

Zápis
z 31. zasedání Zastupitelstva obce Zahradky
konaného dne 27. 1. 2026 od 18:00 hodin v zasedací síni Obecního úřadu
v Zahradkách čp. 108

Přítomni: Ing. Aleš Černín PhD., Jakub Drábek, Martin Jelínek, Martin Macho, Ladislav Masopust, DiS., MUDr. Jan Navrátil, Robert Srnka, Ing. David Šmat, Hana Waxmandská, Mgr. Pavel Žižka (10)

Omluveni: Oldřiška Vestfal Volšická (1)

Zahájení: Starosta pozdravil všechny přítomné a zahájil 31. zasedání zastupitelstva obce. Upozornil přítomné, že průběh zasedání bude zaznamenán na nahrávací zařízení. Prohlásil, že toto zasedání bylo řádně svoláno a vyhlášeno, a konstatoval, že je přítomna nadpoloviční většina všech zastupitelů.

Návrh usnesení:

„Zastupitelstvo určuje zapisovatelku zápisu Ivanu Cedrychovou a ověřovatele zápisu Ladislava Masopusta, DiS. a Mgr. Pavla Žižku.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

Poté starosta seznámil přítomné s programem zasedání:

1. Schválení programu
2. Kontrola usnesení z minulých zasedání
3. Zpráva z kontrolního výboru
4. Dohoda o výběru poplatků a předávání dokladů s firmou Marius Pedersen a. s.
5. Přístřešek ke Kovárně
6. Žádost o užívání pozemků p. č. 609/19 a 374/4 v k. ú. Zahradky u České Lípy
7. Vybudování dobíjecích stanic
8. Výběr projektanta na úpravy hřbitova
9. Výběr řešení na obnovu cesty do Holan
10. Žádost o odkoupení částí pozemků p. č. 258/1 a p. č. 256 v k. ú. Zahradky u České Lípy
11. Různé

1) Schválení programu

Návrh usnesení 1/31:

„Zastupitelstvo schvaluje program zasedání.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

2) Kontrola usnesení z minulých zasedání

předkládá: starosta

odůvodnění: Nejsou nová nesplněná usnesení.

3) Zpráva z kontrolního výboru

předkládá: Ing. Aleš Černín, PhD., předseda KV

7. zasedání KV se konalo 17. 12. 2025.

Přítomni: Aleš Černín, Jakub Drábek, Oldřich Schulz

Omluveni: Milena Brožová, Filip Kubeš

Ostatní přítomní: David Šmat, Martin Jelínek, Dana Reháková, Ing. J. Karel

Návrh programu:

1. Kontrola plnění usnesení od 07/2025 - 12/2025
2. Aktuální stav řešení zjištěných nedostatků a doporučení KV u investičních projektů, kontrolovaných na minulém 6. zasedání KV - viz. zápis
 - a. Investiční projekt „Odvodnění podél silnice III. třídy-Černín“
 - b. Investiční projekt „Oprava místních komunikací - Za vodou a v Karasech“
 - c. Investiční projekt „Dubová alej u nádraží“
 - d. Plnění nájemní smlouvy „Kovárna“
3. Kontrola investiční akce - „Veřejné osvětlení“ (výběr dodavatele, realizace a soulad plnění se smlouvou a jejími dodatky, rozdíl vysoutěžená a skutečná cena dodávky, dokumentace stavby-stavební deník, zápisy KD, předávací protokol díla, garance, aktuální stav investiční akce k 5.12.2025).
4. Kontrola investiční akce - „Oprava objektu č.p. 130“ (výběr dodavatele, realizace a soulad plnění se smlouvou a jejími dodatky, rozdíl vysoutěžená a skutečná cena dodávky, dokumentace stavby-stavební deník, zápisy KD, předávací protokol díla, garance, aktuální stav investiční akce k 5.12.2025)

Podrobný seznam podkladových materiálů a kontrolovaných dokumentů k jednotlivým bodům programu je uveden ve složce KV na cloudu obce. Podrobný seznam všech zjištění KV k jednotlivým kontrolovaným bodům je uveden v zápise ze 7. jednání KV. Zápis je k dispozici na OU a ve složce KV.

