

**Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 19.9.2016.**

**Názov materiálu:** **NÁVRH NA PREVOD VLASTNÍCTVA MAJETKU  
MESTA PIEŠŤANY K.Ú. KOCURICE (BÝVALÝ  
RODINNÝ DETSKÝ DOMOV KOCURICE) OBCHODNOU  
VEREJNOU SÚŤAŽOU**

**Materiál obsahuje:** Dôvodovú správu

**Návrh na uznesenie:** Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

Návrh na prevod vlastníctva majetku Mesta Piešťany

- parc.č. 1/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 758 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1/2 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 267 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1/3 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 291 m<sup>2</sup>
- stavba súp.č. 4183 na parc.č. 1/1  
zapísaných v LV č. 600, k.ú. Kocurice

obchodnou verejnou súťažou v zmysle ust. § 9a ods. 1 písm.a) zák.č.  
138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov a Zásad  
hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods.1  
písm. a)

- schváliť
- schváliť s pripomienkami

**Spracovateľ :** Ing. Peter Mihálik, vedúci odd. IT a majetkových služieb  
PhDr. Ema Žáčková, vedúca odd. sociálnych a školských služieb  
Mgr. Eva Kresánková, referentka odd. IT a majetkových služieb

**Predkladateľ :** Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ

## Dôvodová správa

Mesto je vlastníkom nehnuteľného majetku v katastrálnom území Piešťany, pozemky parc.č. 1/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 758 m<sup>2</sup>, parc.č. 1/2 zast. plochy a nádvoria vo výmere 267 m<sup>2</sup>, parc.č. 1/3 zast. plochy a nádvoria vo výmere 291 m<sup>2</sup>, rodinný detský domov Kocurice s.č. 4183 na parc.č. 1/1 kat. územie Kocurice, zapísané v LV č. 600 ako vlastníctvo Mesta Piešťany.

Objekt Rodinného detského domova, súp. číslo 4183 vznikol rekonštrukciou Materskej školy.

V 1993 roku vznikla Nadácia Rodinný detský domov Kocurice, ktorá v roku 1995 začala s prestavbou a rekonštrukciou objektu. Rekonštrukcia bola financovaná z finančných prostriedkov Konta nádeje, súkromných darcov a organizácií.

V roku 2000 Mesto Piešťany ukončilo nájomný vzťah s Nadáciou RDD Kocurice a začalo riešiť závädy na objekte – statiku, stropy, kúrenie, kúpeľne a fasádu.

Uznesením MsZ č.196/2003 schválilo MsZ zaradiť do investičných akcií na rok 2004 finančné prostriedky – zo zdrojov krytia Fondu rozvoja bývania max. do 3,5 mil. SK pre potreby dofinancovania rekonštrukcie.

Mesto vykonalo zmenu stavby pred dokončením na základe stavebného povolenia v roku 2004. Ďalšie stavebné úpravy boli urobené nájomcom v priebehu niekoľkých ďalších rokov.

Dňa 7.12.2012 bola uzavretá nájomná zmluva s organizáciou Rodinný detský domov, n.o. a zároveň bol ukončený nájom s Občianskym združením Rodinný detský domov.

Nájom objektu s Rodinným detským domovom, n. o bol ukončený dňa 1.1.2016.

Od hlavnej rekonštrukcie budovy sa na nej nevykonali žiadne zásadné opravy. V súčasnom období je budova v zlom stave a je nevyhnutné vykonať opravy.

Z uvedených dôvodov bude potrebné rozhodnúť ako sa s týmto objektom, ktorý je v majetku mesta ďalej naloží, a na čo bude využívaný, čo je predmetom tohto materiálu .

Uznesením MsZ mesta Piešťany č.172/2015 bolo uložené do decembrového zasadnutia MsZ r.2015 predložiť alternatívy využitia objektu RDD v Kocuriciach.

S poukazom na vyššie uvedené uznesenie oddelenie sociálnych služieb a školských služieb rokovalo o možnosti prenájmu objektu pre iný subjekt, ktorý by na území mesta chcel vykonávať svoje aktivity v sociálnej oblasti.

