

Zápis

ze zasedání obecního zastupitelstva obce Řitka konaného dne 8.9. 2026

v 18:00 hod. v restauraci Panský dvůr

Přítomni: JUDr. Lenka Slováčková, Marie Léblová, Martin Bartůněk, Ing. Renáta Rumlová, Adam Liška, Mgr. Lukáš Slováček, Ing. Jiří Mašek, Zdeněk Liška, Ing. Luboš Tábořský,

Neomluveni: Mgr. Kamil Abbid

Omluveni: Miloslav Matoušek, Gabriela Křístková, Miroslav Šírl, Martin Urbánek, Ing. Petr Dvořák

Hosté: viz prezenční listina.

Bod programu č. 1

Zasedání zastupitelstva obce Řitka bylo zahájeno v 18:00 hodin starostkou paní JUDr. Lenkou Slováčkovou. Hlasování bude zaznamenáno jmenovitě. Připomíná, že diskuzní příspěvky občanů obce, kteří dosáhli věku 18 let a vlastní na území obce nemovitost, jsou dle jednacího řádu omezeny na dobu 5 minut a mohou se k projednávanému bodu programu vyjádřit maximálně dvakrát. Pozvánka na zasedání zastupitelstva byla zveřejněna na úřední desce dne 31.8. 2026. Ze zasedání je pořizován zvukový záznam. Je přítomno 9 zastupitelů. Ze zasedání se neomluvil pan Mgr. Kamil Abbid. Omluveni z pracovních důvodů - pan Šírl, pan Dvořák. Z rodinných důvodů - pan Urbánek, paní Křístková.

Bod programu č. 2

Zapisovatelkou za obecní úřad bude paní Rožníčková.

Jako ověřovatele zápisu navrhuje starostka pana Martina Bartůňka a pana Lukáše Slováčka.

Usnesení č. 1/2026 - Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje za ověřovatele zápisu pana Martina Bartůňka a pana Lukáše Slováčka .

Hlasování: pro: 9 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Zápis ze zasedání zastupitelstva konaného dne 9.6.2026 byl ověřen. Námitky podány nebyly. Zápis byl zveřejněn na webových stránkách obce dne 23.6. 2026.

Bod programu č. 3

Pan Táborský se přihlásil s tím, že je pověřen panem Šírlem, aby byl zařazen jak bod programu dopis pana Šírla s návrhem usnesení. K tomuto paní starostka uvádí, že s tímto je počítáno do bodu programu č. 10.

Usnesení č. 2/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce schvaluje program zasedání zastupitelstva obce Řitka tak, jak je uveden na pozvánce, která byla zveřejněna na úřední desce dne 31.8. 2026.

Hlasování: pro: 9 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Program:

1. Zahájení
2. Volba ověřovatelů a určení zapisovatele zápisu
3. Schválení programu
4. Oprava písmařské chyby v zápisu ze zasedání zastupitelstva obce Řitka konaného dne 9.6. 2026
5. Kontrola plnění usnesení
6. Informace k činnosti technického dozoru na stavbě bytového komplexu realizovaném společností Development s.r.o.
7. Záměr společnosti CETIN a.s. na výstavbu optické sítě
8. Fond obnovy vodohospodářského majetku obce
9. Otevřený dopis starostce
10. Zahájení koncesního řízení na provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce a schválení koncesní dokumentace
11. Plánovací smlouvy
 - A) Josef Nosek
 - B) Řitka Development s.r.o.
 - C) MQM Czech, a.s.
12. Informace ve věci žaloby na zaplacení náhrady z titulu bezdůvodného obohacení

Bod programu č. 4

Paní starostka informovala o písářské chybě v zápise ze zasedání zastupitelstva konaného dne 9.6. 2026, kdy bylo zasedání označeno jako mimořádné místo řádného.

Usnesení č.3/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce bere na vědomí opravu písářské chyby v zápise ze zasedání zastupitelstva ze dne 9.6. 2026 a schvaluje opravu u slov z „mimořádné“ na „řádné“.

Hlasování: pro: 9 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Bod programu č. 5

1. Doporučení paní Křístkové pro paní starostku, aby bylo s Řitka Development ujasněno, že příspěvek 1 000 000 Kč zůstane Řitce.
 - Je zařazeno do bodu 11 B
2. Informování úřadů o stavu čistírny odpadních vod.
 - Splněno
3. Jak zajistit povolen vypouštění většího množství odpadních vod.
 - Osloveno povodí Vltavy o vyjádření k rozšíření. Čeká se na odpověď po dodání doplňujících informací.
4. Zajištění ověřené kopie originálu plánovací smlouvy pana Josefa Noska ze dne 16.4.2021.
 - Zajištěno a zasláno zastupitelům.

Bod programu č. 6

Paní starostka informovala zastupitele, že pan táborský dne 14.7.2026 přinesl paní starostce vypovězení plné moci na zajištění technického dozoru z důvodu jeho zdravotního stavu.

Vzhledem k tomu, že je potřeba mít zajištěn technický dozor ze strany obce, oslovila paní starostka několik auditorovaných techniků a inženýrů. Zastupitelům byl předložen návrh Ing. Klasny, který má osvědčení, autorizaci i certifikát o pojištění. Cena by byla 1 050 Kč na hodinu. Je domluveno, že stavební deník bude veden v elektronické podobě a zasílán panu Ing. Klasnovi, který se bude účastnit kontrolních dnů a v případech potřeby podle průběhu stavby.

