. (viz § 19c odst. 3 ZMČR)
 - VLRZ resp. MO tedy nejprve nabídne předmětný pozemek ostatním organizačním složkám státu.

- § 19b odst. 1 ZMČR stanoví případy, kdy trvale nepotřebný majetek, který nepřevzala jiná organizační složka státu nebo ústřední správní úřad, před případným prodejem zájemci převezme Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
 - ÚZSVM od organizační složky státu **převezme** hmotné nemovitě věci, o nichž bylo rozhodnuto, že jsou trvale nepotřebné, a které nebyly převzaty jinou organizační složkou státu nebo ústředním správním úřadem, s výjimkami, které se na náš případ nevztahují.
 - ÚZSVM tedy předmětný pozemek převezme v případě, že o předmětný pozemek neprojeví zájem jiná organizační složka státu.
V rešerši je dále předpokládáno, že o předmětný pozemek neprojevila zájem žádná jiná organizační složka státu, že předmětný pozemek tedy převzal ÚZSVM a je svolný k prodeji.
- 2. Následně dojde ke sjednání ceny, která je v daném místě a čase obvyklá.
 - Sjednání ceny již provede ÚZSVM.
- 3. Schválení převodu příslušným ministerstvem, popř. ministerstvy.
 - V případě koupě pozemku půjde zřejmě o schválení Ministerstvem financí, ledaže pozemek spadá pod některou ze zákonem stanovených výjimek. (viz § 22 odst. 4 ZMČR)
- 4. ÚZSVM rozhodne o způsobu prodeje.
 - Prodej může být uskutečněn jedním z níže uvedených způsobů:
 - a) zájemci zjištěném ve výběrovém řízení
 - ÚZSVM vymezí a zveřejní základní kritéria pro výběr vhodného kupce, zpravidla včetně minimální ceny.
 - Podrobnosti jsou uvedeny v § 21 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb.
 - b) ve veřejné dražbě
 - c) ve veřejné soutěži o nejvýhodnější nabídku
 - d) přímým prodejem vybrané osobě
 - Přímý prodej je možný pouze v právních předpisech blíže nespécifikovaných „odůvodněných případech“ a při dodržení podmínek ZMČR pro úplatné nabývání majetku.
(viz § 22 odst. 1 ZMČR)
 - Konkrétní metodu prodeje předmětného pozemku zvolí sám ÚZSVM.
 - Vzhledem k tomu, že převod vybraného majetku podléhá schválení ze strany příslušného ministerstva (v našem případě Ministerstva financí), lze dovodit, že ministerstvo u převodu majetku nepřímo schvaluje i zvolenou metodu prodeje a cenu prodávané věci.
(viz § 22 odst. 4 – 7 ZMČR)