

Zápisnica zo zasadnutia

Komisie výstavby, životného prostredia a regionálneho rozvoja

Konaného dňa 3. 10. 2015

Prítomní:

Podľa prezenčnej listiny, ktorá tvorí prílohu tejto zápisnice.

Program:

1. Určenie zapisovateľa
2. Prehliadka budovy bývalej materskej škôlky „za kostolom“
3. Cenové ponuky na rekonštrukciu strechy budovy pošty

1. Určenie zapisovateľa

Predseda Komisie poveruje Ing. Jozefa Kadlica, aby vyhotovil zápisnicu z tohto zasadnutia

2. Prehliadka budovy bývalej materskej škôlky „za kostolom“

Vzhľadom na to, že Komisiám obce prislúcha iniciatívna funkcia, rozhodla sa prezrieť významnú budovu v katastri obce Borský Svätý Jur, ktorá sa v súčasnosti predáva. Dôvodom bola tiež skutočnosť, že sa o kúpe budovy v minulosti uvažovalo, ale sa k nej žiaľ nepristúpilo. Obec v súčasnosti trpí nedostatkom bytových priestorov či zariadení kultúrneho a sociálneho charakteru, ktoré by poskytovali služby jej obyvateľom. Preto je úvaha o kúpe budovy viac než na mieste.

Pri obhliadke budovy zistila Komisia nasledovné skutočnosti.

Technický stav

Pri obhliadke Komisia zistila, že budova je po stránke statiky v poriadku a aj napriek jej veku nie je na nej možné badať nejaké významné narušenia. Hrubá stavba, teda celkovo steny obvodové i nosné, je technicky v dobrom stave.

Na životnosť objektu vplyva nevyhovujúca spodná izolácia a musí byť tak súčasťou komplexnej rekonštrukcie.

Inštalácie sú v stave nevyhovujúcom a nie je možné ich v súčasnosti používať.

Napriek tomu, že krov je v zachovalom stave, bolo by nutné určité časti väzieb krovu renovovať.

Dispozičné usporiadanie priestorov je pre prípadné využitie budovy v súčasnosti nevyhovujúce, záleží však na zámery využitia. Pre súčasný trend riešenia interiéru stavieb je súčasné riešenie budovy nevyhovujúce, pretože má veľký podiel komunikačných plôch z celkovej výmery budovy. Pri rekonštrukcii budovy bude v tejto otázke nutné brať v úvahu jej budúci účel.

V budove sú chýbajúce i poničené okná.

Hodnota budovy

Hodnota budovy by mala byť preukázaná znaleckým posudkom, prípadne aktualizáciou posudku, ktorý už bol vyhotovený.

Účel, zámer použitia budovy

Pri obhliadke budovy bola Komisia informovaná o skutočnosti, že súčasní majitelia majú vypracovanú štúdiu/projekt k realizácii rekonštrukcie budovy na bytový dom, ktorý by disponoval 5 až 8 bytovými jednotkami v závislosti na rekonštrukcii podkrovia.

Budova má značný potenciál slúžiť obyvateľom obce v závislosti na účelu, ktorý jej bude určený. Dá sa uvažovať nad mnohými spôsobmi v závislosti na potrebách obce a jej obyvateľov v horizonte najbližších 10 – 15 rokov. Okrem bytových jednotiek je možné v danom objekte vytvoriť kultúrne centrum, hospic, stacionár, domov dôchodcov a pod., nakoľko podobné zariadenia a služby v našej obci nie sú.

Odporúčanie so zdôvodnením

Pre farský úrad v obci bol v minulosti spracovaný znalecký posudok budovy, ktorý obsahuje presnejší popis stavu a hodnoty budovy, ktorý sa významne podieľa na predajnej cene. Za obdobie od vypracovania znaleckého posudku neprišlo k vylepšeniu stavu budovy, čím ani nestúpila hodnota budovy, skôr klesla. Predajná cena by sa teda mala odvíjať od jeho skutočnej hodnoty a súčasných cien nehnuteľností obdobného stavu v podobných lokalitách.

Komisia preto odporúča s predajcom vyjednávať o cene, nakoľko by kúpa budovy bola v súčasnosti nevýhodná. Kúpa budovy by samozrejme bola významným prínosom pre Obec a jej obyvateľov, preto je v súčasnosti škoda, že sa nekúpila v minulosti priamo od farského úradu, keď budovu predával.