Usnesení č. 4/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce bere na vědomí vypovězení plné moci pana Ing. Luboše Táborského, která mu byla udělena zmocnitelem Obcí Řitka dne 10.3. 2026 z důvodů, které uvedl ve svém oznámení ze dne 12.7. 2026.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Usnesení č. 5/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje plnou moc zmocnitele Obec Řitka pro zmocněnce Ing. Františka Klasnu, narozen 19.3. 1966, bytem Třebeská 466, 261 01 Příbram, IČO 18709052 tak, jak byla schválena pro zastupitele Ing. Luboše Tábořského zastupitelstvem obce dne 10.3. 2026.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Bod programu č. 7

S výstavbou optické sítě se počítá v podstatě v celé obci, prováděna bude po jednotlivých etapách. Veškeré investice jdou za společností Cetin,a.s.. Pokládka bude probíhat v koordinaci s veřejným osvětlením.

Usnesení č. 6/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje předložený záměr společnosti Cetin na výstavbu optické sítě umístěním podzemního vedení po jednotlivých etapách. Zastupitelstvo obce schvaluje pro záměr společnosti Cetin uznání současných tras metalického vedení, tudíž nebudou zřizovány nové služebnosti ve stávajících trasách.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 1 hlas zdržel se: 0 hlasů

Bod programu č. 8

Odůvodnění vychází ze zákona o vodách a kanalizacích. Účelem fondu je v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, tvorba rezervy finančních prostředků obce na obnovu vodohospodářského majetku ve vlastnictví obce Řitka.

Usnesení č. 7/2026 - Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka

I. **zřizuje** podle § 84 odst. 2 písm. c) zákona o obcích peněžní Fond obnovy vodohospodářského majetku obce Řitka;

II. **schvaluje** Zásady tvorby a použití Fondu obnovy vodohospodářského majetku obce Řitka, které tvoří přílohu tohoto usnesení;

III. **stanoví**, že roční příděl do Fondu bude navrhován v souladu s aktuální verzí Plánu financování obnovy vodovodu a kanalizace v majetku obce Řitka a bude schvalován v rámci rozpočtu obce, popřípadě rozpočtového opatření;

IV. **ukládá** obecnímu úřadu zajistit účetní evidenci Fondu a předkládat zastupitelstvu údaje o hospodaření Fondu v rámci návrhu rozpočtu a závěrečného účtu obce.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Bod programu č. 9

Obec obdržela dopis dne 3.9.2026, zveřejněn byl dne 25.8. 2026 na facebookovém profilu sdružení Aktivní Řitka.

Text dopisu:

Vážená paní starostko,

Naše občanské sdružení Aktivní Řitka Vás vyzývá k přerušení všech aktivit směřujících k zahájení koncesního řízení na provozovatele vodárenské infrastruktury v naší obci Řitka. Přestože se jedná o iniciativu správným směrem, jsme přesvědčení, že finální rozhodnutí by mělo udělat až nové zastupitelstvo po obecních volbách, stejně jako jste to vyhodnotila s dokončením projektu mateřské školky.

Ze všech dostupných informací jsme nabyli přesvědčení, že celkový stav infrastruktury i její provozování je ve velmi špatném stavu o čemž svědčí i fakt, že občané Řitka plat za vodu 163,45 Kč/m³, což je extrémně vysoká cena a patří k nejvyšším v ČR.

Zásobování pitnou vodou je jedno z nejdůležitějších oblastí pro život v obci a měla by mu být věnována náležitá pozornost.

Požadujeme zřízení komise pro přípravu a realizaci koncesního řízení, kde budou zastoupení občané Řitka, vybraní odborníci, místní živnostníci a zástupci vybraných spolků. Zároveň požadujeme zřízení otevřeného informačního portálu, na kterém bude obec sdílet zásadní informace o stavu vodárenské infrastruktury v obci a přípravě koncesního řízení.

K tomuto paní starostka uvádí, že nelze srovnávat projekt mateřské školky a koncesi na vodohospodářskou infrastrukturu. U školky se bude muset rozhodnout, zda se zadávací dokumentace vyhlásí tak, jak je projekt navržen nebo dojde k úpravám. Vzhledem k tomu, že je skoro jistota toho, že obec se k tomuto bude muset zavázat úvěrem, proto by to mělo rozhodnout nové zastupitelstvo. Jinak paní starostka souhlasí s tím, že stav VHI je ve velmi špatném stavu, což je důsledek i toho, že již v dřívějších letech do obnovy nikdo neinvestoval.

Jinak k obsahu dopisu je namístě uvést, že o propachtování vodohospodářské infrastruktury konkrétnímu dodavateli ani o uzavření koncesní smlouvy se na tomto zasedání nerozhoduje. Toto rozhodnutí si zastupitelstvo obce vyhradilo a přijme je až po posouzení a hodnocení nabídek podaných v koncesním řízení; podle předpokládaného harmonogramu tedy o něm bude rozhodovat zastupitelstvo obce vzešlé z voleb.

Model provozování vodohospodářské infrastruktury na základě koncesní smlouvy uzavřené s provozovatelem vybraným v koncesním řízení schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 4/2025 ze dne 4. září 2025; usnesením č. 5/2025 z téhož dne schválilo vypsání výběrového řízení na poradenské služby k jeho zajištění. Kroky paní starostky v tomto směru se řídily usneseními ze zasedání zastupitelstva, které na nich byly schváleny. Celý proces byl časově velmi náročný. Na schválení od Fondu životního prostředí se čekalo skoro 3 měsíce a přišlo až 17.8. 2026, dřív tedy koncesní řízení schváleno ani být nemohlo.

Pan Slováček se dotazuje, zda je přítomen někdo ze sdružení Aktivní Řitka? Nikdo přítomen nebyl, což je škoda, protože by předpokládal, že se k tomuto bodu programu měli vyjádřit.

Pan Táborský si myslí, že paní starostka zavazuje nové zastupitelstvo schválením koncesního řízení k jasně daným mantinelům, které budou muset dodržet.

