

Z Á P I S N I C A

zo zasadnutia Stavebnej komisie v priestoroch Obecného úradu Zvončín,
dňa 1. júna 2023, o 18.00 hodine

Prítomní: vid' prezenčná listina

Program:

1. Úvod

2. Žiadosti o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve obce:

- a) žiadateľ: Jozef Marko, Zvončín 97, par. č. 794/2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, výmera: 1266m², nebol priložený znalecký posudok ani ponúknutá kúpna cena.
- b) žiadateľ: Ing. Peter Reiter Kollárova 4, TT a Ing. Zuzana Vrecková, Hradská 62, Bratislava, par. č. 785/1 a par. č. 794/2, nebol priložený znalecký posudok ani ponúknutá kúpna cena.
- c) žiadateľ: Mária Domoráková, Zvončín 41, par. č. 167/21, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 173m², žiadateľ priložil znalecký posudok so sumou: 3 350,- €.
- d) žiadateľ: Baláž Marcel - vysporiadanie pozemku v areály ihriska, par. č.: 836/1. Požiadavka bola opakovane vznesená už predchádzajúcich rokoch. Momentálne využíva p. Baláž časť pozemku vo vlastníctve obce par. č. 836/2 a obec jeho. Sú pripravené GP (geometrické plány) návrhu odčlenenia a zámena v pomere 1:1.
- e) žiadateľ: Hujo Strassova – dlhodobý prenájom alebo odpredaj obecného pozemku v lokalite Nad Tehelnou.

3. Projektové dokumentácie:

- a) predĺženie verejného vodovodu lokalita „Od Kostola“ – stavebné povolenie právoplatné, vysúťažená spoločnosť: Termomont Dolná Krupá s.r.o., celková suma s DPH: 46 267,78€.
- b) projektová dokumentácia na predĺženie kanalizačnej siete v lokalite „Od Kostola“ – PD podaná na územné konanie (pozn.: nie je možné zlúčiť konania nakoľko ide o líniovú stavbu) – obec za zapojí do dotácií od spoločnosti TAVOS a.s., spoluúčasť obce pri týchto výzvach je obvykle 25%.
- c) projektová dokumentácia na vybudovanie novej miestnej komunikácie (MK) v lokalite „Od Kostola“ – PD pripravená na podanie na územné konanie.
- d) zníženie energetickej náročnosti budovy OcÚ a KD – PD podaná na zlúčené územné a stavebné konanie, obec za zapojí do výzvy z Plánu obnovy, kde je možnosť čerpania so 100% účasťou štátu. Rozpočet s DPH: 911 981,80 €.

4. Žiadosť o zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve obce Zvončín:

- a) žiadateľ: Soňa Bugyiová, Zvončín 60, žiadosť o zriadenie vecného bremena na par. č. 173/1, LV č. 601, vlastník obec Zvončín, vo výmere 1194m². Vecné bremeno: právo prechodu peši a prejazdu motorových vozidiel na a cez predmetný pozemok.

5. Ostatné:

- a) predložený návrh výmeny/zámeny pozemkov – p. Hrčka, p. Hrčková za obecný pozemok par. č. „C“ 429/1, avšak na LV č. 1469 je vyznačená plomba č. Z-1295/2012 (Rozhodnutie súdu o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena) na základe informácie od OÚ Katastrálny odbor Trnava plomba bola vymazaná dňa 18.04.2023, čiže pozemok je voľný – dňa 22.05.2023 písomne vyžiadané podklady od majiteľa pozemku – geometrický návrh odčlenenia pozemkov.
- b) návrh na oplotenie obecnej záhrady + doplnenie hracích prvkov, vytvorenie priestoru pre údržbu – návrh úzko súvisí s otvorením obecnej záhrady pre verejnosť z dôvodu bezpečnosti užívateľov záhrady.
- c) stanovenie kritérií pre cenový prieskum / obstaranie kolumbária (pozn.: pripravená výzva, chýbajú nám presnejšie špecifikácie).
- d) Marcel Baláž – zemina obecný pozemok okolo mlyna.

