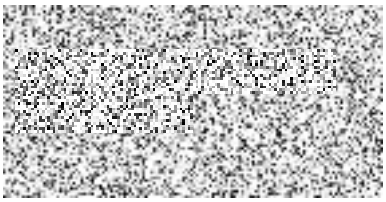
MĚSTYS SVATAVA, ČSA 277, 357 03 SVATAVA

Tel.: 352 623 534, mobil: 724 180 758, e-mail: urad@mestyssvatava.cz

Vyřizuje:	Michaela Šedová
Telefon:	352623534
E-mail:	urad@mestyssvatava.cz
Datum:	30.09.2026
Jednoznačný id.	UMSva98629000000050275
Číslo jednací:	MESA/1652/2026
Spisová značka:	MESA/1652/2026
Vaše značka:	-



Poskytnutí informace ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb

Vážená paní inženýrko,

na základě Vaší žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím doručené městysu Svatava dne 21.09.2026 Vám v příloze č. 1 zasíláme požadované informace.

S pozdravem

Radek Burda
2026.09.30 12:55:26
Signer:
CN=Radek Burda
C=CZ
O=Městys Svatava
2.5.4.97=NTRCZ-00573141
Public key:
RSA/4096 bits

Radek Burda
starosta městyse Svatava

Bezúplatný převod nádražní budovy č. p. 76

Technicko-ekonomické posouzení z pohledu městyse

Zastupitelstvo Městyse Svatava schválilo záměr bezúplatného převodu objektu č. p. 76 a souvisejících pozemků od Správy železnic, státní organizace, usnesením č. 325 ze dne 27. 6. 2024 a následně usnesením č. 382 ze dne 26. 9. 2024. Tato usnesení nadále zůstávají v platnosti.

Záměrem městyse je objekt v budoucnu využít kombinovaně jako komunitní centrum a bytový fond. Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající objekt s existujícími nájemními vztahy, technickými závadami, specifickými územně plánovacími podmínkami a dalšími závazky, je nutné před konečným rozhodnutím o převzetí posoudit nejen samotnou skutečnost, že nemovitost bude převedena bezúplatně, ale především celkové finanční, technické, provozní, právní a ekologické dopady jejího převzetí.

Zákon o obcích stanoví, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce a obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Současně zákon připouští, že obec může sledovat i jiný důležitý zájem obce, pokud je takový postup řádně odůvodněn. Z pohledu péče řádného hospodáře tedy není rozhodující pouze pořizovací cena nemovitosti, ale zejména celkové náklady jejího vlastnictví a dlouhodobého využívání a poměr mezi těmito náklady a veřejným přínosem, který má být jejím využitím dosažen.

Správa železnic ve svém dopise k podmínkám převodu současně požaduje, aby městys pro pokračování v projednávání převodu doložil oprávněnost a proveditelnost plánovaného využití z hlediska věcného, finančního a časového, včetně alespoň rámcového harmonogramu realizace a způsobu zajištění financování. Současně požaduje stanovisko k současnému a budoucímu využití převáděného majetku z hlediska územního plánu. Zpracování tohoto posouzení proto nelze chápat jako zpochybňování schváleného záměru převodu, ale jako nezbytný podklad pro odpovědné rozhodnutí městyse a současně pro doložení proveditelnosti záměru požadované samotným převodcem.

Současná finanční situace městyse

Městys Svatava se v současné době nachází ve velmi dobré finanční situaci. Na účtech městyse je přibližně **125 mil. Kč** a městys není zatížen žádnými úvěry. Tuto skutečnost je nutné vnímat jako významnou finanční výhodu a důležitý předpoklad pro realizaci připravovaných investičních akcí. Současně však nelze při hodnocení finanční kapacity vycházet pouze z aktuálního stavu bankovních účtů. Pro posouzení dlouhodobé schopnosti městyse financovat další investice je nutné sledovat především strukturu a stabilitu příjmů, běžné výdaje, již připravované investice, budoucí provozní náklady a potřebu zachování dostatečné finanční rezervy.

Stabilní příjmy a běžný provoz

Roční potřeba finančních prostředků na běžný provoz městyse činí přibližně **31,5 mil. Kč**. Vlastní příjmy městyse, bez započtení dotací a účelových příspěvků, činí přibližně **39 mil. Kč ročně**.