Pan Bartůněk se zeptal pana Táborského, jaký konkrétní mantinel mu v koncesním řízení vadí?

Na to mu pan Táborský odpověděl, že by to bylo na dlouhou diskuzi a na to nemá čas.

Pan Slováček upozorňuje na to, že nikdo neví, jak dopadnou volby a může zde být riziko toho, že by dodatek na technickou správu VHI propadl. Opozice měla dle jeho názoru 2 roky na to, aby se k dané věci vyjádřili a dalším prodlužováním se jen ztrácí čas.

Usnesení č. 8/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka bere na vědomí otevřený dopis sdružení Aktivní Řitka uveřejněný dne 25.8. 2026 na facebookovém profilu sdružení a následné shodné podání sdružení Aktivní Řitka dne 3.9. 2026 ve věci koncesního řízení na provozovatele vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka, a který tvoří přílohu tohoto bodu.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Přestávka 18:50h -19:05h

Bod programu č. 10

K tomuto bodu paní starostka obdržela vyjádření pana Šírla:

Vzhledem k tomu, že se v době konání zasedání zastupitelstva nacházím z naléhavých pracovních důvodů v zahraničí, předkládám Zastupitelstvu obce Řitka toto písemné stanovisko k bodu č. 10 - Zahájení koncesního řízení na provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce a schválení koncesní dokumentace. Žádám, aby toto mé stanovisko bylo v plném znění uvedeno v zápise z jednání zastupitelstva obce konaného dne 8. 9. 2026.

Zastupitelstvu obce je předkládána mimo jiné zadávací dokumentace ve smyslu zákona č.

134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ke koncesnímu řízení „Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka “ a návrh koncesní smlouvy.

Považuji za velmi podivné, proč paní starostka tento bod předkládá právě na posledním řádném zasedání současného zastupitelstva v tomto volebním období. Paní starostka měla celé dva roky na to, aby toto koncesní řízení realizovala s plným mandátem plynoucím z právě končícího období. Proč se tedy nyní, pouhý měsíc před volbami, s takovým nasazením snaží zavázat nové zastupitelstvo, které vzejde z nadcházejících voleb, k takto nevýhodným smlouvám?

V navrhovaném znění zadávací dokumentace je uvedena předpokládaná hodnota koncese ve

výši 103 500 000 Kč bez DPH na dobu 10 let. To znamená, že obec měla z příjmů za vodu v současné době přibližně 12,5 milionu Kč včetně DPH ročně. Tyto peníze chce paní starostka přenechat soukromému provozovateli, přičemž ceny vodného a stočného by napříště nestanovovala obec, ale tento cizí subjekt.

Další neuvěřitelnou chybou navrhovaného znění zadávací dokumentace je hodnotící kritérium, kterým je „Cena pro vodné a stočné bez DPH v 1. roce provozování (Kč/m³)“ s váhou 95 %! Maximální váhu má tedy pouze cena v prvním roce. V dalších letech se již občané nedoplatí! Neméně důležité a zajímavé jsou lhůty: urychlené zahájení koncesního řízení již v září 2026, ukončení koncesního řízení a výběr provozovatele v listopadu 2026 a uzavření koncesní smlouvy v listopadu až prosinci 2026. Proč má paní starostka takový osobní zájem na tom, aby nové zastupitelstvo, vzešlé z voleb, zavázala k takto nevýhodným krokům? Volby jsou přece již za měsíc.

Navíc pokud by byla schválena nyní předkládaná zadávací dokumentace a koncesní smlouva v navrženém znění, znamenalo by to, že se obec pouze zbaví zodpovědnosti za problémy s nedodávkami pitné vody odběratelům. Bude totiž moci tvrdit: „Obec za to nemůže, to ten zlý koncesionář/pachtýř.“ Pokud ale bude obec – stejně jako poslední čtyři roky – zanedbávat údržbu a obnovu infrastruktury, dostane ji za deset let zpět zdevastovanou a bude do ní muset investovat desítky milionů korun. Dalším výsledkem pak bude pouze to, že obyvatelé Řitky budou mít bezkonkurenčně nejdražší vodu v ČR.

Závěrem snad jen signifikantní otázka na paní starostku: Proč je zástupcem zadavatele ve věcech souvisejících s touto veřejnou zakázkou opět nová advokátní kancelář – Solkind s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 28305043, když už měla obec uzavřenou smlouvu na přesně stejné služby s MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, a to v ceně 390 tis. Kč bez DPH? A kolik tedy obec zaplatila za služby advokátní kanceláři Solkind s.r.o. a kolik kanceláři MT Legal s.r.o.?

Považuji za zcela nepřijatelné, aby se o takto zásadním a dlouhodobém závazku pro obec a její občany rozhodovalo ve spěchu a bez možnosti řádné diskuse na samotném sklonku volebního období.

Z výše uvedených důvodů navrhuji toto usnesení k bodu 10 programu:

Zastupitelstvo obce Řitka neschvaluje předložené návrhy zadávací dokumentace a koncesní smlouvy.

Zastupitelstvo obce dále ukládá starostce obce, aby organizaci a vyhlášení koncesního

řízení na veřejnou zakázku „Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka“ ponechala v této době již na rozhodnutí nového zastupitelstva obce, vzešlého z komunálních voleb konaných ve dnech 9. a 10. října 2026.

V Řitce 3.9. 2026

Miroslav Šírl

Vyjádření zástupce zadavatele ke stanovisku pana Šírla:

Koncesní řízení „Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka“

Jako smluvní zástupce zadavatele podle § 43 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZZVZ“), se vyjadřujeme k věcným tvrzením stanoviska. Vyjádření se týká výhradně obsahu zadávací dokumentace, závazného návrhu koncesní smlouvy a průběhu přípravy koncesního řízení. Odkazy na ZZVZ vycházejí ze znění účinného od 3. 4. 2025.