Závěr KV k provedené kontrole:

Ad 1) Kontrola plnění usnesení za období funkce starosty Davida Šmata od 07/2025 - 12/2025

Zjištění KV:

- Usnesení ZO jsou pravidelně zaznamenávána formou excelové tabulky, která je k dispozici zastupitelstvu obce na sdíleném cloudu obce vždy před každým jednáním zastupitelstva.
- KV neshledal rozdíl mezi reálným stavem plnění usnesení a plněním usnesení v zapsaném dokumentu. Byly zjištěny dvě nesplněná usnesení 3/26 a 10/26.
- Usnesení 3/26 - nesplněno
 - Důvod (Šmat): Prověřoval se jiný způsob řešení oproti návrhu v usnesení. Tato varianta se ukázala jako neprůchozí, proto musí opětovně dojít k zaměření, vydělení a oddělení dotčeného pozemku. Očekávaný termín splnění do 31.3.2026.
 - Doporučení KV: Starosta bude průběžně informovat zastupitele o stavu plnění usnesení na pravidelných ZO do termínu splnění.
- Usnesení 10/2026
 - Důvod (Šmat): Plnění zahájeno, stavební úřad zamítl, odloženo na neurčito.
 - Doporučení KV: Doporučujeme zastupitelům projednat a popř. odsouhlasit variantu řešení formou pozemkové úpravy v termínu rozhodnutí na ZO do 31.3.2026.

Ad 2) Aktuální stav řešení zjištěných nedostatků u investičních projektů z minulého 6. zasedání KV:

a. Investiční projekt „Odvodnění podél silnice III. třídy - Černín“

Zjištění KV 2a):

- Dílo, které bylo předáno dne 15.10.2024 **není stále řádně zkolaudováno!**
 - Důvod (Ing. Karel-TDS díla s povinností kolaudaci pro obec zajistit). Žádost na kolaudaci byla údajně podána v 11/2025. Stavební úřad

KV doporučuje k 3):

- Starosta: Na nejbližším zasedání ZO informovat o výsledku společného jednání obec, zhotovitel, ŘSD v 01/2026 a aktuálním stavu odstranění všech vad a nedostatků na VO.
- Starosta: Na nejbližším zasedání ZO informovat o výsledku doplnění označení VO vhodnými evidenčními štítky dle platné SoD.
- Pro Zastupitele a starostu: Pro budoucí investiční akce doporučujeme, aby smlouva o dílo byla u těchto typů projektů koncipována tak, aby bylo vůči zhotoviteli možno uplatnit zádržné ve výši min.10 - 15 % z ceny díla po definovanou dobu garančního provozu (min 12 měsíců).

Ad4) Kontrola investiční akce - „Oprava objektu č.p. 130“**Zjištění KV:**

- VŘ na výběr dodavatele provedeno řádně, vybrána firma KN-STAV s.r.o.
- Smlouva (SoD) s vybraným dodavatelem předložena, řádně podepsána. K SoD byly při realizaci díla odsouhlaseny 3 dodatky ve vazbě na zvýšení ceny díla a změny dodacího termínu. Dodatky většinou odsouhlasilo ZO.
- Dílo předáno na základě Předávacího protokolu dne 14.11.2025 s uvedením těchto vad a nedostatků: „Doplnit PD + fotodokumentaci dle skutečného stavu (+ elektronicky), fotodokumentaci (elektronicky k 28.11.2025)“: Ke dni jednání KV je předávání díla stále v procesu (potvrzeno starostou). KV rovněž zjistil, že nebyly dle uvedeného termínu v PP odstraněny uvedené vady a nedodělky (dodány dokumentace v rozsahu předmětu SoD a PP)
- Starosta rovněž upozornil na skutečnost, že památkáři dílu vytýkají umístění TČ. Starosta situaci řeší.
- Kolaudace díla se předpokládá v IQ/2026.
- Obsazenost nájemníky - nejdříve ve IIQ/2026 na základě organizace výběru ZO.
- Starosta rovněž informoval o snaze navýšit cenu nájemného současnému nájemníkovi v souladu se zhodnocením investice. Tento bod byl rovněž přijat na posledním ZO.

