

Z á p i s n i c a

zo zasadnutia Komisie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia pri OcZ obce Sklabiňa uskutočnenej dňa 16.06.2015

Prítomní členovia komisie :

Predseda komisie :
Denisa Martinková

Členovia komisie :
Ing. Igor Kovačka
Jozef Brodenec
Ing. Marián Janík
Mgr. Lubomír Dzurec
Ján Chmúrny

Hostia :
Bc. Igor Kovačka

Program :

1. Privítanie
2. Otvorenie a predstavenie programu
3. Návrh na vyhlásenie dočasnej prebytočnosti majetku obce
4. Návrh zámeru na schválenie predaja majetku obce (dôvod hodný osobitného zreteľa)
5. Diskusia
6. Záver

K jednotlivým bodom programu :

1. Privítanie

Predseda komisie Denisa Martinková privítala všetkých prítomných, poďakovala im za to, že prijali pozvanie. Bol pozvaný aj pán starosta, ale kvôli PN a momentálnemu auditu na OcÚ, ktorý sa robí až do nedele, nemôže prísť. Budúci týždeň by to bolo z jeho strany reálnejšie.

2. Otvorenie a predstavenie programu

Predseda komisie Denisa Martinková otvorila zasadnutie a predniesla program zasadnutia.

3. Návrh na vyhlásenie dočasnej prebytočnosti majetku obce

Predseda komisie Denisa Martinková spomenula členom schválenie zámeru výstavby bytovky v našej obci namiesto bývalej budovy MŠ. Členovia komisie boli informovaní o schválení (4/0/3) Návrhu na vyhlásenie dočasnej prebytočnosti majetku obce na poslednom OcZ dňa 11.6.2015. Tento návrh hovorí o vlastníctve objektu bývalej MŠ a príslušných pozemkov, o prevádzke MŠ, ktorá bola ukončená v roku 2001. Neskôr bol objekt prenajatý súkromnému nájomcovi a od roku 2009 sa budova nevyužíva a stavba sa znehodnocuje. Obec nemá v súčasnej dobe dostatok finančných prostriedkov na jej opravu a údržbu. Predmetné nehnuteľnosti sa stali dočasne prebytočným majetkom obce.

Komisia uvedené zobrala na vedomie.

4. Návrh zámeru na schválenie predaja majetku obce (dôvod hodný osobitného zreteľa)

Predsedačka komisie Denisa Martinková oznámila členom, že na budúcom OcZ dňa 25.6.2015 sa má schvaľovať Návrh zámeru na predaj majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Momentálne je tento návrh zverejnený na webovej stránke a úradnej tabuli počas plynutia doby najmenej 15 dní pred schvaľovaním na OcZ, kde môžu občania vyjadriť svoj názor. Je potrebné 3/5 hlasovanie za tento návrh. Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považuje v tomto prípade objekt budovy, ktorý je dlhodobo nevyužívaný. Aby nedošlo k úplnému znehodnoteniu objektu, OcZ schválilo (4/2/1) návrh prestavby objektu na nájomné byty. Je vybraný jediný súkromný investor ECO FUN HOUSE s.r.o. z Banskej Bystrice bez finančnej účasti obce. Predmetné nehnuteľnosti majú byť predané uvedenému investorovi a po ukončení rekonštrukcie a kolaudácie budú odkúpené späť do majetku obce prostredníctvom úveru zo ŠFRB a nenávratnej dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. Tieto nehnuteľnosti chce obec predať investorovi za eur od 5000 – 15000, ktoré by sa mohli použiť na výmenu okien v celej budove ZŠ a príp. na OcD, pretože prevádzka na prevádzku ZŠ s MŠ a ŠJ sú na základe Rozhodnutia RÚVZ v Martine zo dňa 19.01.2011 odsúhlasené na dobu určitú do 31.12.2015.

Členovia komisie jednomyselne konštatovali, že nevidia reálny dôvod na takéto konanie, pretože ide o konanie, ktoré je možné použiť iba v stave núdze resp. absolútnej potreby výstavby, v tomto prípade bytov a nedostatku času. Dôvody na takúto úvahu sú nasledovné:

Škôlka je prázdna už 10 rokov. Ak OcZ odsúhlasilo, že škôlku nepotrebujeme a schválilo prebytočnosť majetku, tak je potrebné majetok v súlade so zákonom odpredať formou verejnej súťaže. Nový majiteľ má možnosť nakladať so svojim majetkom podľa vlastného rozhodnutia a obec so získanými prostriedkami môže nakladať podľa rozhodnutia OcZ.