1. K načasování projednání

Koncesní model provozování schválilo zastupitelstvo obce již dne 4. 9. 2025 usnesením č. 4/2025 (9 pro, 0 proti, 3 se zdrželi), a to na dobu 10 let; týmž dnem usnesením č. 5/2025 (12 pro, 0 proti) uložilo vypsat výběrové řízení na poradce pro koncesní řízení. Bod č. 10 tedy nezakládá nové rozhodnutí o způsobu provozování, nýbrž realizuje rozhodnutí, které zastupitelstvo přijalo před rokem.

Na zadávací dokumentaci pracuje naše kancelář od března 2026 (nejstarší datovaný pracovní návrh koncesní smlouvy je z 26. 3. 2026), a to společně s odbornými zástupci obce: odbornou zástupkyní provozovatele, zpracovatelem finančního modelu a plánu financování obnovy a technickou podporou provozu. Naše kancelář odpovídá za zadávací dokumentaci a závazný návrh koncesní smlouvy v užším smyslu; technické a ekonomické podklady (majetková a provozní evidence, plán financování obnovy, finanční model, výkonové ukazatele) vznikaly ve spolupráci s těmito věcnými garanty a byly s nimi průběžně projednávány.

Obec je příjemcem dotace z Operačního programu Životní prostředí 2014–2020 na projekt „Intenzifikace ČOV Řitka“. Rozhodnutí o poskytnutí dotace váže obec po dobu udržitelnosti projektu (nejméně 10 let od prvního dne kalendářního roku následujícího po právní moci posledního kolaudačního souhlasu) k modelu samostatného provozování; přechod na koncesní model je možný pouze se souhlasem Státního fondu životního prostředí ČR. Koncesní dokumentace proto byla Fondem předložena k věcné kontrole, prošla dvěma koly připomínek (kontrolní listy ze dne 5. 6. 2026 a 28. 7. 2026) a Fond k ní vydal kladné stanovisko dne 17. 8. 2026. Do té doby nebylo možné koncesní řízení zahájit.

Po obdržení stanoviska Fondu byl dne 20. 8. 2026 vyvěšen záměr propachtování podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále „zákon o obcích“); zákonná lhůta 15 dnů uplynula dne 4. 9. 2026. Zasedání dne 8. 9. 2026 je tak prvním zasedáním, na němž lze o věci rozhodnout. Harmonogram nebyl zkrácen; jednotlivé kroky na sebe navazují v nejkratším sledu, který zákon připouští.

2. K tvrzení, že se zavazuje nové zastupitelstvo

Rozhodnutí o koncesním modelu a o době trvání 10 let přijalo zastupitelstvo obce usnesením č. 4/2025 dne 4. 9. 2025. Dnes zastupitelstvo rozhoduje o zadávacích podmínkách včetně závazného návrhu koncesní smlouvy a o zahájení koncesního řízení (část A návrhu usnesení). Jde o věcné rozhodnutí: po zahájení koncesního řízení je zadavatel podle § 184 odst. 1 ve spojení s § 124 odst. 1 a 4 ZZVZ povinen uzavřít smlouvu s vybraným dodavatelem v souladu s jeho nabídkou a zadávací dokumentací a řízení může zrušit pouze z důvodů uvedených v § 127 ZZVZ, tedy zejména pro podstatnou změnu okolností, kterou zadavatel nemohl předvídat ani ji nezpůsobil, nebo z důvodů hodných zvláštního zřetele; změna názoru zadavatele na vhodnost koncese mezi tyto důvody nepatří. V tomto smyslu zahájení řízení obec zavazuje stejně jako zahájení kteréhokoli jiného zadávacího řízení.

Předložený návrh usnesení současně vyhrazuje zastupitelstvu podle § 84 odst. 4 zákona o obcích rozhodnutí o propachtování a o uzavření koncesní smlouvy (část B). O tomto majetkoprávním úkonu, bez něhož by smlouva byla neplatná (§ 41 zákona o obcích), rozhodne zastupitelstvo až po posouzení a hodnocení nabídek, tedy podle harmonogramu zastupitelstvo vzešlé z komunálních voleb. Toto rozhodnutí se týká osoby vybraného provozovatele a uzavření smlouvy; do jejího znění již zasahovat nelze.

Z toho plyne, že okamžikem volné volby je dnešní zasedání: do zahájení koncesního řízení může zastupitelstvo projednání odložit bez důsledků podle ZZVZ (viz bod 8). Po zahájení řízení se prostor pro rozhodování zužuje na meze stanovené zákonem.

3. K předpokládané hodnotě koncese a k tvorbě ceny

Předpokládaná hodnota koncese 103 500 000 Kč bez DPH je podle § 175 ZZVZ celkovým obratem provozovatele za deset let, nikoli příjmem. Z tržeb za vodné a stočné hradí provozovatel náklady provozu, zejména nákup převzaté pitné vody, energie, obsluhu, opravy a pachtovné obci. Obec dnes tyto náklady hradí ze stejného zdroje; podle Porovnání všech položek výpočtu ceny pro vodné a stočné se skutečností za rok 2025 přitom provozování vykazuje kalkulační ztrátu a z ceny vodného nejsou tvořeny žádné prostředky na obnovu vodovodu. V roce 2025 vykázalo provozování kalkulační ztrátu 1,286 mil. Kč u vodného a 0,296 mil. Kč u stočného, celkem 1,58 mil. Kč.

