

Komentár k prílohám č. 1 a č. 2

„Opravy a údržba bytových a nebytových objektov vo vlastníctve mesta Prievidza a služby nemateriálnej povahy.

V tabuľke je návrh rozpočtu predkladaný v dvoch variantoch:

- 1.) Podľa nutnosti vykonania prác na nehnuteľnostiach (9 451 tis.Sk), vyplývajúcej z technického stavu nehnuteľností
- 2.) Podľa množstva finančných prostriedkov, ktoré predpokladáme, že je možné z výnosov na práce uvoľniť (4 521 tis Sk – táto čiastka je nepostačujúca na zabezpečenie riadnej starostlivosti o nehnuteľnosti)

Návrh rozpočtu pre opravy a údržbu bytových a nebytových objektov vo vlastníctve mesta Prievidza na rok 2004 je rozdelené na dve časti: materiálnu, t.j. „Opravy a údržba nehnuteľností bytových a nebytových priestorov“ a nemateriálnu., t.j. „Služby nemateriálnej povahy“.

A) Návrh rozpočtu v časti „**Opravy a údržba nehnuteľností vo vlastníctve mesta Prievidza**“ predstavuje všetky práce, ktoré je nutné vykonať pre zabezpečenie takého technického stavu objektov, aby tieto boli spôsobilé na riadne užívanie, t.j. nevykazovali také vady, ktoré by bránili užívaniu, prípadne ho obmedzovali (napr.zatekanie zo striech, cez obvodový plášť, opadávajúca omietka, elektrické zariadenie nespĺňajúce podmienky technických noriem apod.) a práce, ktoré zabraňujú vzniku takého stavu, ako sú havárie, ktoré by mohli spôsobiť poškodenie alebo znehodnotenie majetku osôb, prípadne ohrozenie zdravia a životov užívateľov a iných osôb, a v neposlednom rade odstraňovanie už vzniknutých havarijných stavov.

Túto časť členíme podľa jednotlivých položiek nasledovne:

1. Oprava vonkajšej omietky vrátane opravy loggií, balkónov, okapových chodníkov a predložených schodov, tmelenie panelových spojov a trhlín
 - ide o lokálne opravy, ktoré sa vyskytnú nepredvídane a plánované opravy celých fasád na objektoch, kde vonkajšia omietka vykazuje značné poškodenie, prípadne je v havarijnom stave, znemožňuje riadne užívanie a ohrozuje život a zdravie užívateľov a iných osôb
2. Opravy vnútorných omietok vrátane opráv obkladov a vykonávania malieb, opravy podláh
 - v tejto položke sú zahrnuté náklady na odstraňovanie havarijných stavov pri opadávaní omietok, obkladov ako aj následné maľovanie, ďalej aj vykonávanie malieb v dôsledku prípadného zatečenia zo striech, rozvodov vody, opravy konštrukcie podláh vrátane výmeny a opráv vrchných vrstiev – dlažby, PVC a pod.
3. Opravy striech vrátane náterov krytín a opráv a náterov klampiarskych prvkov
 - vykonávanie lokálnych opráv striech plochých aj sedlových s mäkkou aj tvrdou krytinou vyskytnúce sa nepredvídane (havarijné stavy) a plánované opravy striech vzhľadom na ich nevyhovujúci až havarijný technický stav vrátane opráv klampiarskych prvkov, bežná údržba podľa potreby
4. Stolárske opravy, zámočnicke opravy – opravy okien, dverí a ostatných konštrukčných prvkov a zabudovaných predmetov vrátane náterov a prípadného osadenia mreží, opravy oplotenia
 - ide o riešenie takých stavov, ktoré nebolo možné predvídať a plánované opravy, ako napr.sanácia okien, výmena okien a pod. - podľa členenia v tabuľke
5. Opravy rozvodov vody – vodoinštalácia vrátane výmeny vodomerov, opravy kanalizácie
 - všetky vodárske opravy, ktoré nebolo možné predvídať, opravy kanalizácie – odpady, stupačky, kanalizačné šachty, prípojky vody a kanalizačné prípojky a pod.
 - práce plánované – napr.výmeny vodomerov z dôvodu preciahovania v zmysle platných právnych predpisov a pod.
6. Opravy elektroinštalácie a bleskozvodov, odborné prehliadky s odstraňovaním závad
 - táto položka predstavuje všetky náklady súvisiace so zabezpečením plynulého a bezpečného užívania elektrických a bleskozvodových zariadení vrátane odborných prehliadok, odstraňovania závad vyplývajúcich z odborných prehliadok a generálnu opravu elektroinštalácie v objektoch podľa tabuľky
7. Požiarna technika
 - v tejto položke sú zahrnuté všetky náklady súvisiace s pravidelnými ročnými prehliadkami a odhad na odstránenie väd vyplývajúcich z ročných prehliadok
7. Vykurovanie
 - v rámci tejto položky sú zahrnuté náklady na bežnú údržbu a opravu rozvodov kúrenia a vykurovacích telies a vyregulovanie systému ÚK

9. Plynoinštalácia

- opravy plynových rozvodov, spotrebičov, kotlov, ktoré nebolo možné predvídať, práce plánované v rámci bežnej údržby a odborné prehliadky s odstraňovaním závad z nich vyplývajúcich

Vzhľadom k tomu, že objekty a ich priestory neboli v uplynulých obdobiach riadne udržiavané, prípadne neprispôsobivými užívateľmi a neplatičmi boli značne znehodnotené a vykazujú množstvo väd, je nutné tieto odstraňovať.

