



Město Bělá pod Bezdězem

Masarykovo nám. 90, 294 21 Bělá pod Bezdězem
Tel.: 326/700911, Fax: 326/701334,
E-mail: mubela@mubela.cz, www.mubela.cz

V Bělé pod Bezdězem dne 25.06.2025

Č.j.:

vyřizuje:

tel: .

e-mail:

ID datové schránky města Bělá pod Bezdězem: hy8bg5r

Vážený pane

k Vaší žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. – pronájem areálu Vrchbělá společnosti 24 hours, s.r.o. ze dne 11. června 2025 Vám zasíláme vyjádření k následujícím dotazům:

1. Kolaudace a zákonnost provozu:

- a. Žádám o kopii kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolení vydaného pro areál Vrchbělá, které umožňuje provozování činnosti typu testování motorových vozidel, závodů, rally, případně opakovaného provozu vrtulníku nad areálem.
- b. Pokud takové rozhodnutí nebo povolení existuje, žádám o uvedení data vydání a specifikaci jeho rozsahu.
- c. Pokud neexistuje, žádám o sdělení, zda město disponuje jakýmkoli dokumenty, záznamy nebo interními stanovisky, které by potvrzovaly, že činnost nájemce je v souladu se stavebními předpisy a zákonem o ochraně veřejného zdraví.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad je organizační součástí městského úřadu Bělá pod Bezdězem, žádám o zodpovězení těchto otázek bez odkazu na jiný orgán.

Odpověď:

Městský úřad Bělá pod Bezdězem, odbor výstavby a ÚP, jako stavební úřad příslušný dle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zkoumal předložené oznámení podle § 96 odst. 2 stavebního zákona a podle § 96 odst. 4 stavebního zákona vydal tyto územní souhlasy k umístění staveb a výrobků plnicích funkcí stavby (viz. příloha č. 1):

- **Informační zařízení – pilon- 3 x 3 x 4 m** na pozemku: pozemková parcela parcelní číslo 525/45 v kat. území Vrchbělá ze dne: 13.1.2010
- **Sestava šesti kontejnerů, 14,61 m x 6,05 m** na pozemku: pozemková parcela parcelní číslo 514/2 v kat. území Vrchbělá ze dne: 13.1.2010

- **Nadzemní lávka s nástupním schodištěm** na pozemcích: pozemková parcela parcelní číslo 514/2, 514/9 a 525/22 v kat. území Vrchbělá ze dne: 28.12.2009
- **Zpevněná plocha pro párty stan a terasu, mobilní kontejner s WC, zahradní gril a udírna** na pozemcích: pozemková parcela parcelní číslo 514/6 stavební parcely parcelního čísla PK 514/2 v kat. území Vrchbělá ze dne: 13.1.2010
- **Stavební úpravy objektu** na pozemku: stavební parcela parcelní číslo 525/26 v kat. území Vrchbělá ze dne: 13.1.2010
- **Vybudování oplocení na části pozemku 525/45 za stavbou na pozemku p.č. 525/26 o celkové délce 150 bm** na pozemcích: pozemková parcela parcelní číslo 525/26 a 525/45 v kat. území Vrchbělá ze dne: 29.6.2011

Odbor výstavby a životního prostředí Městského úřadu v Bělé pod Bezdězem, jako příslušný silniční správní úřad pro místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace, dle § 40 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, povolil dne 17.4.2025 ve smyslu ustanovení §24 a §25 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, ve smyslu § 40 odst. 5 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích v platném znění Zvláštní užívání místní komunikace – úplná uzavírka na pozemcích pozemkové parcely parcelních čísel 525/20, 525/22, 525/76, 525/77, 525/78 a 525/79 v kat. území Vrchbělá, za účelem „Motoristické aktivity, testování, nemotorické akce, sportovní činnost“, na období od 17.4.2025 do 30.6.2025 (viz. příloha č. 2).

c. Pronajímatel má pouze právo nikoliv povinnost sledovat, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s obsahem nájemní smlouvy a platné právní úpravy. Město nemá žádnou zvláštní zákonnou povinnost sledovat, zda činnost nájemce je v souladu se zákonem o zdraví lidu. Město může dát stejně jako kdokoliv jiný podnět k prošetření např. KHS nebo inspekci životního prostředí, v případě že má za zjištěné, že předmět nájmu není či nemusí být užíván v souladu s předpisy na veřejnou ochranu zdraví.