Priebeh zasadnutia

K bodu 1. - Úvod

- Predseda stavebnej komisie (ďalej len „predseda komisie) na úvod privítal prítomných účastníkov zasadnutia, zároveň konštatoval, že členovia stavebnej komisie p. Lančarič a p. Kravárik sa riadne ospravedlnili. Prítomní boli oboznámení so skutočnosťou, že predseda komisie telefonicky kontaktoval pána Ing. Polonca, a to za účelom spoločného rokovania obecného zastupiteľstva spolu s Ing. Krupovou a Ing. Polonom v otázke komplexného riešenia územného plánu obce Zvončín.
- Zo strany prítomných účastníkov bolo vznesená požiadavka, aby predseda komisie vyžiadaval od pani starostky obce Zvončín statický posudok na kultúrny dom.
- Ďalej predseda komisie oboznámil prítomných s manuálom Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ“), ktorý popisuje zákonný spôsob predaja majetku obcí v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“).

K bodu 2. - Žiadosti o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve obce

- **K žiadosti p. Marka a p. Reitera** - prítomní boli oboznámení s lokalitou v ktorej sa predmetné pozemky nachádzajú. Zo strany žiadateľov neboli predložené znalecké posudky ani navrhnutá kúpna cena. Ďalej s poukazom na predložený manuál NKÚ predseda komisie prítomných upozornil, že v prípade potencionálneho zámeru predajť pozemky vo vlastníctve obce je obec povinná postupovať podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí, a to zverejniť zámer predajť svoj majetok, následne musí byť majetok predaný za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Podľa vyššie uvedeného spôsobu by pozemky obce mohol kúpiť širší okruh osôb. V prípade záujmu p. Marka a p. Reitera sa javí ako alternatíva k predaju pozemkov ponúknuť žiadateľom pozemky do dlhodobého prenájmu.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: Na základe vyššie uvedeného je potrebné zo strany pani starostky obce osloviť záujemcov a ponúknuť im možnosť dlhodobého prenájmu pozemkov.

- **K žiadosti p. Domorákovej** - po preštudovaní doručenej žiadosti a príloh bol prítomnými s poukazom na dlhodobé užívanie pozemku, ktorý tvorí súčasť nehnuteľnosti p. Domorákovej navrhnutý postup podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona o majetku obcí, a to pozemok obce o výmer 173m² predať žiadateľke z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Na aplikovanie takéhoto postupu je potrebné schválenie obecného zastupiteľstva trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: Na základe skutkového stavu rozhodnúť o odpredaji pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona o majetku obcí.

- **K žiadosti p. Baláža** - z dôvodu, že stavebnej komisii neboli k žiadosti predložené žiadne podklady ani geometrický plán nebolo možné sa predmetnou žiadosťou zaoberať, je preto potrebné vyzvať žiadateľa na predloženie všetkých relevantných podkladov, vrátane geometrického plánu a vyznačenia navrhovanej zámeny pozemkov v pomere 1:1 s ich vyznačením do katastrálnej mapy.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby pani starostka obce vyzvala žiadateľa na predloženie vyššie uvedených podkladov.

- **K žiadosti p. Strassovej a ďalších obyvateľov lokality „Nad Tehelnou“** – pri odpredaji pozemku je nutné postupovať podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí, vid' žiadosti p. Marka a p. Reitera. V prípade záujmu o dlhodobý prenájom parcely registra „C“ č. 1000/8 nachádzajúcej sa za rodinnými domami v lokalite „Nad Tehelnou“ sa javí ako vhodné zistiť záujem obyvateľov danej lokality, nakoľko v prípade prenechania daného pozemku do nájmu bude nutné jednotlivé časti odčleniť geometrickým plánom. Z dôvodu úspory času ako aj finančných prostriedkov by bolo preto jednoduchšie pri väčšom počte záujemcov postupovať koordinovane.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby obec vyzvala potencionalných záujemcov o prenájom parcely registra „C“ č. 1000/8 nachádzajúcej sa za rodinnými domami v lokalite „Nad Tehelnou“ aby podali spoločnú žiadosť a následne by sa pristúpilo k spoločnému rokovaniu medzi obcou a záujemcami.

