

Obecné zastupiteľstvo v Jacovciach

Zápisnica

z mimoriadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva, ktoré sa konalo dňa 20.8.2015 o 18.00 hod. v zasadačke Obecného úradu v Jacovciach

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Program:

1. Otvorenie zasadnutia
2. Voľba návrhovej komisie, určenie overovateľov a zapisovateľky
3. Informácia starostu obce – prezentácia návrhu rekonštrukcie Domu služieb v Jacovciach
4. Záver

Jednanie:

K bodu 1:

Otvorenie zasadnutia

Starosta obce – otvoril mimoriadne zasadnutie Obecného zastupiteľstva, kde poslancov oboznámil s programom Obecného zastupiteľstva.

Poslanci súhlasili s navrhovaným programom.

Hlasovanie za: 7 poslancov

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval: 1 poslanec /Miriám Adamíková – neprítomná/

K bodu 2:

Voľba návrhovej komisie, určenie overovateľov a zapisovateľky

Starosta obce do návrhovej komisie navrhol: Ing. Pavloviča, Ing. Bošanského, p. Beňa

Za overovateľov zápisnice určil: MUDr. Čačíka, p. Laciku

Za zapisovateľku určil: p. Plačkovú

Poslanci súhlasili s návrhom starostu.

Hlasovanie za: 7 poslancov

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval: 1 poslanec /Miriám Adamíková – neprítomná/

K bodu 3:

Informácia starostu obce – prezentácia návrhu rekonštrukcie Domu služieb v Jacovciach

Starosta obce – prečítal dôvodovú správu ohľadom zámeru zveľadenia Domu služieb. Vzhľadom na zlý technický stav budovy Domu služieb vyjadril záujem o zveľadenie tejto nehnuteľnosti. Budova je toho času v stave, kedy do nej zateká, odpadáva omietka a vyžaduje neustále riešenia a investície. V novom návrhu by šlo o nadstavenie jedného nadzemného podlažia na existujúcej budove, v ktorom sa budú nachádzať jednoizbové nájomné byty. Zároveň by bol vybudovaný samostatný vchod do bytov nezávislý od vstupu na prevádzku pošty a ďalšie súčasné prevádzky v prenájme. Rekonštrukcia a nadstavba by obsahovala aj výmenu strešnej krytiny, zateplenie budovy a fasádu. Za budovou budú vytvorené nové parkovacie miesta. Tento zámer bude investíciou súkromnej firmy, pričom obec Jacovce zabezpečí úver zo ŠFRB, ktorý by túto investíciu splatil a budova by tak celá spolu s rekonštrukciou zostala vo vlastníctve obce Jacovce, so zámerom ďalšieho prenájmu súkromným osobám. Obecné zastupiteľstvo by malo na mimoriadnom zasadnutí vyjadriť stanovisko k predmetnému zámeru obce.