2. Smluvní podmínky a kontrolní mechanismy:

- a. Žádám o sdělení, zda nájemní smlouva z roku 2024 nebo jakýkoli jiný dokument související s tímto nájemním vztahem (např. příloha, dodatek, zápis z jednání rady, důvodová zpráva apod.) obsahuje ustanovení týkající se:
 - i. povolených nebo zakázaných druhů činnosti v areálu,
 - ii. odpovědnosti nájemce za dodržování hygienických, stavebních a bezpečnostních předpisů,
 - iii. sankcí nebo jiných právních nástrojů města v případě porušení těchto povinností.
- b. Pokud žádné takové dokumenty neexistují, žádám o výslovné potvrzení této skutečnosti.

Odpověď:

- a. V roce 2024 byla uzavřena s nájemcem nájemní smlouva, která:
 - i. obsahuje ustanovení vymezující účel pronájmu, resp. účel využití areálu. V souladu s tím je areál určen k pořádání sportovních, kulturních a společenských akcí pro veřejnost i pro uzavřené skupiny lidí. Zvláště pak k provozování motoristických akcí, k pořádání firemních setkání, k testování motorových vozidel, pořádání outdoorových akcí apod. Zakázané činnosti nejsou detailně vymezeny jednotlivě, nicméně platí, že nájemce je povinen vykonávat činnosti v souladu s platnými právními předpisy, což vylučuje např. činnosti ohrožující veřejný pořádek, zdraví nebo bezpečnost. Další požadavky na provoz areálu jsou specifikovány ve stanovisku města ze dne 03.03.2025 k dopravnímu omezení v areálu (viz. příloha č. 4 a č. 9).

- ii. obsahuje obecné ustanovení, kterým se nájemce zavazuje dodržovat všechny platné právní předpisy vztahující se k provozu areálu. Tato odpovědnost nájemce vyplývá nejen ze smlouvy, ale i z obecně závazných právních předpisů.
- iii. specifikuje sankční ustanovení zejména v oblasti nedodržení povinnosti zajištění zvláštního užívání komunikace a z důvodu porušení lhůty úklidu pozemku po skončení doby trvání nájmu. Kromě těchto výslovně uvedených případů platí, že jakékoli závažné porušení smluvních ustanovení, nebo opakované menší porušování povinností, zakládá právo pronajímatele na okamžitou výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby. Toto ustanovení slouží jako právní nástroj k ochraně zájmů vlastníka areálu a umožňuje pružně reagovat na situace, kdy nájemce neplní své základní povinnosti.

3. Stanovení výše nájemného:

- a. Žádám o poskytnutí dokumentů nebo podkladů, na jejichž základě bylo v roce 2024 stanoveno nájemné ve výši 600 000 Kč ročně za areál o výměře cca 66 902 m².
- b. Pokud takové dokumenty neexistují, žádám o sdělení, zda existuje zápis, emailová komunikace nebo jiné rozhodnutí, které by vysvětlovalo důvod snížení nájemného oproti smlouvě z roku 2018 (900 000 Kč ročně).

Odpověď:

- a. Nájemné za pronajaté pozemky bylo stanoveno na základě záměru zveřejnění pronájmu pozemků, ten proběhl v termínu od 27.03.2024 do 31.05.2024 a od 05.06.2024 do 31.07.2024. Mimo běžné komunikační kanály města byl záměr pronájmu inzerován i na realitním serveru. Výše nájemného vyplynula z vyhodnocení předložených nabídek v rámci této veřejné výzvy. O podmínkách rozhodovaly příslušné orgány města. Výše nájmu ve výši 600.000 Kč/rok odpovídá nabídce, která byla vyhodnocena jako nejvýhodnější viz. příloha č. 5.
- b. Nájemce podal výpověď ze stávající nájemní smlouvy z roku 2018 (včetně dodatků), a to k datu 30. 09. 2024. V návaznosti na to město zveřejnilo nový záměr pronájmu areálu. V rámci tohoto zveřejnění město obdrželo celkem tři nabídky. Na základě jejich vyhodnocení byla vybrána ta, která byla posouzena jako nejvýhodnější s ohledem na nabízené nájemné i další podmínky. Na jejím základě byla uzavřena nová nájemní smlouva s ročním nájemným ve výši 600.000 Kč. Nešlo tedy o snížení nájemného ve smyslu změny stávající smlouvy, ale o uzavření nového nájemního vztahu na základě transparentního výběru z více doručených nabídek. Současně je třeba uvést, že neobsazení areálu by znamenalo finanční a provozní zátěž pro město, neboť by bylo nutné zajistit jeho správu a údržbu z veřejných prostředků.