KV doporučuje k 4):

- Starosta: Na nejbližším zasedání ZO informovat o stavu předání díla, doplnění chybějící dokumentace a postupu kolaudace.
- Pro zastupitele a starostu: Pro budoucí investiční akce doporučujeme, aby smlouva o dílo byla u těchto typů projektů koncipována tak, aby bylo vůči zhotoviteli možno uplatnit zádržné ve výši min. 10 - 15% z ceny díla po definovanou dobu garančního provozu (min 12 měsíců).
Starosta ke zprávě KV sděluje:
 - kolaudace čp. 130 závisí na získání souhlasného stanoviska památkářů, začátkem února se uskuteční jednání se zástupci z NPÚ Liberec a p. Drdkovou z odboru památkové péče v České Lípě, kde budou projednány připomínky ke stavbě. V květnu 2026 je od ČEZ přislíbeno napojení elektroměrů k jednotlivým bytům, poté může dojít k nastěhování nájemníků.
 - 19. 12. 2025 byl uzavřen Dodatek č. IX k Nájemní smlouvě o nájmu bytu se současným nájemníkem p. Olšákem, od 1. 4. 2026 dojde ke zvýšení nájemného,
 - závady na veřejném osvětlení (stále nesvítí lampy k nádraží), firma Eltodo sdělila, že v současném počasí závady nelze odstranit. Starosta dále sděluje, že v lednu proběhlo jednání s firmami Eltodo a Sunritek, na kterém došlo k dohodě o vyřešení předchozích reklamací.
 - osazení štítků na lampy - zhotovitel zdůvodnil, že neprovedení práce bylo způsobeno nekvalitní výrobou štítků (na lampách nedržely), je domluveno, že štítky budou zhotoveny nové a osazeny za příznivějšího počasí. Za nedodržení lhůty bude poskytnuta sleva 15 %.

Doporučení KV:

Zastupitelstvo doporučuje starostovi neuzavírat nové smlouvy s Ing. Jaroslavem Karlem, jako TDS dalších investičních akcí, dokud jím nebudou splněny a vypořádány všechny povinnosti, vyplývající s uzavřených smluv s ním.

Návrh usnesení 3/31:

„Zastupitelstvo obce bere zprávu ze 6. jednání KV na vědomí.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

4) Dohoda o výběru poplatků a předávání dokladů s firmou Marius Pedersen a. s.

předkládá: starosta

odůvodnění: Při interní kontrole bylo firmě Marius Pedersen sděleno, že při každém uzavření nové Smlouvy o odpadových službách je nutné uzavřít novou Dohodu o výběru poplatků a předávání dokladů vč. nové plné moci (navazuje na dohodu ze dne 19.03.2021). Dohodu vč. příloh je třeba nechat schválit zastupitelstvem obce.

Jedná se o odvádění zákonných poplatků za uložení odpadu včetně související administrativy, kterou za nás firma zajišťuje.

řešení: Uzavřít dohodu.

Návrh usnesení 4/31:

„Zastupitelstvo schvaluje uzavření Dohody o výběru poplatků a předávání dokladů s firmou Marius Pedersen a. s. a pověřuje starostu podpisem všech potřebných dokumentů pro zachování služby.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

odpovídá / termín: starosta / 31.1.2026

5) Přístřešek ke Kovárně

Starosta sděluje, že při projednávání tohoto bodu přislíbil účast Ing.Kirschner, který bude přístřešek projektovat. Ten ale ještě není přítomen. R. Srnka navrhuje bod přeskočit a vrátit se k němu, až projektant přijde.

6) Žádost o užívání pozemků p. č. 609/19 a 374/4 v k. ú. Zahrádka u České Lípy

předkládá: starosta

odůvodnění: Pozemky se nacházejí za bytovkami čp. 153 a 154 a obec o ně již dříve měla zájem. Pozemky byly ve vlastnictví ÚZSVM, nyní přešly do vlastnictví SPÚ. V případě, že by obec měla stále zájem o pronájem, je potřeba zaslat žádost o užívání nemovité věci.

řešení: Zaslat na SPÚ žádost o užívání nemovité věci.

Návrh usnesení 6/31:

„Zastupitelstvo schvaluje podání žádosti na Státní pozemkový úřad na pronájem pozemků p. č. 609/19 a p. č. 374/4 v k. ú. Zahrádka u České Lípy.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

odpovídá / termín: starosta /

7) Vybudování dobíjecích stanic

předkládá: starosta

odůvodnění: Od 8. 12. 2025 do 14. 1. 2026 do 14:00 byl vyvěšen záměr propachtovat pozemek za účelem vybudování dobíjecí stanice na části pozemku p. č. 384/1 v k. ú. Zahrádky u Č. Lípy. Na OÚ byla doručena pouze 1 nabídka od firmy CLITIA Distribuce s. r. o., Maloskalická 68, 552 03 Česká Skalice, IČ 283 60 621.

řešení: Uzavřít smlouvu s firmou Clitia Distribuce.