Současná cena tedy nepokrývá ani úplné vlastní náklady provozu, natož tvorbu prostředků na obnovu v potřebné výši; to platí pro vodné i stočné a rozdíl hradí obec ze svého rozpočtu. Rozhodující nákladovou položkou je nákup převzaté pitné vody (4,25 mil. Kč v roce 2025), který je při ztrátách 33,2 % o třetinu vyšší, než odpovídá množství vody fakturované odběratelům.

Cenu pro vodné a stočné nestanoví provozovatel volně. Cena je věcně usměrňovanou cenou podle cenových předpisů a řídí se platebním mechanismem (příloha č. 5 koncesní smlouvy), který je závazný po celou dobu trvání smlouvy: nabídková cena zakládá cenový strop, jednotlivé položky kalkulace se v dalších letech mění výhradně podle indexů Českého statistického úřadu a podle pevně daných pravidel, procentní výše zisku uvedená v nabídce je neměnná po celou dobu provozování, návrh kalkulace na každý rok předkládá provozovatel obci ke schválení. Výši pachtovného určuje obec; podle koncesní smlouvy nesmí být nižší než 2 326 000 Kč ročně bez DPH v cenové úrovni konce roku 2027.

4. K hodnoticímu kritériu

Kritériem hodnocení je nabídková cena s vahou 100 %, rozdělená na cenu pro vodné a stočné v prvním roce provozování (95 %) a variabilní složku ceny (5 %). Hodnocení ceny prvního roku neznamená, že by

cena v dalších letech byla volná: nabídnutá cena je cenovým stropem, který lze měnit jen indexací podle platebního mechanismu nebo cenovým přezkoumáním za smlouvou vymezených podmínek; vykáže-li provozovatel tři roky po sobě úspory, musí být nový cenový strop nižší. Jde o finanční model Státního fondu životního prostředí ČR (zjednodušený finanční model 2.2), který Fond ve stanovisku ze dne 17. 8. 2026 posoudil jako souladný s podmínkami Operačního programu Životní prostředí.

Použití finančního modelu a platebního mechanismu Fondu není volbou obce. Plyne z podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace (příloha „Podmínky provozování“) a z Metodiky pro žadatele k příloze č. 6 Programového dokumentu OPŽP 2014–2020, které pro provozní smlouvy k podpoře infrastruktury vyžadují dodržení požadavků Fondu na finanční model, platební mechanismus, tvorbu prostředků obnovy a výkonové ukazatele. Bez jejich převzetí by Fond přechod na koncesní model neodsouhlasil a obec by se vystavila riziku porušení podmínek dotace.

5. K odpovědnosti za údržbu a obnovu

Odpovědnost za obnovu a investice zůstává podle koncesní smlouvy obci jako vlastníkovu, stejně jako dnes. Koncesní smlouva však zavádí nástroje, které samostatné provozování nemá: pachtovné jako vázaný zdroj obnovy, jehož výši nelze snížit pod hodnotu finančního modelu bez souhlasu Fondu; povinnost obce každoročně schválit a realizovat plán obnovy nejméně ve výši stanovené finančním modelem; výkonové ukazatele provozovatele zajištěné smluvními pokutami, včetně ukazatelů pro ztráty vody; plán preventivní údržby schvalovaný obcí; protokolární předání majetku při skončení smlouvy a finanční záruku provozovatele ve výši 1 500 000 Kč. Odpovědnost za dodávky pitné vody odběratelům ponese provozovatel; porušení jeho smluvních povinností je zajištěno smluvními pokutami.

Rozsah preventivní údržby je v příloze č. 6 koncesní smlouvy stanoven pevnými referenčními hodnotami, s vědomím zjištěného stavu sítě: preventivní kontrola úniků nejméně na 7 % délky vodovodních řadů ročně (pro první rok 1,009 km ze 14,416 km), revize gravitační stokové sítě nejméně na 10 % její délky ročně (0,378 km z 3,775 km), čištění stokové sítě v prvním roce nejméně na 10 % celkové délky (1,141 km z 11,411 km) a v dalších letech v plném rozsahu ročního plánu schváleného obcí. Pro ztráty vody je referenční hodnotou pětiletý průměr jednotkového úniku zvýšený o 5 % (pro první rok 1,736 tis. m³/km/rok), každoročně aktualizovaný; za překročení referenčních hodnot je provozovatel sankcionován pokutovými body. Obec při vlastním provozování žádný takový závazek nemá.

6. K době trvání koncese

Dobu 10 let schválilo zastupitelstvo usnesením č. 4/2025. Odůvodnění doby trvání koncese delší než 5 let obsahuje zadávací dokumentace v souladu s § 179 ZZVZ.

7. K otázce právního zastoupení

Naše kancelář poskytovala obci právní služby pod obchodní firmou MT Legal s.r.o., advokátní kancelář. K 1. 1. 2026 došlo ke sloučení naší kanceláře s advokátní kanceláří Urban & Hejduk s.r.o. a v té souvislosti ke změně obchodní firmy na Solkind s.r.o., advokátní kancelář. Změny jsou zapsány v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 60014 vedenou Krajským soudem v Brně. Smlouva, kterou obec uzavřela s MT Legal s.r.o., advokátní kancelář, na základě usnesení zastupitelstva č. 5/2025, je tedy smlouvou s naší kanceláří a plníme ji my. Obec nemá uzavřeny dvě smlouvy na tytéž služby a tytéž služby nehradí dvakrát. Údaje o sjednané odměně a o dosud vyúčtovaném plnění má obec k dispozici.