Jedná se zejména o příjmy z:

- daní,
- místních poplatků,
- správních poplatků,
- poplatků za PDO,
- nájemného z obecních bytů,
- nájemného z pozemků, nebytových prostor a dalších stabilních příjmů obdobného charakteru.

Stabilní vlastní příjmy tedy v současnosti převyšují běžné provozní výdaje přibližně **o 7,5 mil. Kč** ročně. Tato skutečnost z pohledu finanční stability městyse znamená, že běžný chod městyse je v současné době schopen být financován z vlastních stabilních příjmů a není existenčně závislý na každoročním získání dotací.

Příjem z vydobytých nerostů

Významným příjmem městyse je v současné době rovněž příjem z vydobytých nerostů, který aktuálně představuje přibližně **15 mil. Kč ročně**. Tento příjem významně posiluje cash-flow městyse a umožňuje vytvářet prostor pro financování investic a tvorbu finančních rezerv. Z dlouhodobého hlediska je však nutné s tímto příjmem zacházet obezřetně. Jeho výše není městysem garantována a nelze předpokládat, že bude ve stejné výši k dispozici i v dalších letech. Z tohoto důvodu není vhodné stavět na tomto příjmu dlouhodobé nebo trvalé provozní závazky. Pro účely dlouhodobého finančního plánování je proto vhodné považovat tento příjem spíše za variabilní zdroj posilující finanční kapacitu městyse, nikoliv za příjem, který lze bez dalšího započítat do trvale dostupných prostředků na financování nového majetku.

Rozsah již připravovaných investic

Městys současně připravuje několik významných investičních akcí.

Objekt č.p.277 – tělocvična

U objektu čp. 277 bude vyhlášeno výběrové řízení na zhotovitele realizace energetických úspor objektu. Předpokládané náklady činí přibližně **17 mil. Kč.**

Objekt č. p. 182

U objektu č. p. 182 se v současné době čeká na vydání stavebního povolení. Po jeho vydání bude následovat zpracování prováděcí projektové dokumentace a následná realizace rekonstrukce. Předpokládané náklady na rekonstrukci činí přibližně **30 mil. Kč.**

Objekt č. p. 225

Objekt č. p. 225 byl městysem zakoupen v roce 2025 a byl zapsán do evidence brownfieldů. Bude podána žádost o dotaci na zpracování studie využitelnosti, která má připravit podklady pro následnou rekonstrukci podle potřeb městyse. Předpokládá se využití části objektu pro nebytové prostory k podnikání a přibližně 48 % objektu pro bydlení. Předpokládané náklady rekonstrukce činí přibližně **25 mil. Kč.**

Objekt č. p. 164 - 165

U objektu č. p. 164–165 se v současné době zpracovává projektová dokumentace pro stavební povolení a dokumentace pro provádění stavby. Poté bude následovat realizace rekonstrukce. Předpokládané náklady činí přibližně **30 mil. Kč.**

Objekt č. p. 276

U objektu č. p. 276 je připravována studie využitelnosti s předpokládaným využitím pro:

- muzeum,
- kavárnu,
- knihovnu,
- komunitní místo.

Celkové investiční náklady tohoto projektu zatím nejsou stanoveny.

Objekt č. p. 395

Po demolici původního objektu je připravována výstavba nového polyfunkčního objektu se školní jídelnou a souvisejícím zázemím. V současné době bude zpracována architektonická studie, která má prověřit a navrhnout základní dispoziční, provozní a architektonické řešení nového objektu jako podklad pro další projektovou přípravu. Předpokládané náklady na následnou realizaci jsou v současné době odhadovány na cca **50 mil. Kč**. Konečný investiční náklad bude možné přesněji stanovit až na základě výsledné architektonické studie a následně zpracované projektové dokumentace.

Cyklostezky, naučná stezka

Městys současně připravuje také výstavbu dvou cyklostezek a naučné stezky „Tlapkami za poznáním". Náklady u projektů cyklostezek nejsou v tomto přehledu zahrnuty, neboť jejich konečná výše není v současné době stanovena. Cena naučné stezky je 0,9 mil. Kč se schválenou dotací 0,8 mil. Kč.