Návrh usnesení 7/31:

„Zastupitelstvo souhlasí s pachtem části pozemku p. č. 384/1 v k. ú. Zahrádky u Č. Lípy firmě CLITIA Distribuce s. r. o., Maloskalická 68, 552 03 Česká Skalice, IČ 283 60 621 za účelem vybudování veřejné dobíjecí stanice pro elektromobily a pověřuje starostu podpisem smlouvy.“

Návrh byl přijat

10 pro

0 proti

0 zdržel se

odpovídá / termín: starosta / 6.2.2026

8) Výběr projektanta na úpravy hřbitova

předkládá: starosta

odůvodnění: Na 29. zasedání jsme projednávali vybudování kolumbária a rozptylové loučky, jakož i zpevnění centrální cesty na hřbitově. Předložil jsem návrh p. arch. Bogara. Protože chybělo srovnání, domluvili jsme se, že zastupitelé dodají starostovi kontakty na odborníky, kteří budou ochotni vypracovat projekt na kolumbárium. Pouze Ing. A. Černín, PhD. zaslal kontakt na p. arch. Pavljuka, který další projekt vyhotovil. Nyní máme dva návrhy.

řešení: Vybrat projektanta na řešení úprav na hřbitově.

Na pracovním zasedání se přítomní zastupitelé přiklonili k návrhu arch. Bogara, (vhodnější umístění kolumbária, možnost zpracování projektu ve 3D formátu). Starosta navrhuje následující postup: oslovit p. Bogara, aby upravil projekt dle připomínek zastupitelů, schválení projektu památkáři. Poté seznámit občany s konečným projektem a s možností vyjádření se k tomuto záměru. Protože někteří občané s vybudováním kolumbária nemusí souhlasit, starosta říká, že bude potřeba vysvětlit jim, proč se vůbec o záměru vybudování kolumbária a rozptylové loučky uvažuje. Důvodem je mj. to, že pro některé osoby není v možnostech koupit pomník a pravidelně o klasický hrob pečovat a tato varianta je pro ně přijatelnější. V případě, že by většina občanů s vybudováním kolumbária nesouhlasila, bude toto akceptováno a realizace se neuskuteční.

Bez ohledu na realizaci kolumbária je potřeba úprava centrální cesty a zadní brány hřbitova.

M.Macho má k návrhům připomínky, považuje za vhodné s návrhy kolumbária v tuto chvíli seznámit i občany a teprve poté zvolit variantu. Zároveň by chtěl oslovit další projektanty, např. z ČVUT. Na to mu bylo sděleno Robertem Srnkou, že termín pro doporučení dalších projektantů byl dohodnut na 29. zasedání a skončil 14.12.2025. Možnost využil pouze Ing. Aleš Černín, PhD.

Ing. A. Černín, PhD. poukazuje na to, že nemáme dva srovnatelné návrhy - arch. Pavljuk nemá možnost zhotovit zadání na stejné úrovni jako arch. Bogar, protože studie kreslí rukou, a nikoliv v programu. Toto řešení navíc neumí snáze přiblížit konečnou podobu ve 3D zastupitelům a občanům a náročné na zpracování by byly i další úpravy a podněty od památkářů.

Starosta dále podotýká, že p. Bogar zatím předložil pouze „pracovní verzi“ (bezplatně) a je schopen dodat finální placenou studii v 3D modelu. P. Pavljuk dodal již konečný projekt, za který požaduje částku ve výši 15 000 Kč, v případě schválení jeho projektu dalších 20 000 Kč.

Návrh usnesení 8/31:

„Zastupitelstvo obce pověřuje starostu zadáním dokončení studie úprav hřbitova v Zahrádkách architektu Bogarovi za cenu do 60 000 Kč vč. DPH a pověřuje starostu jednáním s úřady pro jejich případnou realizaci.“

Návrh byl přijat

10 pro
0 proti
0 zdržel se

odpovídá / termín: starosta

Dostavil se Ing. Kirschner, starosta předkládá k projednání bod č. 5.

5) Přístřešek ke Kovárně

předkládá: starosta

odůvodnění: V létě 2025 požádala paní Lan o přístřešek k zastínění květin, který by byl napojen k budově Kovárny. Paní Lan oslovila Ing. Kirschnera, který vypracoval náskres přístřešku a navrhl možnosti přístavby. Nyní je na zastupitelstvu, aby se vyjádřilo k předloženému návrhu.

