

XII. Schůze investiční komise

Datum: 30.04.2025

Místo: Klubovna OÚ, Hodslavice

Čas: 17:00

Členové IK s hlasem rozhodným: Jakub Kotala, Mgr. Pavla Adamcová, Ing. Jan Kudělka, Lubomír Adam, Ing. Jitka Štefková, Ing. Radomír Týmł, Zdenek Plešek, Pavel Vanduch, Michaela Čípová Rívcová, Palackého Dědina (Ing. Lenka Šíchová, Jan Kudělka, Pavel Hromádka, Dagmar Kudělková)

Přítomní členové: Jakub Kotala, Mgr. Pavla Adamcová, Ing. Jan Kudělka, Michaela Čípová Rívcová, Lubomír Adam, Ing. Radomír Týmł, Pavel Vanduch, Zdenek Plešek, Palackého Dědina (Ing. Lenka Šíchová, Jan Kudělka, Pavel Hromádka)

Omluveni: Ing. Jitka Štefková

Hosté: Finanční výbor (Ing. Richard Plešek, Tomáš Holub)

Příloha: Hlas 250430_171831.mp3 (záznam z jednání IK)
Příloha 01.docx

10 Členů IK s hlasem rozhodným, kvorum pro odhlasování návrhu je 6.

Program jednání

Návrh PD – Pořizování audio záznamu z jednání IK

Centrum - arch. studie – poskytnutí dotace v rámci dotačního programu "Podpora obnovy a rozvoje venkova MSK 2025" ve výši 400tis. Kč.

Dotaz PD – Aktuální stav kolem odkoupení budovy COOPu

Dotaz PD – Přesná cena za stavební úpravy SD čp. 4 a Rekonstrukce odstavné plochy u OÚ a porovnání položek.

1. Pořizování audio záznamu z jednání každé IK se zasláním na RO, ZO, IK

Účel nahrávání pro ZO, RO a IK. Důvodem je zlepšení přístupu k informacím z jednání IK pro zastupitele, a aby informace byly předány úplné a nezkrácené.

Krátká diskuze ohledně nahrávání záznamů z IK pro účely zápisu + poskytnutí této nahrávky ZO, RO a členům IK obce Hodslavice. Zapisovatel zápisu: Jakub Kotala, ověřovatel zápisu: Palackého dědina

Hlasování: Pořizování audio záznamu z jednání každé IK se zasláním na RO, ZO, IK

9 pro, 0 proti, 0 se zdrželi

Od této chvíle se jednání IK začalo nahrávat na záznam. Zápis z IK není úplný, doporučuje se poslech nahrávky.

2. Dotace k architektonické studii centra obce.

(Bod projednáván v čase nahrávky cca 0:00:00 – 0:54:00)

Paní starostka poskytla tyto informace k projednávanému bodu: Projekt nemá být zpracován dle standartních požadavků komory, ale formou zjednodušené architektonické soutěže. Na tento záměr byla získána dotace ve výši 400 tisíc Kč z Moravskoslezského kraj se spoluúčastí obce ve výši 172 tis. Kč. Čerpání prostředků je možné do konce letošního roku, s případnou možností prodloužení termínu. Dotaci musí nejprve schválit Rada obce, následnou realizaci projektu pak Zastupitelstvo obce.

PD navrhla, aby se dotace převedla na projekt na Dolním. Dle paní starostky tam už ale o dotaci na totéž požádáno je a je v procesu. Dotaci na architektonickou studii na centrum nelze převést na jiný projekt. Paní starostka uvedla, že stávající dotační program IROP na rekonstrukci veřejných prostor a náměstí končí v roce 2027, velká část prostředků je ale již nyní vyčerpaná. Jak budou vypadat nové výzvy a zda budou, se zatím neví, paní starostka upozornila, že mohou přinést vyšší požadovanou míru spoluúčasti ze strany obce. Několik členů IK navrhuje, aby obec nepokračovala v rekonstrukci centra, ale zaměřila se na jiné investiční záměry obce. Například rekonstrukce bývalého obchodu na dolním konci obce, nebo případný odkup budov COOPu a objektu Falcon.