Souhrn již známých investičních nákladů

U projektů, u kterých je již znám alespoň orientační investiční náklad, činí součet:

Projekt	Předpokládaný náklad
Objekt č.p. 277	17 mil. Kč
Objekt č. p. 182	30 mil. Kč
Objekt č. p. 225	25 mil. Kč
Objekt č. p. 164–165	30 mil. Kč
Objekt č. p. 395	50 mil. Kč

Projekt	Předpokládaný náklad
Cyklostezka s napojením na Sokolov	17 mil. Kč
Celkem	**169 mil. Kč**

Do této částky nejsou zahrnuty:

- objekt č. p. 276,
- cyklostezka s propojením na Medard,
- Objekt č.p. 130,
- projektové dokumentace,
- studie,
- vlastní podíly u dotačních projektů,
- případné vícepráce,
- růst cen stavebních prací,
- provozní náklady dokončených staveb.

Částka **169 mil. Kč proto nepředstavuje okamžitý rozpočtový výdaj**, ale součet současných orientačních investičních nákladů již identifikovaných projektů. Je však důležitým ukazatelem rozsahu investičního programu městyse.

Nádražní budova č. p. 76 – územně plánovací podmínky

Objekt č. p. 76 je v současném územním plánu veden jako **drážní objekt**. Současné regulativy umožňují využití objektu pro bydlení pouze do **20 % podlahové plochy**. Pokud má být objekt využíván jako kombinace komunitního centra a bytového fondu, bude proto nutné řešit **změnu územního plánu**. Městys by musel zajistit zpracovatele změny územního plánu, příslušné projednání a nést související náklady. Nejedná se o krátkodobou administrativní záležitost. Proces změny územního plánu vyžaduje projednání s dotčenými orgány a jeho výsledek nelze předem garantovat.

Požadavky z hlediska hluku

Vzhledem k bezprostřední blízkosti železniční tratě byla problematika již konzultována s hygienickou stanicí. Bylo sděleno, že pro zamýšlené využití objektu bude v rámci zpracovávané změny územního plánu požadována hluková studie. U budoucího využití objektu pro bydlení bude nutné zajistit odpovídající ochranu vnitřního prostředí před hlukem z železniční dopravy. V daném případě je nutné počítat s požadavkem na pasivní protihlukovou ochranu objektu. Před kolaudací bude následně nutné provést měření hluku, kterým bude ověřeno splnění požadovaných akustických parametrů. Pokud stávající konstrukce, zejména okenní výplně nebo další části obvodového pláště, požadované parametry nesplní, může být nutné provést dodatečná protihluková opatření. Jejich rozsah a finanční dopad bude možné stanovit až po zpracování hlukové studie.

Smluvní podmínky Správy železnic ve vztahu k hluku

Podmínky Správy železnic jsou v této oblasti přísnější než samotné obecné upozornění na nutnost hlukové studie. Městys má vzít na vědomí nepříznivé účinky provozu dráhy a zavázat se, že nebude po Správě železnic požadovat realizaci opatření proti těmto negativním vlivům. Současně má zajistit, aby na převáděném majetku nedošlo k vytvoření chráněných venkovních prostor, chráněných venkovních prostor staveb ani chráněných vnitřních prostor staveb, u nichž by bylo nutné dodržovat hygienické limity hluku a vibrací.

Stávající nájemní vztahy

V objektu se nachází celkem **6 bytů**.
Podle údajů poskytnutých Správou železnic:

- jeden byt je dlouhodobě neobsazený,
- pět bytů je obsazených,
- v obsazených bytech je přihlášeno celkem **11 osob**.

Současně jsou pronajaty také **dva nebytové prostory**.

Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou i neurčitou. V případě bezúplatného převodu by městys vstoupil do postavení pronajímatele a převzal by práva a povinnosti vyplývající z existujících nájemních vztahů. Převod tedy neznamená pouze převzetí nemovitosti, ale také převzetí existujících smluvních vztahů a s nimi souvisejících povinností.

Peněžité jistoty a pohledávka na nájemném

U čtyř nájemních vztahů jsou evidovány peněžité jistoty v celkové výši **35 501 Kč.**

Jedná se o:

- byt č. 3 – 14 166 Kč,
- byt č. 4 – 8 710 Kč,
- byt č. 5 – 6 840 Kč,
- byt č. 6 – 5 785 Kč.