řešení: Požádat projektanta a investora o doplňující informace.

Dle L. Masopusta, DiS. chybí min. informace o krytině, materiálu a barvě.

Ing. J. Kirschner sděluje, že přístřešek bude vyhotoven ze dřeva, zastřešení z průhledných desek (polykarbonát). Podotýká, že mu nebyly od p. Lan zadány přesné požadavky, jak by měl přístřešek vypadat a čeká tedy na návrh provedení od zastupitelů.

Starosta shrnuje za všechny zastupitele stanovisko, že stavba p. Lan již měla být odstraněna a vyzývá Ing. Kirschnera, aby vypracoval projekt, který bude v souladu se stanoviskem památkářů. Zároveň navrhuje přístavbu přístřešku pro p. Lan finančně podpořit z obecního rozpočtu. Tím by mohlo vzniknout lepší řešení a současně dojde k ochraně rostlin, které paní Lan prodává venku.

Bez usnesení

9) Výběr řešení na obnovu cesty do Holan

předkládá: starosta

odůvodnění: Zastupitelé se na pracovním zasedání dohodli, že podpoří nápad na obnovení cesty do Holan, a tak se dostal i do rozpočtu. Sháněl jsem firmu, která by dokázala cestu obnovit. Existuje mnoho firem, které disponují technikou na frézování náletových dřevin. Našel jsem pouze 1, která dokáže nejen odfrézovat viditelné části, ale rovněž zlikvidovat většinu kořenového systému.

Starosta sděluje, že na pracovním zasedání byla L. Masopustem, DiS. vznesena připomínka, že tato lokalita je z hlediska zvěře a ptactva důležitým biotopem a vyzývá zastupitele, zda by od obnovení cesty z tohoto důvodu nebylo upuštěno. L. Masopust, DiS. blíže upřesňuje své stanovisko a význam zachování současného stavu pro zvěř, ptactvo a hmyz.

řešení: Upustit od záměru obnovení cesty do Holan.

Návrh usnesení 9/31:

„Zastupitelé obce upouští od záměru obnovení cesty do Holan na pozemku p. č. 802 v k. ú. Zahrádky u České Lípy.“

Návrh byl přijat

9 pro
0 proti
1 zdržel se (M.Macho)

odpovídá / termín: starosta

10) Žádost o odkoupení částí pozemků p. č. 258/1 a p. č. 256 v k. ú. Zahrádky u České Lípy

předkládá: starosta

odůvodnění: Dne 9. 12. 2025 zaslala p. XXX e-mailem Žádost o odkoupení části pozemku p. č. 258/1 o výměře cca 280 m² a části pozemku p. č. 256 o výměře cca 56 m², oba v k. ú. Zahrádky u České Lípy. Přesný zákres paní XXX nedodala ani po urgenci. Vzhledem k tomu, že se zastupitelé dohodli, že až na výjimky se obecní pozemky prodávat nebudou, domnívám se, že jej ani posílat nemusí.

řešení: Nevyhovět žádosti p. XXX.

Návrh usnesení 10/31:

„Zastupitelstvo obce nesouhlasí s prodejem části pozemku p. č. 258/1 o výměře cca 280 m² a části pozemku p. č. 256 o výměře cca 56 m², oba v k. ú. Zahrádky u České Lípy.“

Návrh byl přijat

10 pro

0 proti

0 zdržel se

odpovídá / termín: starosta

11) Různé

M.Macho vznáší jménem L. Kašpara dotaz, v jaké fázi se nachází zpracování územního plánu. R. Srnka sděluje, že v pořizování ÚP nelze pokračovat, dokud Ministerstvo pro místní rozvoj nerozhodne o tzv. rozporu ve věci umístění obchvatu silnice I/15. Obec obratem upravuje projekt ÚP v souladu návrhy MMR. Naposledy navržená úprava trasy obchvatu (částečně tunelová) má ale dle posuzovatele SEA stále negativní vliv na jeřába popelavého. Posuzovatel SEA doporučil MMR projednat se stranami rozporu celotunelovou variantu. Ing. A. Černín PhD. navrhuje, aby se situace okolo ÚP projednala jako řádný bod na dalším zasedání ZO.

Starosta poděkoval všem přítomným a v 19:27 ukončil 31. zasedání ZO.

Zapsala: Ivana Cedrychová

Ověřovatelé: Ladislav Masopust, DiS., Mgr. Pavel Žižka

Starosta: Ing. David Šmat