Ing. Bošanský – Informoval, že ak by sme chceli realizovať tento zámer, tak musíme stihnúť podať žiadosť na ŠFRB začiatkom budúceho roka /od 15.1. do 15.2.2016/, mala by sa urobiť projektová dokumentácia, vybaviť stavebné povolenie atď. Do konca roka by malo byť právoplatné stavebné povolenie. Projekt – štúdiu ďalšieho nadzemného podlažia na Dome služieb predložil poslancom k nahliadnutiu. Išlo by o päť nájomných bytov o priemernej podlahovej plochy cca 45,23 m². Celá plocha aj s balkónmi predstavuje 226,14 m². Keby obec šla na 40 % dotáciu so ŠFRB a cca 10 tis. na technickú infraštruktúru, tak by to vyšlo tak, že 122 tis. € by bol úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý by bol 1 % na 40 rokov /30 rokov/ a 81 400 € by bola dotácia. Z technickej infraštruktúry /cca 10 tis.€/ , obec by platila cca 25 %, čiže to by bol jediný náklad, ktorý by obec mala. Z toho by sa vyfinancovali dve parkoviská. Prípojky k budove sú a aj by sa využili. Čím neskôr sa pošle žiadosť, tým je viac trestných bodov. Od budúceho roka má platiť novela zákona, ktorá sa pripravuje. Teraz je zákon taký, keď obec požiadala dotáciu na nájomné byty, tak spolufinancovanie podľa zákona je také, že 20 % musí mať vlastník a 80 % dostane z úveru zo ŠFRB. Keďže obec má možnosť dostať dotáciu, tak tých 20 % má pokrytých. Novela zákona má poriešiť to, že obce budú dostávať budúci rok 100 % úveru a nemusí sa pýtať ďalšia dotácia. Zase by to obec nestálo nič, len vplyv toho by bol taký, že by sa máličko zvýšilo nájomné, pretože výška nájomného sa vypočítava z úveru, ktorý sa spláca. Dotácia sa nespláca. Nájomné sa počíta z obstarávacej ceny, ktorá sa vydelená počtom rokov úveru a ešte sa vydelená 12, plus k tomu úroky /1 %/ za 40 rokov a potom sa tam ešte vypočítava fond opráv, havárie a pod., správa bytu a poistenie. Obec už vyberá nájomné za 24 b.j. podľa v tej dobe platných podmienok. Aby nevznikali konflikty, tak obec má právo ísť do maximálneho nájomného, ktoré je obmedzené zákonom a je to 5 % z obstarávacej ceny. Ak by sme to chceli budúci rok realizovať, tak možno na zväžení poslancov by bolo, či by sa išlo touto cestou /40% dotácia/ ale môžeme uviesť aj alternatívu, že keby dotácia nebola pridelená, že by Obecné zastupiteľstvo súhlasilo aj so 100 % úverom /1%/40 rokov. Ak by sme dotáciu nedostali, tak by sme žiadosť mohli podať až ten nasledujúci rok. /nie v r. 2016 ale v r. 2017/ Navrhol schváliť návrh aj s jednou alternatívou aj s druhou alternatívou. Treba to len schváliť, pretože na ŠFRB je financií dostatok. Zámer by bolo dobré schváliť a s tým, že by sme starostu obce poverili objednaním projektovej dokumentácie, kde financie na projektovú dokumentáciu by sa vrátili, pretože tá firma, ktorá to bude robiť, financie za projektovú dokumentáciu vráti obci. Projekt bude konkrétne šitý na jestvujúci objekt a bude problém pri nerealizovaní, projektovú dokumentáciu predať. Treba zadať projektovú dokumentáciu, pripraviť stavebné povolenie a dokumentáciu, so ŠFRB by vedel Ing.

Bošanský pripraviť tak, aby to prešlo, aby to bolo prezízne vypracované a aby sme mali šancu sa uchádzať o úver. Dodal, že do ceny by sa zmestilo aj to, že ako dar pre obec by bolo to, že spoločnosť, ktorá bude realizovať rekonštrukciu Domu služieb by budovu aj zateplila kompletne.

Mgr. Kišac – mal dotaz na priestory suterénu, či sa budú rekonštruovať, pretože sa bol pozrieť na stav budovy a je v hroznom stave. Napr. poriešiť tam parkovacie miesta.

Ing. Bošanský – podal stanovisko, že toto z ceny nevyjde. To by mohla byť ďalšia etapa - suterén. Škoda, že pri realizácii projektu námestia sa cesta zle vypádovala a budova vlhne. Nie je problém navrhnuť v suteréne parkovacie miesta, ktoré by sa potom prenajali.

p. Adamíková – pýtala sa na celkovú sumu uvedeného zámeru a či obec na to má.

Ing. Bošanský – celá investícia by bola cca 203 400 €, plus 10 000 € /technická infraštruktúra/. Obec na túto investíciu nepotrebuje nič. Úver sa bude splácať 30 alebo 40 rokov z vybraného nájomného. Z obecného rozpočtu sa nebude vyčleňovať nič. Úver zo ŠFRB sa nezapočítava do dlhu obce.

Ing. Pavlovič – v dôvodovej správe sa uvádza, že v budove bude samostatný vchod a na štúdiu je vyznačený vchod po schodoch, popri kaderničke, pretože sme chceli aby vchod /tieto bočné schody/ boli odstránené. Projektant neuvažoval nad úplne iným riešením? Podľa toho čo nám je predložené, schody tam zostanú. Strana Domu služieb od námestia mala zostať pôvodne čistá a mal tam byť len chodník. Jedno schodisko sa odstránilo a plánovalo sa aj druhé. Ďalej informoval, že očakával iné riešenie ako je navrhované. A ďalej hľadáme miesto pre eRko – klub detí a určite bude požiadavka od nových nájomníkov navrhovaných bytov na pivničné priestory. Projekt nerieši hydroizolácie a keď firma zateplí budovu bude sa tam určite vzliňať voda, keď budova nie je odizolovaná. Stojí na úvahou, že náklady na odizolovanie budú musieť byť vynaložené, aby sa nestalo to, že budova bude pekná a izolácie nebudú. Pýtal sa, či v rámci tohto projektu sa vyrieši aj spodná časť budovy /môže to byť rozdelené na pivnice/ a tým pádom budú byty atraktívnejšie a bude to v cene stavby.