OcZ však zároveň schválilo, že objekt MŠ bude prestavaný na byty z prostriedkov úveru zo ŠFRB a štátnej dotácie. Túto možnosť komisia akceptuje, aj keď vo všeobecnosti takéto rozhodnutie zo strany obecných a mestských zastupiteľstiev obvykle prichádza až vtedy, ak sa v obci alebo v meste vyskytuje dostatočné množstvo žiadostí na pridelenie obecného – nájomného bytu. Podľa skúseností členov komisie z doterajšej praxe vychádza, že viac ako polovica zo žiadateľov o pridelenie bytu odmietne konkrétnu ponuku obce na bývanie po dokončení bytov (ide o konkrétnu skúsenosť z obcí Sučany, Valča aj Dolný Hričov). Komisia nemá žiadne informácie o tom, či sú na našom OcÚ evidované žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Ak je reálne byty obsadiť a obec sa rozhodla objekt MŠ prestavať na bytovku, tak potom je potrebné, aby obec ako právny subjekt realizovala výstavbu ako investor transparentne a podľa zákona. Ako investor má právo stanoviť podmienky projektantovi na vypracovanie projektu, stanoviť štandard vybavenia bytov a obstaráť zhotoviteľa formou verejnej súťaže podľa vlastných kritérií. V tomto konkrétnom prípade však došlo zo strany vedenia obce k návrhu na odpredaj majetku konkrétnej firme bez možnosti výberu alternatívy s tým, že majetok bude späť odkúpený od tejto firmy ako bytový dom z prostriedkov úveru ŠFRB a štátu, pričom obec ako praktický investor je zbavená všetkých svojich práv investora bez akejkoľvek možnosti zasahovať do štandardu vybavenia bytov a kontroly kvality výstavby. Práve takýto postup možno považovať za absolútne neprijateľný, netransparentný a neakceptovateľný.

Komisia znova upozorňuje poslancov OcZ, že obec Sklabiňa je povinná ŠFRB úver postupne splácať formou pravidelných splátok. Splátku úveru realizuje obec z inkasovaného nájomného od nájomníkov. Nájomcovia bytov musia splňať isté podmienky, ktoré súvisia s ich sociálnymi možnosťami, čo taktiež sťažuje podmienky obsadenia bytov. Ak byty nie sú obsadené, tak úver musí obec platiť z vlastných prostriedkov. Byty nie je možné odpredať až dovtedy, kým nie je splatený úver (30-40 rokov). Zároveň je potrebné vytvoriť osobitné účtovníctvo v agende OcÚ s evidenciou a prevádzkou bytovky. Táto činnosť je nákladom obce a spravovanie bytov v takomto malom rozsahu nie je pre žiadneho správcu rentabilné a o ziskovosti prevádzkovania takéhoto počtu bytov sa nedá vôbec uvažovať.

Komisia uvedené zobrala na vedomie.

5. Diskusia.

Komisia sa zaoberala hlavne tým, že OcZ nevyužilo doposiaľ možnosť poradného hlasu a odborného stanoviska tejto komisie. Je zriadená ako poradný, kontrolný a iniciatívny orgán. Jej členovia majú dlhoročné skúsenosti v organizácii realizácie bytovej a občianskej výstavby, spravovania bytového fondu, štátneho majetku a štátnych podnikov ako aj aplikácii stavebného zákona a zákona o verejnom obstarávaní pri výstavbe verejných budov. Istý čas pracovali aj ako poslanci OcZ, preto by bolo rozumné využívať skúsenosť a potenciál členov komisie pri rôznych projektoch, ktoré sa riešia v obci.

Členovia komisie sa zaoberali Návrhom na schválenie predaja majetku obce jednému súkromnému investorovi. Komisia odporučila OcZ vyzvať o cenové ponuky aspoň troch investorov, pretože je v záujme obce zistiť, či neexistuje aj výhodnejšia ponuka príp. to predať celé ako objekt. Peniaze z predaja prebytočného majetku sa môžu použiť na zhodnotenie iného majetku napr. výmenu okien na budove ZŠ, príp. na OcD, rekonštrukciu komínov a iné. Obec v tomto prípade nebude zaťažovaná na 40 rokov.

Komisia dáva návrh na riešenie dopravnej situácie a bezpečnosti chodcov v obci (zriadenie dvoch priechodov pre chodcov, a to na miestach pri ZŠ a pri miestnom pohostinstve) formou zvolania jednanja na mieste, zatiaľ bez potreby vypracovania projektovej dokumentácie.

Komisia uvedené jednomyselne odporučila

6. Záver.

Predsedička komisie ukončila zasadnutie a poďakovala prítomným za účasť.

V Sklabini 16.6.2015

Zapísala : Denisa Martinková
Predsedníčka komisie