4. Rozpor mezi schváleným usnesením rady a obsahem smlouvy:

- a. Podle zápisu z jednání Rady města dne 23. 9. 2024 bylo schváleno usnesení č. 435/2024, kterým byl odbor Rozvoje a majetku města výslovně pověřen přípravou návrhu nájemní smlouvy, jenž měl:
 - i. obsahovat ustanovení směřující k minimalizaci hluku,
 - ii. zvýšit bezpečnost přístupové komunikace,
 - iii. zohlednit osídlení přilehlé obytné zóny,
 - iv. a prověřit a zapracovat sankční mechanismy pro případ porušení pravidel provozu.
- b. V následně uzavřené nájemní smlouvě ze dne 30. 10. 2024 není obsaženo žádné ustanovení, které by tyto požadavky reflektovalo. Smlouva:
 - i. neobsahuje žádné sankční mechanismy za porušení hygienických, stavebních či bezpečnostních předpisů,

- ii. neupravuje rozsah nebo povahu povolených činností v areálu,
 - iii. neobsahuje žádné nástroje pro kontrolu či minimalizaci hluku ani ustanovení k ochraně přilehlé rezidenční oblasti.
- c. Žádám o vysvětlení, z jakého důvodu nebyly požadavky Rady města dle usnesení č. 435/2024 do návrhu smlouvy zapracovány a kdo byl odpovědný za přípravu a kontrolu finálního znění smlouvy před jejím předložením Radě města ke schválení.

Odpověď:

Rada města na svém jednání dne 23. 09. 2024 přijala usnesení č. 435/2024, jímž byl odbor rozvoje a majetku města pověřen přípravou návrhu nájemní smlouvy, zároveň v rámci diskuze byl odbor RaMM pověřen přípravou nájemní smlouvy za podmínky pronájmu na 36 měsíců, výpovědní dobou 3 měsíce, nájemným splatným měsíčně s požadavkem na prověření možnosti sankčních podmínek, vyhodnocení zkušeností ze stávajícího provozu a případně do smlouvy zakomponovat ustanovení směřující k minimalizaci hluku, užívání přístupové komunikace a zvýšení bezpečnosti v lokalitě s ohledem na postupné osídlování přilehlé lokality apod. (viz. příloha č. 6). V rámci přípravy návrhu smlouvy byla tato doporučení reflektována na úrovni návrhové verze a některá byla rovněž předmětem interního jednání s nájemcem. Všechna doporučení nebyla zapracována v textové podobě jako samostatná smluvní ustanovení, neboť vyplívají z jiných obecně závazných předpisů (např. zákonem o ochraně veřejného zdraví, hygienickými limity apod.).

Za přípravu návrhu smlouvy odpovídal odbor rozvoje a majetku města. Kontrolu finálního znění smlouvy před jejím předložením ke schválení prováděl jak příslušný odbor, tak právní zástupce města. Výsledná verze smlouvy byla následně schválena radou města, čímž došlo ke stvrzení jejího obsahu jako akceptovatelného v dané podobě.

Některé požadavky rady města byly vedeny jako doporučující a v procesu přípravy smlouvy se vyvažovaly s právní proveditelností, potřebou zachování rovnováhy smluvních vztahů a celkovou vymahatelností podmínek.

5. Finanční závazky nájemce a dokumentace platební morálky

- a. Podle zápisu z jednání Rady města dne 23. 9. 2024 (usnesení č. 434/2024) bylo uzavření krátkodobé nájemní smlouvy se společností 24 hours, s.r.o., podmíněno úhradou pohledávky po splatnosti, kterou místo vůči této společnosti evidovalo. Žádám proto o poskytnutí:
 - i. potvrzení o tom, zda byla tato pohledávka uhrazena před uzavřením smlouvy,
 - ii. data a způsobu úhrady,
 - iii. a případných dokumentů, které úhradu dokládají (např. účetní záznamy, pokladní doklady, bankovní výpisy, zápisy z jednání),.
- b. S ohledem na předchozí dlužné plnění žádám o sdělení, zda a jakým způsobem město zhodnotilo platební morálku a celkovou důvěryhodnost společnosti 24 hours, s.r.o., před schválením nové tříleté nájemní smlouvy.

Odpověď:

- a. V příloze č. 5 je vystavená faktura a doklad potvrzující její úhradu, platba byla uhrazena před uzavřením smlouvy.
- b. Při zvažování nové nájemní smlouvy se společností 24 hours, s.r.o., bylo městem přihlédnuto k dosavadnímu průběhu nájemního vztahu v předchozích letech, včetně plnění smluvních a finančních povinností. Je pravda, že v minulosti došlo k časové prodlevě v úhradě nájemného, ta byla však vázána na žádost o snížení nájemného či jinou

úpravu smluvního vztahu a vázána na dobu jejího projednání radou města. Následně bylo nájemné uhrazeno a v současné době nenevidujeme žádné problémy s platební kázní.