Ing. Bošanský – zatiaľ je vchod plánovaný popri kaderničke po jestvujúcich schodoch, uvidí sa aké stanovisko k tomu dá Hygiena. Projekt nerieši a určite sa nepôjde do hydroizolácií a pod. Stavebne by sa pivničné priestory mohli prispôsobiť /napr. kobky a pod./ Treba rozdeliť budovu na dve časti – pivničnú a hornú časť, ktorá je suchá. Bude to určite problém po zateplení. Byty potrebujú zo zákona pivničné priestory, čiže pivnice sa musia niekde nájsť, buď na prvom podlaží alebo v pivničnom suteréne. Odporučil starostovi obce doriešiť financie na pivničné priestory buď z MAS-ky alebo z nejakých fondov. Nie je to veľmi nákladné, projektant nakreslí všetko potrebné.

Ing. Vičan – pokiaľ s Domom služieb bude akýkoľvek zámer, odporučil by určite doriešiť odizolovanie budovy, pretože je skoro ako bazén. Voda tam bude len pribúdať, pretože s plôch okolo domu sa všetko dostáva do základov, muriva suterénu budovy. Podotkol, že keď sa bude robiť vrch budovy, musí sa robiť aj spodok. Keby sa nerobil vrch budovy tak spodnú časť treba určite sanovať čím skôr. Technológia sa dá vymyslieť. Voda sa tlačí s tých plôch, ktoré sa tam vybudovali v rámci revitalizácie námestia. Trošku sa pozabudlo na zatekajúcu vodu. Na bočných schodoch, keď naprší, podesta je mokrá, drží sa tam voda a tlačí sa na fasádu.

Ing. Pavlovič – práve, že schody sa neriešili v rámci revitalizácie, pretože sme hovorili, že schody pôjdu preč. Podotkol a má dojem, Ing. Vičan tlačí do toho, že námestie je celé zle spravené na čo Ing. Vičan oponoval, že kladenie dlažby na prístupovej ceste bolo zle uložené a zle vypádované.

Ing. Bošanský – s projektantom a spracovateľom štúdie sme riešili situáciu tak, aby sme čo najúspornejšie a najmenej ubrali z priestorov, ktoré má obec v prenájme. Môže sa s ktorejkoľvek strany urobiť vchod, ale musíme si byť vedomí toho, že sa narušia obecné prenájmy.

Ing. Pavlovič – ale povedať si to musíme my tu. Zastupiteľstvo by malo rozhodnúť, ako by mala budovať vyzerat', hlavne čo sa týka vstupov. Či bude jedno centrálné schodisko alebo ešte aj bočné. Aké požiadavky by malo schodisko spĺňať z požiarneho hľadiska. Máme tam momentálne len jednu prenajatú prevádzku – kaderníctvo a do budúcnosti ich budeme asi riešiť inak. Najdôležitejší je suterén, ktorý je v zlom stave a obec tam bude musieť investovať a myslieť z hľadiska rozpočtu alebo riešiť to úverom. Keď máme urobiť budovu, tak nech je od spodnej časti dobrá a kvalitná. Priestor dole je obrovský, pod celou budovou a očakával by doriešiť tento stav projektantom, čo tam vlastne má byť. Že chceme byty to vieme, ale budova sa musí vyriešiť komplexne a tým pádom to môže ísť do ceny stavby.

Ing. Bošanský – celé určite nemôže ísť do ceny stavby ale pivničné priestory pre byty sa tam zmestia. Informoval o výhodných a nevýhodných stranách budovy a nevýhodnosti budovania nového schodišťa, z dôvodu zabratia veľkého priestoru.