Při převodu je nutné právně a účetně vyřešit jejich převzetí a budoucí vypořádání. Současně nelze vyloučit případné úrokové nároky nájemníků. Při pouze modelové úrokové sazbě 5 % ročně by úrok z celkové částky 35 501 Kč za tři roky představoval přibližně: **5 326 Kč.** Jde pouze o orientační výpočet, nikoliv o stanovení skutečného právního nároku. U bytu č. 4 je současně evidován nedoplatek na nájemném ve výši **6 434,70 Kč**. V rámci převodu tyto pohledávky, peněžité jistoty a případné související nároky přecházejí dle technických požadavků smlouvy na městys.

Přestože městys obecně nemá automatickou povinnost zajistit nájemníkům náhradní bydlení pouze z důvodu plánované rekonstrukce, praktické a sociální řešení situace stávajících nájemníků bude nutné zahrnout do harmonogramu přípravy celé investice.

Stavebně-technický stav

Okna

V části objektu se nacházejí původní **dřevěná okna**, zejména v přízemí a podkroví. V dalších částech objektu jsou osazena plastová okna, podle dostupných informací s izolačním dvojsklem. Jejich skutečné tepelně-technické a akustické parametry je nutné ověřit odborným posouzením. Zvláštní význam bude mít jejich akustická neprůzvučnost vzhledem k požadavkům na ochranu před hlukem ze železniční dopravy. Nelze proto předem vyloučit nutnost výměny některých oken.

Střecha

Na některých místech do střechy zatéká. Dosud nebyl odborně vyhodnocen rozsah poškození střešního pláště ani případné poškození krovu či dalších konstrukcí. Je nutné prověřit zejména stav střešní krytiny, klempířských prvků, prostupů a dřevěných konstrukcí.

Vlhkost a plísně

Dešťové svody jsou v současné době svedeny do volného prostoru v okolí objektu. V důsledku toho dochází k nadměrnému zavlhčování okolí stavby. V dlouhodobě neobsazeném bytě jsou patrná místa s výskytem vlhkosti a plísní, zejména v rozích objektu v místech souvisejících s odvodem dešťových vod. Před rekonstrukcí bude nutné zjistit rozsah vlhkosti a poškození konstrukcí. Může být nutné řešit nejen odvod srážkových vod, ale také hydroizolaci, vlhkostní režim zdiva a případnou sanaci.

Vytápění a příprava teplé vody

Objekt je vytápěn lokálními topidly na tuhá paliva, zejména dřevem a dřevěnými peletami. Podle informace Správy železnic se jedná o lokální topidla, která nemají emisní třídu ve smyslu klasifikace teplovodních kotlů na tuhá paliva. Pro posouzení skutečného technického stavu však bude nutné zjistit zejména:

- jejich stáří,
- technický stav,
- stav spalinových cest,
- provedené kontroly a revize,

Teplá voda je připravována pomocí **lázeňských kamen**. Také tento systém bude nutné posoudit z hlediska technického stavu, bezpečnosti a vhodnosti pro budoucí využití objektu.

Kanalizace a septik

Odpadní vody jsou svedeny do **septiku**, který se nachází na pozemku p. č. 754/1. Podle informace Správy železnic je septik z doby výstavby objektu a jeho kapacita je odhadována na přibližně **40 m³**. Dosud není k dispozici kompletní odborné posouzení jeho technického a právního stavu.

Je nutné ověřit zejména:

- technické provedení,
- vodotěsnost,
- skutečný stav,
- způsob provozu,
- četnost vývozů,
- provozní náklady,
- právní režim,
- dostupnou dokumentaci a povolení.

V rámci změny územního plánu a následného povolování zamýšleného využití může být ze strany příslušných orgánů požadováno jiné řešení odkanalizování. To by znamenalo další projektové, povolovací a investiční náklady.

Sklepní prostory a odpady

Sklepní prostory objektu jsou podle zjištěného stavu **výrazně zanesené odpadem a nepotřebným materiálem**. Před případným převodem je vhodné zjistit druh a množství uloženého materiálu a náklady na jeho vyklizení a likvidaci. Současně je nutné posoudit, zda se mezi uloženým materiálem nenacházejí odpady, které vyžadují zvláštní způsob nakládání. Stav sklepních prostor je významný také z hlediska požární bezpečnosti a bezpečného užívání objektu.