Co v diskusi mimo jiné zaznělo (z diskuze vytaženo jen pár bodů, kompletní viz. příložený mp3 soubor k poslechu):

Z pozice dobrého hospodáře je třeba vyřešit centrum celé včetně COOP + Falcon, protože to je rozšířené centrum, nejprve by bylo dobré je nabýt do majetku obce a přemýšlet nad tím, jak opravit společně, protože se navzájem ovlivňují a je třeba je sladit s placem. Je třeba si uvědomit, že samotný plac již byl vytvořen architektem, takže je otázka, zda musíme utrácet peníze za dalšího architekta, když již máme architektonické dílo a můžeme jej jen obnovovat.

Z každého místa Placu máme výhled na Coop v havarijním stavu a kazí to roky celé centrum. Dobré je, že obec má možnost to řešit, protože budovy jsou k mání, už roky má obec možnost odkupu, jsou nabídky jak od Coopu, tak od Falconu. Plac se nemusí řešit velkou rekonstrukcí s modernizací. Nově opravený prostor za obecním domem, který dodavatelsky řešil Honza Kudělka a vyjednal s obcí změny, např. původně navrženou betonovou zídku v projektu vyjednal za kamennou zídku podle vzoru staré hodslavské zdi, betonovou dlažbu za vhodnou kamennou atd. Tento nově opravený prostor vhodně navazuje na památky a ukazuje, jak by mohlo vypadat centrum po kamenném předláždění a obnově zídky. Ukazuje, že není třeba velká rekonstrukce, ale stačí oprava. Obec má rozpracované jiné stavební projekty, které nestihla v minulém roce a převádí je z minulého roku, blíží se nové volební období, ať se stihne dodělat, co je rozpracováno, např. Rekonstrukce domu na dolním si vyžádá spoustu času. Otázka na paní starostku: lze přesunout tuto dotaci na Rekonstrukci domu na Dolním?

Paní starostka informuje: Nelze přesunout dotaci, je cílená. Falcon a Coop není náš, nelze investovat do majetku, který není obce. Paní ředitelka Coopu je pozvána na další ZO 19.5. a přednese nabídky. V emailové komunikaci obci nabídla nejprve odkoupení půlky s možností opravit budovu společným např. i architektonickým přístupem, to se na ZO zamítlo. Dále pro nabídku odkoupení celého Coopu dala paní ředitelka návrh, že to lze, ale za podmínky, že jim obec dá k dispozici jiný pozemek, kde si postaví nový Coop. Žádost na projektovou dokumentaci a arch. návrh na rekonstrukci jednoty na Dolním je podána na Moravskoslezský kraj v jiném dotačním titulu, kde je maximální dotace pět set tisíc. Takže čekáme, jestli budeme úspěšní.

V další diskusi: Budovy Falconu a Coopu jsou pro obec dobře využitelné. Nejen pro obecní nájemní byty, ale lidé chtějí komunitní prostor, např. mladé maminky, nejsou spokojené ve škole, senioři, jóga se cvičí na obci nevhodně v oddávací místnosti. Mohl by se vytvořit sdílený prostor pro všechny komunity. Není už naopak dost komunitních prostor v obci? Potřebujeme další? Nebylo by lepší předělat to všechno na byty, v budově Coopu ať zůstane obchod v nájmu. Ví se, že už je hotová odhadní cena na Falcon a jeho výše bude řešena na ZO jako nabídka pro obec k odkoupení. Cena za budovy Coopu a Falconu není aktuálně vysoká, spíše nízká, jeden z členů IK dělá profesionálně odhady, usuzuje, že cena odpovídá trhu nebo je nižší. Mělo by se to řešit ale co nejdříve, ať nám do toho nevstoupí jiný investor či ať se nevyšplhá cena. Bude změna dopravy v souvislosti s Palačovskou spojkou, dá se čekat, že se zvýší zájem o budovy, budou kousek od frekventovaného hlavního tahu.