Ing. Vičan – netreba sa báť ponechať jestvujúce schodisko, pretože zo zadnej časti Domu služieb by to bolo schodište cez dve podlažia a bolo by to finančne náročné. Návrh je dobrý a využíva to čo ten dom ponúka.

p. Beňo – mal návrh urobiť vstup – vchod zo zadnej časti cez suterén a potom v strede schodisko hore priamo k bytom. Nájomníci by si cestou mohli dať veci do pivníc alebo aj keď zaparkujú automobil za budovou, nemuseli by skoro celú budovu obchádzať aby sa dostali ku vchodu do budovy.

Ing. Bošanský – to by vznikli dosť veľké náklady na sanáciu ale obec môže hľadať zdroje na prípadne aj takéto riešenie. Čo si zadáme, tak to architekt pretransformuje do štúdie a následne do projektu a potom sa k tomu všetky dotknuté orgány vyjadrujú.

Ing. Vičan – navrhuje komplexne riešiť celú budovu, aj priestory, ktoré sú prenajímané obcou a aj tie, ktoré sú voľné. A ak sú tam prevádzky komerčné, tak aby architekt tiež uvažoval s nimi a komunikoval s nimi, či chcú byť videní, ako si to predstavujú atď., aby sa na to nepozabudlo a dopadne to tak ako s parkoviskom pred Jednotou.

Ing. Pavlovič – bolo by dobré dostať poštu na jednu stranu, tým pádom by sa nám hlavné schodisko spredu budovy uvoľnilo na to, aby sme prebúrali priečku do existujúcej vnútornej chodby a odtiaľ ísť hore na ďalšie schodisko. Informoval, že mal predstavu o celej štúdii takú, že by sa priklonil k nápadu p. Beňa, až na to, že by bolo dosť nákladné búranie deky vo vnútorných priestoroch. Je nutné doriešiť vstup do budovy, aby to bolo pekné, lukratívne aj dobré.

Poslanci po diskusii vzali za vedomie informáciu o zámere rekonštrukcie Domu služieb.

Obecné zastupiteľstvo v Jacovciach:

A. BERIE NA VEDOMIE:

1. Informáciu starostu obce – prezentácia návrhu rekonštrukcie Domu služieb

Hlasovanie za: 8 poslancov

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Ing. Bošanský – je nutné schváliť predložený zámer, vypracovanie projektovej dokumentácie, prípadne vytvorenie komisie a potom sa môžeme zaoberať iným ako je spoločnosť, ktorá to bude realizovať, zmluvu o budúcej zmluve, ale teraz pre začiatok sa môžeme opierať len o to čo sme si povedali. Obecný úrad musí zvládnuť verejné obstarávanie na projektovú dokumentáciu a dôležitá bude aj výška ponuky za projektovú dokumentáciu.

Poslanci sa dohodli, že projektant by mal nakresliť budovu ako celok aj spodnú časť budovy pre prípadné získanie dotácií z iných zdrojov ako ŠFRB. Poslanci by sa mali k projektovej dokumentácii ešte vyjadriť, odsúhlasiť a až potom sa môže zadať žiadosť na stavebné povolenie. Je nutné zvolať komisiu – dvoch členov zo stavebnej komisie a bytovej komisie, ktorí by v najkratšom čase určili na tvare miesta priority k uvedenému zámeru s budovou Domu služieb. Keď bude projektová dokumentácia hotová, bude sa pripomienkovať ešte na budúcom Obecnom zastupiteľstve.

B. SCHVAĽUJE:

1. Predložený zámer rekonštrukcie Domu služieb v Jacovciach za účelom nadstavby piatich nájomných bytov o priemernej podlahovej ploche do 50 m², ktoré budú spĺňať podmienky pre získanie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a prípadne dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

C. UKLADÁ:

1. Obecnému úradu zabezpečiť príslušnú projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie k zámeru rekonštrukcie Domu služieb.

Hlasovanie za: 7 poslancov

Proti: 0

Zdržal sa: 1 poslankyňa /Miriám Adamíková/

K bodu 4:

Záver

Starosta obce – na záver poďakoval poslancom OcZ za účasť a ukončil mimoriadne zasadnutie OcZ.

Overovatelia:

MUDr. Miroslav Čačík

Juraj Lacika

Zapisovateľka:

Magdaléna Plačková

Jaroslav Božík
starosta obce