K bodu 3. – Projektové dokumentácie

- **K predĺženiu verejného vodovodu v lokalite „Od Kostola“** – stavebnej komisii bola predložená projektová dokumentácia k rozšíreniu verejného vodovodu bez ďalších podkladov týkajúcich sa finančných nákladov, a to aj napriek tomu, že na verejné zasadnutie obecného zastupiteľstva bol predložený bod - *Schválenie predĺženia vodovodu s vysúťažanou spoločnosťou Termomont Dolná Krupá s.r.o.*, cenová ponuka víťazného uchádzača nebola stavebnej komisii predložená. V projektovej dokumentácii sa uvádza, že pri predĺžení verejného vodovodu v lokalite „Od Kostola“ sú súčasťou projektu aj prípojky k jednotlivým parcelám, podľa názoru stavebnej komisie a prítomných účastníkov by mali byť v prípade záujmu dotknutých vlastníkov pozemkov tieto prípojky hradené priamo vlastníkmi a nie zo strany obce. Stavebná komisia a prítomní účastníci sa uzniesli na tom, že je potrebné zistiť záujem vlastníkov pozemkov stavať na daných parcelách, je potrebné taktiež písomné vyjadrenie obce Suchá nad Parnou, nakoľko daná lokalita je v priamom susedstve s k. ú. Suchá nad Parnou a v prípade vybudovania vodovodu spolu s jednotlivými prípojkami by mohlo prísť k zhodnoteniu pozemkov tretích osôb. Zároveň je potrebné osloviť spoločnosť TAVOS a. s. ohľadom možnosti spoluúčasti na budovaní daného projektu. Prítomní účastníci vzniesli požiadavku aby pani starostka obce predložila stavebnej komisii ponuku víťazného uchádzača spolu s položkovým rozpočtom a zároveň predložila všetky ostatné doručené ponuky k predmetnej zákazke.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: *Stavebná komisia žiada, aby pani starostka predložila ponuku víťazného uchádzača spolu s položkovým rozpočtom ako aj zmluvnú dokumentáciu týkajúcu sa procesu verejného obstarávania. Následne bude môcť stavebná komisia rozhodnúť o ďalšom postupe.*

- **K predĺženiu kanalizačnej siete v lokalite „Od Kostola“** – stavebnej komisii bola predložená projektová dokumentácia k rozšíreniu kanalizačnej siete s oznámením podania projektovej dokumentácie na územné konanie. Stavebnej komisii je za účelom relevantného rozhodnutia potrebné, tak ako pri projektovej dokumentácii k rozšíreniu verejného vodovodu predložiť podklady k procesu verejného obstarávania.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: *Stavebná komisia žiada, aby pani starostka predložila dokumentáciu týkajúcu sa procesu verejného obstarávania. Následne bude môcť stavebná komisia rozhodnúť o ďalšom postupe.*

- **K projektovej dokumentácii na vybudovanie novej miestnej komunikácie v lokalite „Od Kostola“** – stavebná komisia a prítomní účastníci sa zhodli aby sa nepredkladala projektová dokumentácia na územné konanie až do vyriešenia dvoch predchádzajúcich bodov, a to predĺženia verejného vodovodu a predĺženia kanalizačnej siete v lokalite „Od Kostola“.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: *Stavebná komisia neodporúča predložiť projektovú dokumentáciu na vybudovanie novej miestnej komunikácie v lokalite „Od Kostola“ na územné konanie.*

- **K zníženiu energetickej náročnosti budovy OcÚ a KD** – bod rokovania bol odložený z dôvodu nutnosti širšej diskusie medzi celým obecným zastupiteľstvom a nutnosti predloženia projektovej dokumentácie stavebnej komisii v písomnej forme.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: *Stavebná komisia odporúča obecnému zastupiteľstvu zaujať stanovisko k projektovej dokumentácii, zároveň žiada pani starostku predložiť stavebnej komisii projektovú dokumentáciu k zníženiu energetickej náročnosti v písomnej podobe.*

K bodu 4. – Žiadosť o zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve obce Zvončín

- **K žiadosti pani Bugyiovej** - po preštudovaní doručenej žiadosti bol prítomnými navrhnutý postup, aby obec uzatvorila zmluvu o zriadení vecného bremena na parc. č. 173/1 – právo prechodu peši a prejazdu motorových vozidiel na a cez predmetný pozemok za totožných podmienok a v totožnom znení ako bola uzatvorená zmluva s vlastníkom susediaceho pozemku p. Cíсарom.