Je třeba jednat o nákupu Coopu a Falconu, ať je to co nejdříve, ať nepřijde jiný investor, který nám tam postaví, co v centru nechceme. Lidé jsou naštvaní, že nám chce Coop prodat budovu za tržní cenu, když ji postavili občané v akci Z a Jednota/Coop budovu nabyli za nízkou hodnotu. Bylo by dobré argumentovat špatným vnějším stavem budovy (vnitřní je dobrý) a cenu se pokusit snížit. Nejlepším řešením se jeví to, kdyby obec koupila budovu Coopu celou a Coop tam zůstal s obchodem a skladem v dlouhodobém nájmu bez náhrady jiného pozemku. Bude se to projednávat na ZO za účasti všech zastupitelů s paní ředitelkou Coopu, snad se tam dohodneme.

Hlasování – návrh Investiční komise: Investiční komise nedoporučuje pokračovat ve vyhlášení arch.

Soutěže, souhlasí s odmítnutím dotace 400 tisíc a odložení projekčních prací

Výsledek: 3 pro, 3 proti, 3 zdrželi se

3 se zdrželi s odůvodněním, že chtějí počkat na jednání ZO s ředitelkou Coopu.

Po hlasování se zpochybnilo členství pana Vanducha, zaměstnance obce, který nemá trvalé bydliště v Hodslavicích. V diskusi se řešilo, zda může být pan Vanduch členem komise, když platí, že členové komise mají mít trvalé bydliště v obci. Dále se řešilo, jak se stal členem komise, když nebyl schválen ZO ani RO. Paní starostka uvedla, že každý může být členem komise bez ohledu na trvalé bydliště. Pan. Ing. Plešek na místě prověřil v zákoně, že člen komise má mít trvalé bydliště v místě obce, ale může se jím výjimečně stát i člověk, který nemá trvalé bydliště v Hodslavicích, pokud je tato výjimka schválena ZO. Vyšlo najevo, že se členem stal tak, že mu pozici vedení obce svěřilo jako „zdeděnou“ po panu Kudělkovi, který ze stejné pracovní pozice odešel, což není správný postup. Jeho členství bylo zpochybněno, stejně jako hlasování. Otázka je, zda je tento výklad správný i právně.

3. Aktuální stav kolem odkoupení budovy COOPu

(Bod projednáván v čase nahrávky cca 0:54:00 – 1:16:00 – část informací byla projednána už během bodu č. 2)

Jedná se o odkup přibližně poloviny budovy za cenu 4,4 milionu Kč či celé budovy. Paní ředitelka společnosti COOP přislíbila účast na zasedání Zastupitelstva obce, které se uskuteční v pondělí 19. 5. 2025. Na jednání podrobně představí všechny možnosti související s případným odprodejem nemovitosti.

Aktuální nabídka COOPu zahrnuje demolici nákladové rampy, která je součástí objektu. Následně by obci byla nabídnuta možnost odkupu pozemku, přičemž náklady na demolici rampy budou pravděpodobně zohledněny v celkové ceně.

Budova je obci nabízena již přibližně sedm let, nicméně doposud nedošlo k dohodě o odkupu. V současné době se situace opět otevírá k jednání.

V rámci jednání byly projednávány různé návrhy na budoucí využití budovy COOP. Jeden z návrhů počítá s vytvořením komplexní komunitní místnosti/místností, která by sloužila více místním spolkům. Zároveň by byl zachován stávající provoz obchodu a teoreticky by do objektu mohla být přesunuta také pobočka České Pošty. Zbýlé prostory by pak mohly být přestavěny na obecní nájemní byty.