Práce na vykonávanie opráv a údržby pre rok 2004 členíme na tri alternatívy, podľa toho, aké bude schválené riešenie pre objekty I.59,I.60,I.61 Košovská 17,19,21, kde je veľkým problémom vykurovanie. V predmetných objektoch je kúrenie na tuhé palivo, ale v minulosti sa nepamätalo na to, že nájomcovia si musia zásobu paliva pripraviť – chýbajú priestory na uskladnenie paliva a pozemok, kde by sa tieto priestory dali vytvoriť. Preto navrhujeme:

Alternatíva č.1: plynofikácia objektov (plynovod vedie popred objekty) – táto varianta sa javí ako najvýhodnejšia nakoľko po vyst'ahovaní doterajších nájomcov do ubytovne na Cigliansku cestu je možné z objektov pri menších stavebných úpravách vytvoriť azylové centrá pre občanov núdzi

Alternatíva č.2: osadenie elektrických vykurovacích telies do objektu za súčasnej demontáže prepálených, prípadne ináč poškodených kachlí – táto alternatíva je finančne najdostupnejšia a núti neplatiča platiť, nakoľko je jednoduchým spôsobom možné jeho odpojenie od el energie.

Alternatíva č.3 – je finančne najnáročnejšia, nutné je vykúpiť pozemok od vlastníka za objektami, plochu zrekultivovať vrátane odstránenia koľajníc vlečky, spevniť, vybudovať priestory na uskladnenie tuhého paliva, postaviť bariérový plot (betónový, nepriehľadný) pre oddelenie súkromného pozemku od skládky paliva, platenie nájmu vlastníkovi pozemku za umožnenie vstupu cez jeho pozemok.

Do rozpočtu bolo nutné zahrnúť aj práce, ktoré boli schválené pre rok 2003, ale vedenie mesta nesúhlasilo s ich realizovaním v tomto roku, čiže nedošlo k podpisu čiastkových zmlúv na základe rámcových zmlúv. Ide napr. o opravy striech, fasád, elektroinštalácie, apod.,väčšinou práce havarijného charakteru.

B) Návrh rozpočtu v časti „**Služby nemateriálnej povahy na spravovanom majetku**“ predstavuje náklady na jarnú a jesennú deratizáciu, v prípade objektov na sociálne účely výnimočne aj dezinfekciu, ďalej čistenie kanalizácie pretlakovým vozidlom v prípade upchatia a pohotovostnú službu na zabezpečenie odstraňovania havarijných stavov na rozvodoch ústredného vykurovania a TUV, elektroinštalácie, plynoinštalácie, vodoinštalácie, kanalizácie a vyprost'ovania z výťahov. Do tejto položky taktiež zahrnujeme náklady na vypracovanie posudkov, PD a pod. a v alternatíve č.3 aj výkup pozemku.

Návrh rozpočtu bol koncipovaný na základe technického odhadu a doterajších skúseností. Vzhľadom na značnú časť nepredvídaných prác, vyplývajúcich z nedobrého technického stavu objektov, ako aj závislosti cien plánovaných prác od ponuky budúceho zhotoviteľa, je predpoklad úpravy jednotlivých položiek plánu v rámci úprav rozpočtu za podmienky neprekročenia celkovej nákladovej časti rozpočtu.

Prílohou návrhu rozpočtu je zoznam nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve mesta Prievidza a ktorých sa týka tento rozpočet.

V Prievidzi, 15.11.2003

N á v r h

plánu nákladov na údržbu a opravy bytových a nebytových objektov vo vlastníctve mesta Prievidza na rok 2001

Východiskom pre vypracovanie plánu nákladov na opravy a údržbu fondu bytových a nebytových priestorov bolo zistenie skutočného technického stavu. Táto skutočnosť bola premietnutá v položkovitom návrhu plánu.

Návrh plánu je rozdelený do troch skupín, a to „oprava a údržba objektov vo vlastníctve mesta, „náklady na veľké opravy a regulácia vykurovania“ a služby nemateriálnej povahy“.

Položka „Oprava a údržba bytových a nebytových objektov vo vlastníctve mesta Prievidza“ predstavuje všetky náklady, ktoré je nutné vynaložiť na zabezpečenie takého technického stavu bytových a nebytových priestorov, aby boli spôsobilé na užívanie a aby sa zamedzilo vyskytnutie havarijných stavov.

V položke „Návrh plánu na veľké opravy a regulácia vykurovania“ predkladáme návrh na opravy, ktoré je nutné vykonať z toho dôvodu, že v uvedených objektoch vznikla havarijná situácia. Regulácia vykurovania znamená vybavenie sústavy vykurovania termostatickými ventilmi a táto povinnosť vyplýva zo zákona č.70/1998 Z.z.o energetike.

Položka „Služby nemateriálnej povahy“ predstavuje náklady na jarnú a jesennú deratizáciu, v prípade objektov na sociálne účely aj dezinfekciu, čistenie kanalizácie pretlakovým vozidlom v prípade upchatia kanalizácie a pohotovostnú službu na zabezpečenie odstraňovania havarijných stavov na rozvodoch ústredného vykurovania a TUV, elektroinštalácie, plynoinštalácie, vodoinštalácie, kanalizácie a vyprostovania z výťahov.

Po prerokovaní návrhu rozpočtu na finančnom oddelení, vzhľadom na nepriaznivú finančnú situáciu mesta sa však tento rozpočet javí ako nereálny a bolo nutné rozpočet upraviť a čiastku na opravy a údržbu bytových a nebytových priestorov značne znížiť. Úprava rozpočtu je zohľadnená v stĺpci „upravený náklad“.

Mestský úrad Prievidza
Oddelenie bytového hospodárstva

Príloha k materiálu č.

Návrh na 1.úpravu rozpočtu
oddelenia bytového hospodárstva na rok 2002

Predkladá: Ing. Dušan Š o v č í k
vedúci oddelenia bytového hospodárstva

Marec 2002