Záujem prejavila Slovenská spoločnosť pre spina bifida a hydrocefalus, o. z, s ktorým sme rokovali na Mestskom úrade o zriadení Komunitného centra, v ktorom by boli vykonávané viaceré aktivity a sociálne služby nielen pre klientov občianskeho združenia, ale i občanov mesta. Toto OZ po dôkladnej obhliadke objektu svoj pôvodný záujem nepotvrdilo – oznámilo, že o prenájom objektu nemá záujem.

### **Aktuálny technický stav objektu :**

Objekt RDD Kocurice je tvorený murovanými zvislými konštrukciami z pálenej a dutinovej pálenej tehly, strop suterénu a prízemie je železobetónový, v miestach kde sa nachádza šikmá strecha je podhľad podkrovia riešený sadrokartónovým podhľadom, objekt má z časti rovnú strechu a v prevažnej miere šikmú strechu tvorený prvkami krovu, povrchová vrstva je tvorená asfaltovým šindlom.

V suteréne sa nachádzajú skladovacie a hygienické miestnosti, sprchy a práčovňa. V

miestnostiach sa v súčasnosti nič nenachádza s výnimkou hygienických miestností a sprch.

Prízemie sa skladá z 3 obytných miestností so samostatnými hygienickými miestnosťami, kúpeľňami a malou kuchyňou, bytom s 3 obytnými izbami, jedálňou, kuchyňou, skladom, terasou, 2 miestnosťami s hygienickými zariadeniami, kúpeľňou, garážou a 2 skladovými miestnosťami (barierový prístup cez vnútorné alebo vonkajšie schodisko), ďalej sa na prízemí nachádza kuchyňa s príručným skladom, jedáleň, herňa a spoločenská miestnosť.

Podkrovie predstavuje 2 samostatné jednotky. Nad bytovou jednotkou v prízemí sa v podkroví nachádza 5 obytných miestností so samostatnými hygienickými miestnosťami a kúpeľňami, na chodbe sa nachádza ďalšia samostatná miestnosť WC a kúpeľňa. Druhý podkrovný celok tvoria 4 miestnosti s 2 miestnosťami spoločných WC a 2 spoločnými miestnosťami kúpeľní, terasou, kuchyňou, jedálňou, izolačkou so samostatným WC, kúpeľňou a terasou.

Objekt je vykurovaný 4 samostatnými plynovými kotlami zabezpečujúce aj ohrev teplej vody.

Súčasťou objektu je dvor, na ktorom sa nachádza torzo z detskej šmýkačky. Pre názornosť sú prílohou výkresy objektu so dispozičným riešením jednotlivých miestností.

Po ukončení nájmu Rodinného detského domova n.o., Družby 4183/26, 921 01 Piešťany – Kocurice, IČO: 36084492, DIČ: 2021953571, so štatutárom Mgr. Zuzanou Ryškovou, bol stav budovy zhodnotený v preberacom konaní nasledovne:

- Suterén sa pravidelne zaplavuje spodnou vodou, múry sú značne navlhnuté s viditeľnou plesňou na múroch, v hygienických miestnostiach a sprchách chýba alebo je poškodené ich vybavenie.
- V prízemí sú poškodené alebo chýbajúce zariadenia (wc, sprchy, umývadlá, batérie a pod.), poškodené podlahy, okná a dvere miestností.
- V podkroví, kde je strecha s šindľovou krytinou, dochádza v miestnostiach k zatekaniu spôsobeným dažďovou vodou. Ako jedna z príčin zatekania zo strechy sú medzery medzi okenným rámom a strechou a poškodenie krytiny. V miestach s rovnou strechou dochádza k zatekaniu do miestností pravdepodobne z poškodených zvodov dažďovej strechy. Taktiež sú poškodené alebo chýbajúce zariadenia (wc, sprchy, umývadlá, batérie a pod.), poškodené podlahy a dvere miestností.
- Strecha, ktorá je šikmá s šindľovou krytinou, je na viacerých miestach poškodená, viditeľne v miestach okolo okenných rámov. Nedá sa presne určiť rozsah poškodenia a miesta zatekania strechy, nakoľko šindel na niektorých miestach nedrží, prerastá machom a strecha má drevený záklop.