STANOVISKO STAVEBENEJ KOMSIE: *Stavebná komisia odporúča obecnému zastupiteľstvu odsúhlasiť uzatvorenie zmluvy s pani Bugyiovou o zriadení vecného bremena na parc. č. 173/1 – právo prechodu peši a prejazdu motorových vozidiel na a cez predmetný pozemok za totožných podmienok a v totožnom znení ako bola uzatvorená zmluva s vlastníkom susediaceho pozemku p. Cíсарom, zároveň stavebná komisia odporúča aby bola pred podpisom zmluva o zriadení vecného bremena predložená obecnému zastupiteľstvu.*

K bodu 5. – Ostatné

- **K návrhu výmeny/zámeny pozemkov p. Hrčka a p. Hrčková** – stavebná komisia a prítomní účastníci sa zhodli, že vyriešenie výmeny/zámeny pozemkov je prioritný bod a to z dôvodu nutnosti vybudovania II. etapy chodníkov v obci. Je potrebné postupovať rovnako ako pri žiadosti pána Baláža, a teda je

potrebné vyzvať p. Hrčku a p. Hrčkovú na predloženie navrhovanej zámeny pozemkov a geometrického plánu.

STANOVISKO STAVEBNEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby pani starostka obce vyzvala žiadateľa na predloženie vyššie uvedených podkladov.

- **K návrhu na oplotenie obecnej záhrady + doplnenie hracích prvkov, vytvorenie priestoru pre údržbu** – stavebná komisia nemá k uvedenému návrhu žiadne pripomienky, súhlasí s realizáciou doplnenia hracích prvkov, nakoľko tieto v obci absentujú a tento stav je dlhodobo neriešený zo strany vedenia obce.

STANOVISKO STAVEBNEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby na najbližšie verejné zasadnutie obecného zastupiteľstva bol predložený návrh na schválenie doplnenia hracích prvkov a otvorenia obecnej záhrady pre verejnosť.

- **K stanoveniu kritérií pre cenový prieskum/obstaranie kolumbária** – k uvedenému bodu nemala stavebná komisia ani prítomní účastníci žiadne pripomienky, nakoľko podľa vedomostí prítomných boli pani starostke zaslané kontakty na 3 spoločnosti, ktorých predmet podnikateľskej činnosti súvisí s budovaním kolumbárií, zároveň boli taktiež zaslané podklady a kritériá pre cenový prieskum. Nie je v kompetencii obecného zastupiteľstva oslovovať dané spoločnosti.

STANOVISKO STAVEBNEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby podklady a kontakty, ktoré boli zaslané na obecný úrad boli starostkou obce použité za účelom vykonania cenového prieskumu a následne za účelom spustenia procesu verejného obstarávania.

- **K stanoveniu bodu Marcel Baláž – zemina obecný pozemok okolo mlyna** – z dôvodu, že stavebnej komisii neboli k danému bodu predložené žiadne podklady ani ďalšie súvislosti, je potrebné vyzvať žiadateľa na doplnenie tohto bodu, resp. návrhu.

STANOVISKO STAVEBNEJ KOMSIE: Stavebná komisia odporúča aby pani starostka obce vyzvala oznamovateľa na doplnenie bodu, resp. návrhu.

ZÁVER:

Stavebná komisia odporúča aby body, ktoré je možné schváliť bez zbytočného odkladu boli zaradené na mimoriadne zastupiteľstvo, ešte pred termínom riadneho zastupiteľstva v mesiaci august 2023. Ostatné body, ktoré nebolo možné prerokovať z dôvodu chýbajúcich podkladov, resp. je nutné žiadateľov vyzvať na doplnenie budú zaradené na prerokovanie stavebnou komisiou po doručení relevantných podkladov.

Predseda komisie na záver apeloval na potrebu zvýšenia transparentnosti pri nakladaní s finančnými prostriedkami obce, nakoľko aktuálny stav sa vo veľkej miere javí ako netransparentný, nemožný verejnej kontroly, a to v prípadoch pred spustením rôznych stavebných prác, rekonštrukčných prác alebo iných procesov. Predseda komisie viac krát upozorňoval starostku obce a hlavnú kontrolórku na neprehľadnosť obecnej stránky, predovšetkým v časti týkajúcej sa hospodárenia. Na základe vyššie uvedených skutočností je pre obyvateľov ale aj pre poslancov obecného zastupiteľstva sťažný prístup dostať sa k relevantným podkladom, ktoré by umožňovali podrobiť procesy verejnej kontrole.

Matej Horník, v. r.
predseda Stavebnej komisie