8. K navrženému usnesení

Zastupitelstvo obce může projednání odložit; před zahájením koncesního řízení tomu nebrání žádné ustanovení ZZVZ. Upozorňujeme však na věcné důsledky, s nimiž je třeba počítat: smluvní zajištění odborné technické podpory provozu i dohody o provedení práce s obsluhou zařízení končí ke dni 31. 12. 2027; kladné stanovisko Fondu se vztahuje k dokumentaci v předloženém znění a případné pozdější změny by mu bylo třeba znovu předložit; obec by po dobu odkladu provozovala infrastrukturu dále ve vlastní režii se současnou tvorbou prostředků na obnovu. Koncesní smlouva již dnes obsahuje mechanismus pro zahájení plnění později než 1. 1. 2027, takže případné prodloužení řízení právní titul k provozování neohrožuje.

Shrnutí

Předložená dokumentace realizuje rozhodnutí zastupitelstva ze dne 4. 9. 2025, prošla kontrolou Státního fondu životního prostředí ČR a je předkládána v nejbližším možném termínu po splnění zákonných podmínek. Dnešní rozhodnutí o zadávacích podmínkách a o zahájení řízení je rozhodnutím věcným; o uzavření smlouvy s konkrétním provozovatelem rozhodne zastupitelstvo až po hodnocení nabídek, v mezích, které po zahájení řízení stanoví ZZVZ. Tvorba ceny je smluvně i cenovými předpisy regulována podle finančního modelu, jehož použití obci ukládají podmínky dotace, a nabídnutá cena prvního roku působí jako strop pro roky další; odpovědnost za obnovu zůstává obci a je koncesní smlouvou finančně zajištěna.

Usnesení č. 9/2026 – Nepřijato

Zastupitelstvo obce Řitka neschvaluje předložené návrhy zadávací dokumentace a koncesní smlouvy. Zastupitelstvo obce dále ukládá starostce obce, aby organizaci a vyhlášení koncesního řízení na veřejnou zakázku „Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka“ ponechala v této době již na rozhodnutí nového zastupitelstva obce, vzešlého z komunálních voleb konaných ve dnech 9. a 10. října 2026.

Hlasování: pro: 1 hlas proti: 8 hlasů zdržel se: 0 hlasů

Vyjádření paní starostky:

Obec Řitka rozhodla usnesením o přípravě koncese na provozování vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu ve svém vlastnictví. Koncesní dokumentace prošla věcnou kontrolou Státního fondu životního prostředí ČR, který k ní dne 17. 8. 2026 vydal kladné stanovisko z pohledu podmínek Operačního programu Životní prostředí.

Propachtování vodohospodářské infrastruktury je majetkovou dispozicí, u níž se dle § 39 odst. 1 zákona o obcích vyžaduje zveřejnění záměru na úřední desce nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce o této dispozici. Nezveřejnění záměru způsobuje neplatnost právního jednání, k níž soud přihlédne i bez návrhu. Rozhodnutím o majetkové dispozici je v navržené konstrukci navazující usnesení o propachtování a o uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem. Z důvodu právní jistoty a s ohledem na časový odstup mezi rozhodnutím zastupitelstva a podpisem smlouvy zůstane záměr zveřejněn až do uzavření koncesní smlouvy.

O propachtování konkrétnímu dodavateli rozhodne zastupitelstvo až po ukončení hodnocení nabídek, na svém zasedání. Zastupitelstvo tak rozhodne o osobě smluvního partnera samo; o znění smlouvy rozhodne již nyní. Po skončení koncesního řízení do něj zasahovat nelze.

Předpokládaná hodnota koncese činí 103 500 000 Kč bez DPH. Pachtovné určuje obec jako vlastník podle zjednodušeného finančního modelu a není předmětem nabídky účastníků; obec je nesmí stanovit nižší než 2 326 000 Kč bez DPH ročně v cenové úrovni konce roku 2027.

Lhůtu pro podání nabídek stanoví zadavatel až v oznámení o zahájení koncesního řízení.

Zadávací dokumentace se předkládá zastupitelstvu obce před zahájením koncesního řízení. Po jeho zahájení bude uveřejněna na profilu zadavatele a přístupná všem dodavatelům současně. Do té doby ji zadavatel sám žádnému dodavateli neposkytuje, aby ji všichni obdrželi ve stejný okamžik, a proto paní starostka požádala všechny zastupitele, aby materiály nikde a nikomu nešířili.

Dále paní starostka představila zástupce kanceláře, která zpracovala zadávací dokumentaci, a to pana Sommera a pana Novotného, kteří se také v bodech vyjádřili k tématu:

- Na dokumentaci pracovali od března tohoto roku
- Dokumentace prošla schválením a kontrolou na životním prostředí
- Podmínky v zadávací dokumentaci jsou dány přes dotaci a zjednodušený finanční model se použít musí
- Výše pachtovného je na minimální hranici, co fond připouští. Níž se tedy jít nemohlo.
- Hodnocení zakázky je na cenu
- Podmínky jsou stanoveny na maximum, aby bylo zajištěno zlepšení stavu VHI.
- Snižovaly se požadavky na kvalifikaci s přihlédnutím na minulou žalobu u ÚOHS

Pan Slováček se dotazuje, zda lze využít finance z fondu obnovy na případné dotování vodného a stočného? Ne, toto možné není.

Pan Bartůněk si myslí, že vhodnější je cesta obnovy VHI, jelikož by se vyřešila ztrátovost vody, a to by přineslo snížení ceny vodného pro občany.

Pan Tábořský shrnul veškerá řečená fakta ohledně VHI. Myslí si, že na Řitce dochází k černým odběrům, a že máme nejdražší vodu v ČR.

Pan Slováček souhlasí s tím, že voda je drahá, ale určitě ne nejdražší. Zároveň by rád znal plán opozice, jak chtějí docílit levnější vody. Bohužel, nikdo z opozice se zasedání neúčastnil.

Pan Tábořský tvrdí, že VAK Beroun snížil cenu vody o 1,50Kč, ale obec cenu nesnížila. Vše je v zápisu ze zasedání.