Požární bezpečnost

V objektu podle současného zjištění **není domovní řád a nejsou vyvěšeny požární předpisy či pokyny**. Před převodem a zejména před změnou využití části objektu na komunitní centrum je proto nutné prověřit požární bezpečnost celého objektu. Rozsah požadavků bude záviset na konkrétním způsobu a kapacitě budoucího využití.

Bude nutné posoudit zejména:

- stav požární dokumentace,
- únikové cesty,
- požární uzávěry,
- vybavení hasicími přístroji,
- značení,
- režim užívání objektu,
- kapacitu komunitního centra,
- požadavky na evakuaci osob.

Energetická náročnost objektu

Podle současně dostupných informací není k objektu k dispozici **průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**. U objektu s existujícími pronájmy je nutné prověřit konkrétní zákonné povinnosti vlastníka. PENB je současně důležitým technickým podkladem pro plánovanou rekonstrukci. Zákon o hospodaření energií jej vyžaduje mimo jiné při výstavbě nových budov a při větších změnách dokončených budov a upravuje rovněž povinnosti související s prodejem a pronájmem budov nebo jejich ucelených částí. V případě tohoto objektu je proto vhodné PENB zpracovat již v přípravné fázi. Pro předběžné rozpočtové účely lze počítat s částkou přibližně **15–20 tis. Kč**, skutečná cena však bude záviset na rozsahu dokumentace, velikosti a složitosti objektu a potřebě místního šetření.

Přístup k objektu

Mezi nádražní budovou a nástupištěm se nachází **pozemek ve vlastnictví třetí osoby**. Před převodem je proto nutné prověřit právní zajištění přístupu k objektu.
Je třeba posoudit zejména přístup:

- nájemníků,
- budoucích návštěvníků komunitního centra,
- zásobování,
- údržby,

- techniky,
- případně složek integrovaného záchranného systému.

Vlastnictví samotné budovy bez odpovídajícího právního zajištění přístupu by představovalo další majetkoprávní riziko.

Další věcněprávní omezení související s provozem dráhy

Správa železnic výslovně požaduje, aby byl přístup k převáděnému majetku řešen mimo provozované těleso dráhy. Vedle faktické dostupnosti objektu je proto nutné ověřit právní titul přístupu pro nájemníky, veřejnost, zásobování, svoz odpadu, údržbu, stavební techniku a složky integrovaného záchranného systému.

Součástí podmínek převodu má být rovněž služebnost spočívající v povinnosti strpět v celém rozsahu převáděného majetku důsledky provozu dráhy, například prašnost, otřesy, hluk, vibrace, jiskření, vliv bludných a trakčních proudů nebo rušení telekomunikačních systémů. Městys se má současně za sebe i další vlastníky vzdát nároku na náhradu újmy vzniklé v důsledku trvání a provozování dráhy. Tato omezení je nutné zohlednit při posuzování budoucího využití i ekonomické hodnoty převáděného majetku.

Ekologické závazky

Za významné riziko je nutné považovat také objekt **bývalé olejárny**, který se nachází v bezprostřední blízkosti převáděného majetku. Podmínky bezúplatného převodu stanovují, že s nabytím vlastnického práva městys přebírá případné ekologické závazky spojené s majetkem a povinnosti související s jejich odstraněním, přičemž nebude po Správě železnic požadovat jejich náhradu. Jedná se o potenciální závazek, jehož rozsah a finanční dopad nejsou v současné době známy.

Bez odborného průzkumu nelze vyloučit například:

- kontaminaci půdy,
- kontaminaci podzemních vod,
- historické ekologické zátěže,
- potřebu sanačních prací,
- náklady na odstranění kontaminovaných materiálů.

Z pohledu řádného hospodáře se jedná o **významné nevyčíslené riziko**, které je nutné před převodem prověřit.

Z následné korespondence Správy železnic navíc vyplývá, že podmínka převzetí ekologických závazků je pevnou součástí převodní smlouvy a Správa železnic nepřipouští její vypuštění. Jistý je tedy samotný závazek městyse převzít případné ekologické povinnosti; nejistý zůstává jejich skutečný rozsah a finanční dopad. Právě z tohoto důvodu je před převodem vhodné prověřit historické využívání území a zvážit odpovídající ekologický průzkum.