6. Prošetření stížností občanů:

- a. Žádám o poskytnutí všech dokumentací, záznamů, zápisů z jednání nebo jiných písemností, které se týkají reakcí města na stížnosti obyvatel na hluk a rušení veřejného pořádku v souvislosti s provozem společnosti 24 hours, s.r.o. (Adventure Land) v roce 2024 a 2025.
- b. Zejména žádám o sdělení, zda město iniciovalo jakýkoli formální postup (např. místní šetření výzvu k omezení činnosti, návrh na úpravu smlouvy, oznámení přestupku apod.), a pokud ano, žádám o poskytnutí těchto dokumentů.
- c. Pokud žádný z výše uvedených kroků nebyl podniknut, žádám a potvrzení této skutečnosti a sdělení, zda město eviduje jakékoli interní dokument nebo jednání, v nichž se tato otázka řešila — např. zda bylo na úrovni rady či odboru výslovně rozhodnuto, že žádné další kroky podniknuty nebudou.

Odpověď:

Město má v tuto chvíli evidované dvě stížnosti, jednu (opakující se) písemnou od autora tohoto podání a druhou od stěžovatele na základě tel. podání a podané informace v rámci interpelace občanů na jednání zastupitelstva města dne 09.04.2025 viz příloha č. 8. K datu vyřízení této žádosti nebyly obdrženy žádné další oficiální stížnosti od jiných obyvatel než výše uvedených dvou osob.

V návaznosti na tyto podněty město podniklo následující kroky:

- *Dne 09.04.2025 proběhlo jednání se zástupci Krajské hygienické stanice ohledně možností řešení hlukové zátěže.*
- *Dne 16.04.2025 proběhlo jednání s nájemcem ohledně provozu areálu a možných opatření ke snížení hlukové zátěže na základě kterého bylo zaslané vyjádření města. (příloha č. 9)*
- *Dne 02.04.2025 byl nájemce upozorněn na nedodržování podmínek dopisem zaslaným do datové schránky viz. příloha č. 10.*
- *Dne 30.04.2025 byl nájemce emailem upozorněn na nedodržení podmínky ohlásit pořádané akce v areálu viz příloha č. 11.*
- *Dne 16.06.2025 byla rozeslána na emailové kontakty výzva obyvatelům v přilehlé lokalitě s žádostí o zpětnou vazbu na provoz areálu viz příloha č. 12.*
- *Stížnosti byli opakovaně diskutováni na jednání rady města např. zápis z jednání RM ze dne 28.04.2025, viz příloha č. 13.*

7. Letecký provoz — vrtulník v areálu Vrchbělá

- a. Disponuje město jakýmkoli informacemi, povoleními nebo udělenými souhlasy k provozu vrtulníku v areálu Vrchbělá, jehož letová trajektorie opakovaně zasahuje do prostoru obytné zástavby a působí nadměrný hluk?
- b. Jaký je účel tohoto leteckého provozu, kdo jej organizuje a kdo za něj nese odpovědnost?
- c. Pokud žádné takové informace nemáte k dispozici, byla tato situace ze strany města alespoň prošetřena z hlediska dodržování platných leteckých a bezpečnostních předpisů?

Odpověď:

Město není orgánem pověřeným řízením letového provozu. Pokud jsou nyní po městu požadovány informace, které se týkají Vámi tvrzeného opakovaného provozu vrtulníky

v lokalitě areálu Vrchbělá, pak Vás žádáme o zaslání imatrikulačních znaků tohoto vrtulníku, a sdělení konkrétních časů a souřadnic letu takového vrtulníku, kdy město se může obrátit na úřad civilního letectví, zda na základě Vámi dodaných podkladů nemohlo dojít k porušení předpisů na úseku civilního letectví. V případě, že by se jednalo o vojenský vrtulník, pak uvedený dotaz bude směřován na Armádu ČR.

Přílohy:

- Č. 1 – vydaná povolení
- Č. 2 – zvláštní užívání místní komunikace
- Č. 3 – nájemní smlouva
- Č. 4 – stanovisko města ze dne 03.03.2025
- Č. 5 – nabídky na pronájem
- Č. 6 – zápis z RM ze 22. schůze ze dne 23.09.2024
- Č. 7 – doklad o zaplacení
- Č. 8 – zápis z jednání ZM konaného dne 09.04.2025
- Č. 9 – vyjádření města ze dne 16.04.2025
- Č. 10 – dopis ze dne 02.04.2025
- Č. 11 – email ze dne 30.04.2025
- Č. 12 – email ze dne 16.06.2025
- Č. 13 – zápis z jednání RM ze dne 28.04.2025

*↳ Vzhledem k velkému objemu dok. jsem některé uvedení přílohy
k dispozici k nahlédnutí na HÚ SdL/p. B. → fyzická verze.*

S pozdravem

Jitka

Tošovská

Digitálně podepsal

Jitka Tošovská

Datum: 2025.06.25

13:43:22 +02'00'

Jitka Tošovská
starostka města