Alternativní varianta předpokládá plně komerční využití celé budovy – tedy zachování obchodu, přesunutí pobočky České Pošty a doplnění objektu o nájemní byty určené k pronájmu za tržní nájemné.

Investiční komise navrhuje hlasování o odkoupení budovy COOPu z důvodu, aby se centrum obce řešilo komplexně a co nejdříve proto, že může přijít jiný investor a skončí nám možnost centrum řešit a mít vliv na jeho vzhled a využití. Nebo se může navýšit cena. Z minulosti máme zkušenost, že cena pořád roste.

Co v diskuzi mimo jiné zaznělo (z diskuze vytaženo jen pár bodů, kompletní viz. příložený mp3 soubor):

Dotaz z pléna: Vstoupili jste do toho jednání třeba způsobem, že byste řekli, že se zvažuje nějaká možnost odkupu toho COOPu?

Mgr. Pavla Adamcová: Ne, my jsme nemohli, protože nemáme žádnou domluvu nebo mandát. To se musí domluvit zastupitelstvo.

Dotaz, co si myslí členové RO o odkupu COOPu:

Ing. Jan Kudělka: Já jsem se zdržel. Já si počkám na paní Kadlecovou (ředitelku Coopu), na zastupitelstvo, s čím přijde, teda s jakýma nabídkami nebo s jakými informacemi. A podle toho se rozhodnu za sebe já.

Hlasování – návrh Investiční komise: Doporučení RO a postoupení na ZO, aby se zabývali odkoupením budovy COOP a budovy Falcon co nejdříve (aby se centrum obce řešilo komplexně).

Výsledek: 7 pro, 0 proti, 2 zdrželi se

4. Přesná cena za stavební úpravy SD čp. 4 a Rekonstrukce odstavné plochy u OÚ a porovnání položek.

(Bod projednáván v čase nahrávky cca 1:16:00 – 1:32:00)

Členům investiční komise byly předány materiály obsahující rozpis plateb za stavební úpravy Společenského domu čp. 4 a rekonstrukci odstavné plochy u obecního úřadu. V rámci diskuze bylo probíráno srovnání těchto dvou projektů, zejména z hlediska rozsahu a nákladů.

Dotazy se týkaly zejména konkrétních položek a jejich cen stavební úpravy Společenského domu. – například odměny za stavební dozor a koordinátora BOZP, nákladů na administraci dotačních prostředků, celkové náklady spojené s projektem apod. Z tabulky nebylo jasné, které položky jsou včetně DPH, které bez, či kde je přenesená daňová povinnost a jakou částku obec tedy celkově zaplatila. Paní starostka dotazy nezodpověděla s tím, že je třeba směřovat dotaz na účetní obce. Na jednání IK se jevílo, že celková částka vč. DPH, kterou obec zaplatila, je mezi 18-20 mil. Kč, z toho dotace necelých 3 mil. Kč, tzn. z rozpočtu obce šlo minimálně kolem 15 mil. Kč. Členové byli zároveň vyzváni, aby své případné doplňující dotazy k tomuto bodu zaslali e-mailem na účetní obce. Této možnosti využil pan Pavel Hromádka. Mail se přikládá k zápisu.

Další dotaz z pléna směřoval k dokončení prací na Společenském domě. Zejména se diskutovalo o termínu dokončení a o způsobu ochrany fasády před znečištěním, které vzniká kvůli blízkosti přilehlé komunikace. Termín dokončení byl posunut a začátek dokončovacích prací je plánován na 14. května.

Co v diskuzi mimo jiné zaznělo (z diskuze vytaženo jen pár bodů, kompletní viz. příložený mp3 soubor):

Mgr. Pavla Adamcová: SD nebyl zateplen, byl pouze částečně, někde minimálně – sloužilo to k vyrovnání fasády.

Zapisovatel: Jakub Kotala

Ověřovatel zápisu: Palackého Dědina (Ing. Lenka Šíchová, Jan Kudělka, Pavel Hromádka)