Dlouhodobé závazky vůči Správě železnic

Podmínky bezúplatného převodu obsahují rovněž dlouhodobé smluvní závazky. Městys má mimo jiné po dobu **20 let** předávat Správě železnic každoročně zprávu o plnění stanovených podmínek a o využívání majetku ve veřejném zájmu. Za nesplnění této povinnosti ani v dodatečné lhůtě je stanovena smluvní pokuta **10 000 Kč**. Za porušení dalších podmínek je stanovena smluvní pokuta navázaná na hodnotu převáděného majetku. Tyto podmínky proto představují dlouhodobý závazek městyse, který bude trvat řadu let po samotném převodu.

Podmínky převodu však nejsou omezeny pouze na každoroční reporting. Po dobu 20 let má být majetek zatížen zákazem zcizení a musí být využíván ve veřejném zájmu. Současně Správa železnic stanoví, že po dobu trvání tohoto omezení bude možné na převáděném majetku provozovat pouze činnost, kterou Správa železnic s ohledem na konkrétní podmínky majetku předem odsouhlasí. Městys tak po dobu 20 let nebude mít při změnách využití objektu úplnou vlastnickou volnost.

Za porušení podmínek Koncepce je stanovena smluvní pokuta ve výši odpovídající vyšší z ceny zjištěné, ceny obvyklé, popřípadě tržního ohodnocení převáděného majetku podle znaleckého posudku. Tuto sankci nelze při ekonomickém posouzení pominout pouze s odůvodněním, že při řádném plnění smlouvy by k jejímu uplatnění nemělo dojít; jde o dlouhodobý podmíněný závazek, jehož dodržování bude městys zajišťovat po dobu několika volebních období.

Náklady spojené se samotným převodem

Bezúplatnost převodu neznamená, že proces převodu je bez nákladů. Správa železnic uvádí, že náklady související zejména se zřízením věcných břemen a jiných věcných práv, pořízením znaleckého posudku, geometrického plánu a

dalšími úkony mohou být městysi přeúčtovány. Tyto náklady mohou být podle podmínek SŽ požadovány i v případě, že se převod nakonec z důvodu na straně městyse neuskuteční. Z tohoto důvodu je vhodné zásadní otázky proveditelnosti vyřešit ještě před vznikem dalších výdajů souvisejících s převodním procesem.

Nádražní budova z pohledu investiční kapacity městyse

Z dosavadních údajů vyplývá, že finanční situace městyse umožňuje realizovat významné investice. Současně však městys již nyní připravuje projekty s orientačními náklady nejméně **169 mil. Kč**. Proti tomu má městys na účtech přibližně **125 mil. Kč**. Tento rozdíl nelze interpretovat tak, že městys není schopen investice realizovat. Jednotlivé projekty budou připravovány a financovány postupně a u některých lze očekávat dotační podporu.

Je však nutné počítat s:

- vlastním spolufinancováním,
- předfinancováním,
- časovým nesouladem mezi výdaji a přijatými dotacemi,
- budoucími provozními náklady,
- údržbou dokončených staveb,
- růstem cen stavebních prací,
- případnými vícepracemi.

Proto není možné při rozhodování o dalším majetku vycházet pouze z aktuálního zůstatku na bankovních účtech.

Rozdíl mezi investičním výdajem a dlouhodobým provozním závazkem

Z pohledu hospodárnosti je nutné rozlišovat mezi jednorázovým investičním výdajem a dlouhodobým závazkem. U každé nové investice vzniká po jejím dokončení další potřeba:

- vytápění,
- energie,
- úklidu,
- údržby,
- oprav,
- pojištění,
- revizí,
- obnovy technických zařízení,
- případně personálního zajištění provozu.

U nádražní budovy by proto nebylo správné hodnotit pouze cenu její rekonstrukce. Je nutné stanovit také **celkové provozní náklady před a po rekonstrukci** a porovnat je s předpokládanými příjmy, zejména z nájemného.