K tomu paní starostka uvádí, že pan Tábořský informaci úplně zkreslil. Bylo to tak, že paní starostka řekla, že kdyby Veolie nenavýšila cenu předávané vody, mohla obec cenu snížit o 1,50Kč.

Pan Slováček se zeptal pana Tábořského, zda má tedy za sebe nějaké řešení tohoto problému?

Pan Tábořský k tomu uvádí následující:

- neodhlasoval by vypsání koncesního řízení;
- podíval by se na problém komplexně;
- zlepšil by systém kontroly.

Paní starostka požádala zástupce zadavatele o reakci na podněty pana Tábořského.

Pokud by se dnes odhlasovalo odsunutí zahájení koncesního řízení, je potřeba počítat s tím, že pokud budou zásahy do dokumentace, musí se znovu žádat fond o schválení. Musí se také počítat s delším časovým obdobím a vynaložením dalších finančních prostředků.

Dotaz z řad hostů:

Pán se dotazuje, zda pochopil správně, že ty koncesní podmínky jsou v podstatě dané a je tedy jedno, jestli je schválí toto zastupitelstvo nebo to další?

Ano, je to tak. Pachtovné a základní podmínky musí zůstat stejné. Dalo by se hýbat s výkonnými ukazateli (zprůsňit je), ale pak je otázka, zda by se někdo do výběrového řízení přihlásil.

Druhý dotaz byl, jestli je i jiná alternativa než koncese?

Ano, je jich více a již se na zastupitelstvu řešily.

Usnesení č. 13/2026 - Přijato

I. Zastupitelstvo obce Řitka si podle § 84 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vyhrazuje rozhodování o propachtování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka a o uzavření koncesní smlouvy o jejím provozování.

II. Zastupitelstvo obce Řitka bere na vědomí

a) že záměr obce propachtovat vodohospodářskou infrastrukturu byl podle § 39 odst. 1 zákona o obcích zveřejněn vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Řitka dne 20. 8. 2026, že zákonná lhůta 15 dnů uplynula dne 4. 9. 2026 a že záměr je vyvěšen i ke dni tohoto zasedání;

b) že k tomuto záměru bylo dne 3.9.2026 doručeno vyjádření sdružení Aktivní Řitka, které zastupitelstvo obce projednalo jako samostatný bod tohoto zasedání; nabídky k záměru podány nebyly;

c) že Státní fond životního prostředí ČR vydal dne 17. 8. 2026 kladné stanovisko ke koncesní dokumentaci; toto stanovisko se týká kontroly z pohledu podmínek Operačního programu Životní

prostředí a nenahrazuje odpovědnost zadavatele za soulad zadávacího řízení se zákonem o zadávání veřejných zakázek;

d) informaci o vypořádání vad vytčených rozhodnutím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. j. ÚOHS-19411/2022/510 ze dne 8. 8. 2022, kterým bylo zrušeno předchozí koncesní řízení obce Řitka (příloha podkladu).

III. Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje zadávací podmínky koncese „Provozování vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví obce Řitka“, a to ve znění předloženém zastupitelstvu obce jako podklad k tomuto bodu jednání. Zadávací podmínky tvoří zadávací dokumentace a tyto přílohy:

- příloha č. 1 — Kanalizační řád stokové sítě obce Řitka;
- příloha č. 2 — Provozní řád – veřejný vodovod Řitka;
- příloha č. 3 — Čestné prohlášení (způsobilost, střet zájmů, malý a střední podnik);
- příloha č. 4 — Krycí list nabídky;
- příloha č. 5 — Čestné prohlášení k mezinárodním sankcím;
- příloha č. 6 — Závazný návrh koncesní smlouvy včetně jejích příloh č. 1 až 9;
- příloha č. 7 — Vybrané údaje provozní a majetkové evidence za rok 2025;
- příloha č. 8 — Plán financování obnovy vodovodů a kanalizací pro roky 2022 až 2031;
- příloha č. 9 — Dohoda vlastníků provozně souvisejících vodovodů.

Podklad podle předchozího odstavce obec uloží spolu se zápisem ze zasedání v neměnné elektronické podobě.

IV. Zastupitelstvo obce Řitka rozhoduje o zahájení koncesního řízení na koncesi podle bodu III. postupem podle § 180 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

V. Zastupitelstvo obce Řitka konstatuje, že rozhodnutí o výběru dodavatele a ostatní úkony zadavatele v koncesním řízení, které si zastupitelstvo obce nevyhradilo, přísluší radě obce Řitka podle § 102 odst. 3 zákona o obcích, která je oprávněna svěřit je zcela nebo zčásti starostce obce. Dosavadní rada obce vykonává tyto pravomoci podle § 102a odst. 1 zákona o obcích i po skončení funkčního období zastupitelstva obce, a to až do zvolení nového starosty nebo místostarosty; protože se rada obce v novém volebním období nevolí (§ 99 odst. 3 zákona o obcích), vykonává od té chvíle pravomoc rady obce v zákonem stanoveném rozsahu starosta obce podle § 99 odst. 2 téhož zákona. Předchozímu souhlasu zastupitelstva obce podléhají pouze takové změny zadávacích podmínek, které by vyžadovaly nové zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, zejména rozšíření nebo zúžení předmětu pachtu anebo změna doby pachtu. O propachtování konkrétnímu dodavateli a o konečném znění koncesní smlouvy rozhodne zastupitelstvo obce samostatným usnesením na navazujícím zasedání.

VI. Zastupitelstvo obce Řitka ukládá starostce obce předložit zastupitelstvu obce návrh na schválení propachtování a uzavření koncesní smlouvy s vybraným dodavatelem, a to bez zbytečného odkladu po ukončení posouzení a vyhodnocení nabídek, na zasedání svolaném podle § 92 odst. 1 zákona o obcích.