Súpis navrhovaných opráv s približným odhadom nákladov na opravy:

- Riešenie zatekania suterénu spodnou vodou je nutné riešiť s odborníkmi na izolácie stavieb. Približný odhad nákladov je vo výške 8.500 €.
- Prízemie je potrebné vymaľovať, vyčistiť, vymeniť poškodené zariadenia, dvere a okná, opraviť alebo vymeniť podlahy, náklady na opravu sú uvedené spoločne v poslednom bode.

- Podkrovie je nutné vymaľovať, opraviť sadrokartónové podhl'ady, vymeniť poškodené a doplniť chýbajúce zariadenia, dvere a okná, opraviť alebo vymeniť podlahy, miestnosti vymaľovať a vyčistiť.
- Na streche navrhujeme riešiť najnutnejšie opravy zatekania, v častiach okolo strešných okien buď dočasným riešením vytmelením, s odhadovanou cenou do 1000 €, alebo komplexne, z dôvodu poškodenia strešnej krytiny, opravou celej šikmej strechy výmenou šindľa za plechovú krytinu napr. LINDAB 0,55 s novými strešnými zvodmi kde odhadovaná cena je 12.500 €. Plochú strechu navrhujeme tepelne zaizolovať a použiť PVC-P fóliovú krytinu, odhadovaná cena predstavuje 6.700 €.

V celom objekte je potrebné doplniť termostatické hlavice na ventiloch ÚK - približný odhad 2.000 €, doplniť a opraviť zámky, kovania na oknách, dverách, rozbité okná - čo sú poškodené odhad 1.800 €, prípadne ich výmenu za plastové okná a plastové balkónové dvere – približný odhad 30.000 €, výmena vstupných dverí bezbariérového vchodu – približný odhad 1.500 € a doplniť chýbajúce predmety sanitnej inštalácie, (batérie, WC, sprchy a pod.) odhad 2.500 €. Odstránenie plesní po zatečení je nutné opatriť protiplesňovým náterom s nasledovným vymaľovaním. Odhadovaná cena do 3.500 €.

V objekte od času odovzdania objektu po ukončení nájmu boli zaznamenané dva násilné vniknutia do objektu so spôsobenou škodou na majetku budovy a jej interiérového vybavenia. V súčasnosti je už v objekte inštalované zabezpečovacie zariadenie proti neoprávnenému vniknutiu do objektu s hlásením poplachových stavov na Mestskú políciu.

#### **Vyjadrenie oddelenia sociálnych a školských služieb:**

Objekt je pre riešenie sociálnych služieb v meste – zriadenie a prevádzkovanie zariadenia sociálnych služieb prakticky nevyužitelný, je pre starších a osoby so zdravotným postihom prakticky neprístupný, bezbariérové je len prízemie.

Ide o objekt, ktorý bol projektovaný a zrekonštruovaný na presne vymedzený účel, a to na rodinný detský domov.

I uvedenie objektu do prevádzkyschopného stavu by si vyžadovalo nemalé finančné náklady. Zrekonštruovanie a zriadenie akéhokoľvek v meste potrebného zariadenia sociálnych služieb v tomto objekte by si vyžiadalo veľké finančné náklady.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti predkladáme návrh na prevod vlastníctva nehnuteľnosti obchodnou verejnou súťažou. V prípade, že mestské zastupiteľstvo schváli prevod vlastníctva predmetných nehnuteľností obchodnou verejnou súťažou, navrhujeme vypracovanie znaleckého posudku na zistenie všeobecnej ceny nehnuteľností, ktorý bude spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže predložený na schválenie mestskému zastupiteľstvu.