Co je v současné době známé a co nikoliv

Známé skutečnosti

- objekt vyžaduje řešení změny územního plánu,
- bude nutné řešit hlukovou problematiku,
- objekt je vytápěn lokálními topidly na tuhá paliva,
- teplá voda je připravována pomocí lázeňských kamen,
- objekt je napojen na starý septik,
- dochází k zatékání střechou,
- v objektu jsou problémy s vlhkostí,
- dešťové vody nejsou odváděny dle zákona,
- část oken je původních dřevěných,
- část oken jsou plastová s dvojsklem,
- sklepy jsou zanesené odpadem,
- v objektu nejsou vyvěšeny požární předpisy,
- nejsou známy kompletní podklady k energetické náročnosti,
- existují nájemní vztahy,
- jsou složeny peněžité jistoty,
- existuje pohledávka na nájemném,
- mezi objektem a nástupištěm se nachází pozemek třetí osoby,
- a existuje potenciální ekologické riziko související s bývalou olejárnou.
- Správa železnic požaduje řešit přístup k objektu mimo provozované těleso dráhy,

- městys má strpět negativní účinky provozu dráhy a vzdát se nároků na náhradu újmy související s jejím provozem,
- po dobu 20 let bude objekt zatížen zákazem zcizení a povinností využití ve veřejném zájmu,
- budoucí činnost v objektu má po dobu trvání omezení podléhat předchozímu souhlasu Správy železnic,
- podmínka převzetí případných ekologických závazků je podle sdělení Správy železnic pevnou součástí převodu.

Naopak dosud není známo

- kolik bude stát změna územního plánu,
- kolik bude stát projektová příprava,
- kolik bude stát hluková studie
- jaká bude cena rekonstrukce,
- jaký bude rozsah protihlukových opatření,
- zda bude nutná výměna oken,
- jaký je rozsah vlhkostního poškození,
- zda bude nutná sanace zdiva,
- jaký je rozsah změny kanalizačního systému,
- jaké budou náklady na rekonstrukci vytápění,
- jaké budou náklady na požární opatření,
- jaké budou náklady na vyklizení sklepů,
- jaký bude rozsah případné ekologické zátěže,
- a jaké budou v současnosti celkové roční provozní náklady objektu.

Závěr z pohledu péče řádného hospodáře

Městys Svatava není v současné době ve finanční situaci, kdy by další investici nemohl realizovat. Naopak má přibližně **125 mil. Kč na účtech, nulové úvěrové zatížení a stabilní vlastní příjmy ve výši přibližně 39 mil. Kč ročně**, zatímco běžný provoz městyse představuje přibližně **31,5 mil. Kč ročně**. Tato skutečnost vytváří dobrý základ pro další rozvoj městyse. Současně však městys již připravuje investiční projekty s orientačními náklady nejméně **169 mil. Kč** a další projekty budou tuto částku navyšovat. Z pohledu řádného hospodáře proto není správnou otázkou: **„Máme na účtu peníze, takže můžeme vzít další budovu?“** Správnou otázkou je **„Jaké celkové náklady a závazky městys převzetím objektu přijme, jaký bude jeho budoucí provozní dopad na rozpočet a odpovídá veřejný přínos plánovaného využití těmto nákladům a rizikům?“**

Příjem z vydobytých nerostů ve výši přibližně 15 mil. Kč ročně v současnosti finanční situaci městyse významně posiluje. Vzhledem k tomu, že jeho budoucí výše není garantována, však není vhodné na tomto příjmu zakládat nové trvalé provozní závazky. U nádražní budovy navíc v současné době není možné stanovit konečný investiční náklad a případná rizika.

Tento přehled není odmítnutím bezúplatného převodu. Naopak představuje odpovědný postup před přijetím dalšího majetku do vlastnictví městyse. Správa železnic sama požaduje, aby městys před pokračováním převodu doložil věcnou, finanční a časovou proveditelnost plánovaného využití, včetně rámcového harmonogramu a způsobu financování. Je proto nezbytné, aby zastupitelstvo před konečným převzetím mělo k dispozici dostatečné informace o právní a technické proveditelnosti záměru i o jeho dlouhodobém dopadu na rozpočet městyse.

Za klíčové otázky před konečným převzetím objektu je nutné považovat zejména: zda je zamýšlené komunitní a bytové využití slučitelné s územním plánem, kolaudačním stavem, požadavky ochrany před hlukem a podmínkami Správy železnic; zda a kdy bude možné objekt uvolnit od stávajících nájemníků pro komplexní rekonstrukci; jak bude technicky a právně řešeno odkanalizování; jaký je rozsah ekologického závazku; a jaké budou celkové investiční a následné provozní náklady objektu.

Starosta městyse Svatava

Radek Burda