VII. Zastupitelstvo obce Řitka ukládá starostce nebo starostovi obce zajistit, aby záměr podle bodu II. písm. a) zůstal vyvěšen na úřední desce až do uzavření koncesní smlouvy.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Bod programu č. 11

- A) Paní starostka zajistila ověřenou kopii plánovací smlouvy s panem Josefem Noskem, jak jí bylo uloženo na posledním zasedání.
Informovala zastupitele, že ve věci bylo vydáno usnesení Ministerstva pro místní rozvoj o zahájení přezkumného řízení ve věci přezkoumání rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu, č.j. 028438/2026/KUSK ze dne 6.3.2026

Usnesení č. 11/2026 – Přijato

Zastupitelstvo bere na vědomí, že byla zajištěna ověřená kopie plánovací smlouvy mezi obcí Řitka a panem Josefem Noskem ze dne 16.4. 2021 se všemi přílohami.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

- B) Dodatek č. 2 se týká příspěvku Řitka Development, který uhradí obci Řitka. Částku 1 000 000 Kč již investor na účet obce zaslal dne 4.9.2025. Další část příspěvku 4 000 000 Kč se zavazuje uhradit do třiceti dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku. V dodatku je také uvedeno, že již zaplacený příspěvek obci se nevrací.

K tomuto bodu vznesl pan Tábořský dotaz, zda stále platí nesouhlas obce s výstavbou druhé etapy.

Paní starostka na to reaguje opětovně tím, že pan bývalý starosta podepsal Řitka Development den před jeho odvoláním bez souhlasu rady nebo zastupitelstva, garanci připojení vody a kanalizace na výstavbu druhé etapy. Předpokládá se, že tato situace může dojít až k soudnímu řízení.

Usnesení č.12/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje dodatek č. 2 plánovací smlouvy ze dne 18.6. 2024 tak, jak mu byl předložen na jednání zastupitelstva.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

- C) Jedná se zde o dodatek č. 1 k plánovací smlouvě ze dne 16.5. 2018. Tento dodatek koresponduje s pravidly pro stavebníky. Investor tedy přijal to, že na každý pozemek přispěje částkou 150 000 Kč. Částka 31 200 000 Kč bude tak konečný příspěvek investora pro obce Řitka. Na obce budou také převedeny tři pozemky. Dodatek upravuje i to, že budoucí kupující pozemku, doplatí částku 75 000 Kč obci. Pro vybudování kanalizace v ulici Řevnická poskytne MQM svou projektovou dokumentaci. Vybudování kanalizace je časově v rukou obce, lze ji začít budovat i dříve než s pátou etapou výstavby na Jižních Stráních.

Pan S. se dotazoval, zda má již ulice Řevnická schválenou výstavbu kanalizace. Ano, zastupitelstvo již přijalo usnesení, že s ulicí Řevnická se počítá do kapacity ČOV.

Pan N. se dotazuje, zda se budou znovu v Řevnické zaměřovat hranice pozemků. Ano budou, a to podle současného stavu, a tak budou zaneseny do katastru.

Pan Tábořský se dotazuje, zda je pravda, že celá ulice Řevnická půjde připojením na ČOV. Ano, vše bylo schváleno na minulém zasedání zastupitelstva.

Usnesení č. 13/2026 – Přijato

Zastupitelstvo obce Řitka schvaluje dodatek č. 1 k plánovací smlouvě číslo c044-PC-18-000002 ze dne 16.5. 2018 v navrženém a předloženém znění.

Hlasování: pro: 8 hlasů proti: 0 hlasů zdržel se: 1 hlas

Bod programu č. 12

Paní starostka informovala zastupitele o průběhu soudního řízení obce Řitka vedené s paní Křístkovou, panem Pospíšilem a panem Jaroševským o bezdůvodné obohacení, kde proběhla již dvě stání. Na posledním stání byla Obec vyzvána, aby předložila veškeré námitky ke znaleckému posudku. Posudek obsahuje silnice, kde asi není rozporu, že jsou obcí využívány, ale také třeba pozemky u rybníka, které jsou propachtovány Spolku Rybářů a již za ně tedy majitelé pobírají pachtovné. Dále posudek obsahuje chodníky, kde jsou souhlasy s jejich výstavbou, takže by nemělo být možné na ně uplatňovat nárok. A nakonec pozemky, které jsou zarostlé a neudržované, bez možnosti normálního vstupu. Paní starostka k těmto pozemkům promítala natočená videa. Paní starostka věří, že soud přihlédne k argumentaci obce.

Pan Bartůněk se dotazuje na to, jaká by mohla být částka za bezdůvodné obohacení, kdyby se odečetly částky za pozemky pronajaté rybáři a za ty, které se prokazatelně nepoužívají.

K tomu paní starostka uvádí, že samozřejmě vždy záleží na názoru a rozhodnutí soudu. Kdyby soud k argumentaci obce přihlédl, mohlo by se dostat z původní požadované částky cca 1 500 000 Kč za tři roky na částku 50 000 Kč za rok, tedy na 150 000 Kč za tři roky. Ale je to pouze odhad. Řízení stále pokračuje, a zatím bylo uděláno ze strany obce maximum, aby byly ochráněny její zájmy.

Paní starostka poděkovala za účast na zasedání a zároveň popřála všem kandidátům do následujících voleb hodně úspěchů.

Zasedání ukončeno ve 20:53 h.

Zapisovatelka: Věra Rožníčková

Starostka: JUDr. Lenka Slováčková

Ověřovatelé:

Martin Bartůněk

Lukáš Slováček