Komisia odporúča budovu kúpiť za predpokladu, že sa podarí jej cena znížiť na úroveň primeranú stavu objektu a jeho obchodnej ceny. Miesto, na ktorom je objekt umiestnený je pre obyvateľov obce výhodný pre jeho dostupnosť a strategickú polohu pri kostole a u hlavnej cesty v Obci.

3. Cenové ponuky na rekonštrukciu strechy budovy pošty

Na obecnom zastupiteľstve dňa 28. 10. 2015 vznikla požiadavka vyjadriť sa k cenovým ponukám, ktoré prišli na Obec v súvislosti s rekonštrukciou strechy na budove pošty.

Poslancom boli odoslané dve ponuky. Ponuka od p. Poláka bola vyhotovená v júli roku 2014 a je preto neaktuálna. Neobsahuje ani žiaden rozpis prác či podrobnejšie výmery, ku ktorým by sa dalo prihladať. Ceny sú z tohto dôvodu orientačné a nemusia vôbec odpovedať realite.

V žiadnom prípade nemožno považovať túto ponuku za dostačujúcu, preto ju nemôžeme považovať za ponuku vôbec.

Z toho vyplýva, že existuje len jedna ponuka. Ponuka od p. Snášela je o rok mladšia a obsahuje už i konkrétne údaje o práci, materiály i jednotkách a jednotkovej cene.

Cenová ponuka p. Snášela je však jediná, takže sa nedá hovoriť o nejakej súťaži. Komisia odporúča poslancom, aby trvali na vyvesení zámeru realizovať práce na budovy pošty na internetovej stránke obce a miestach obvyklých k tomuto. Ak existuje len jedna ponuka, nemôže sa jedna o férovú súťaž. Výberu dodávateľa by malo predchádzať výberové konanie, ktorého cieľom je vybrať kvalitného dodávateľa a znížiť cenu rekonštrukcie.

Obec by tiež mala zverejniť prijaté ponuky obyvateľom Obce, aby mohli byť vystavené kontrole a vecnej kritike občanov Borského Svätého Jura, čo má za následok zvýšenie kvality odvedených prác, či zníženie ceny tiež.

Obec by mohla tiež pouvažovať o spôsoboch ako znížiť náklady – napr. pri nákupe materiálu či likvidácii odpadu.

Zároveň nie je možné sa vyjadriť k realizácii rekonštrukcie strechy, nakoľko Komisii chýba informácia o účely a budúcej funkcii vrchných častí budovy pošty. Nie je možné sa rozprávať o konkrétnych prvkoch rekonštrukcie, keď neexistuje predstava ďalšieho využitia budovy či podkrovia.

Cenová ponuka, Snášel:

V niektorých ohľadoch je ponuka neprehľadná – chýbajú výmery, jednotkové ceny a celkový rozsah prác u niektorých bodov, napr. „Debnenie vencov...“ za 1823€.

Montážne práce sú neúmerne nadhodnotené, napr. ako v prípade „Montáž krytiny, fólie“, montáž krovov. Montáž krytiny je v ponuke ocenená na 11,99€ za m², bežná cena je 6,15€. Montáž fólie hodnotí na 2,33€ pričom cena sa pohybuje okolo 0,75€ za m². V časti „dorezanie krytiny“ uvádza jednotkovú cenu 7€ za m, bežná cena je 3€. Montáž krovov cení na zhruba 13,55€ za m², bežná cena je 8,50€. Montáž latovania, kontralát uvádza cenu za m² 2,64€, pritom sa robieva za 1,95€.

K materiálu, ako je drevo či krytina, sa nemožno lepšie vyjadriť, nakoľko neuvádza takmer žiadne podrobnosti.

Vyššie uvedené príklady sú nadcenené oproti bežným cenám viac ako o 100%, niektoré i viac. Ostatné položky sú obecné nadhodnotené, Komisia uvádza tie významné príklady.

Komisia **neodporúča** obecnému zastupiteľstvu, aby vybrala tohto dodávateľa pri súčasnej cenovej ponuke.

Prílohy:

Prezenčná listina

Ing. Jozef Kadlic

Zapisovateľ

Bc. Šimon Kadlic

Predseda Komisie výstavby,

životného prostredia

a regionálneho rozvoja