

DŮVODOVÁ ZPRÁVA k bodu č.7 programu 50.veřejného zasedání Zastupitelstva obce Sosnová

Nejasnosti kolem rekonstrukcí obecních bytů v bytovém domě

Na základě určitých skutečností uvedených v zápisech z rady obce mám důvodné pochybnosti, zda vše co souvisí s rekonstrukcí obecních bytů v bytovém domě bylo a je v pořádku. Aby se celá záležitost mohla dostatečně transparentně prověřit navrhuji přijmout usnesení, které uloží konkrétní osobě s konkrétní lhůtou shromáždění kompletních podkladů v této věci, aby mohlo být na dalším jednání zastupitelstva (či činnosti kontrolního výboru) vyjasněny některé zvláštní okolnosti rekonstrukce obecních bytů v bytovém domě zejména v letech 2024-2025.

Navrhuji přijmout k těmto bodům následující usnesení:

„Zastupitelstvo obce Sosnová ukládá starostce Květě Šťastné, aby do 7 dnů poskytla zastupitelům a kontrolnímu výboru veškeré dokumenty, které se jakýmkoliv způsobem vztahují k rekonstrukci obecních bytů v bytovém domě od 1.1.2024“.

Dovolím si provést stručnou rekapitulaci některých skutečností, které jsem zatím z předložených podkladů získal.

Dne 10. 6. 2026 jsem po předchozím vyžádání nahlédl do dokumentů předložených v této věci obecním úřadem, když jsem ve své písemné žádosti výslovně požádal o poskytnutí veškerých dokumentů k rekonstrukci dvou obecních bytů (2024 a 2025) a k jejich výběrovým řízením.

Ze všech předložených dokumentů jsem si pro svou potřebu pořídil fotokopii, aby bylo jasné, jaké podklady mně byly předloženy. Jsem tudíž schopen jednoznačně prokázat rozsah poskytnutých podkladů.

Nejprve tedy několik zásadních věcí. O provedených rekonstrukcích dvou bytů z let 2024 a 2025 neexistují (nebo nebyly poskytnuty) žádné předávací či převjímací protokoly, nebyl patrně veden žádný stavební deník o provedených pracích, nelze tedy nijak objektivně prokázat, v jakém rozsahu a v jaké kvalitě byly práce dle smlouvy o dílo vůbec provedeny.

Došlo například k výměně plynových kotlů, ale neexistují dokumenty, co se stalo s těmi původními, patrně plně funkčními. Dle čestného prohlášení dodavatele z 8. 6. 2026 byly údajně po skončení rekonstrukce zlikvidovány, přitom se jednalo nepochybně o majetek obce, který podléhal inventarizaci a dodavatel neměl žádné právo tento majetek likvidovat. Nebyly předloženy žádné doklady k novým spotřebičům, například k plynovým kotlům. Nebyly předloženy ani žádné revizní zprávy, i když byly dodavatelem fakturovány pro komín, plyn a elektro.

Zásadní pochybnosti vzbuzují již jen dvě samotná výběrová řízení.

První výběrové řízení mělo lhůtu pro podání nabídek do 30. 10. 2024 v 11:00 hodin s termínem zahájení prací již 1. 11. 2024.

Druhé výběrové řízení mělo lhůtu pro podání nabídek do 6. 1. 2025 v 10:00 hodin s termínem zahájení prací již 13. 1. 2025.

V obou výběrových řízeních byl uveden základní požadavek na kvalifikaci zhotovitele stejně a to následujícím způsobem:

„Kvalifikovaným pro plnění veřejné zakázky je zhotovitel, který splňuje sám nebo prostřednictvím svých subdodavatelů profesní způsobilost k předmětu zakázky a splní ekonomickou a finanční způsobilost k veřejné zakázce“.

Rozsah prací uvedených v zadávací dokumentaci požadoval mít profesní kvalifikaci minimálně v několika řemeslných živnostech, když byly požadovány práce jako výměna plynového kotle za nový včetně nezbytných revizí, topenářské práce, rozvody elektrické energie, úprava komínů. Kromě toho byly obsahem také zednické práce a další stavební práce.

Výběrová komise v obou případech ve složení Jiří Kladníček, Pavel Hegr a Květa Šťastná vybrala jako vítěze veřejné zakázky stejného zhotovitele, když uvedla, že splnil zadávací podmínky a byl navíc jediným soutěžícím uchazečem.

Dle doložených podkladů z výběrového řízení, ale vybraný dodavatel sám vůbec nesplňoval celou odbornou kvalifikaci všech předmětů veřejné zakázky a nedoložil žádným způsobem, že nějakou část kvalifikace splňuje svým subdodavatelem. Podle obecných zásad zadávání veřejných zakázek nesplnil požadovanou profesní kvalifikaci a měl být z výběrového řízení vyřazen nebo vyzván k doplnění předložené kvalifikace.

Jak plyne z živnostenského listu vybraného dodavatele, měl a stále má pouze dvě živnostenská oprávnění a to na obory činnosti:

a) Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti,

b) Zednictví,

v žádném případě tudíž nedisponuje živnostenským oprávněním na jiné řemeslné živnosti, které byly nezbytně nutné k plnění zakázky. Tyto informace lze ověřit volným přístupem do živnostenského rejstříku.

Výběrová komise měla při posuzování nabídek dodavatele postupovat při prokázání kvalifikace v souladu se živnostenským zákonem a dále podle Nařízení vlády 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností. V tomto nařízení vlády je v přílohách č.3 a č. 4 podrobně popsán rozsah činností, které může provádět vybraný dodavatel v rámci svých dvou živnostenských oprávnění.

Pro živnost ad a) je rozsah činností:

„Úprava terénu pro stavby a v okolí staveb a přípravné práce pro stavby, zejména zemní práce, terénní úpravy prováděné v souvislosti se stavební činností, výkopové práce, průzkumné vrtné práce sloužící k získání doplňujících údajů pro dokumentaci staveb, odvodňování stavenišť, provádění technické rekultivace (využití skryvaných zemín, terénní úpravy pozemků, výsypek, odvalů včetně přípravy pozemků pro biologickou rekultivaci, úprava vodního režimu, meliorační opatření a podobně. Činnosti spojené zejména s dokončováním, úpravou a obnovou staveb prováděné bez přímé vazby na vlastní stavební činnost, zejména tapetování, pokládání textilních podlahových krytin, montáž okenního a dveřního těsnění, markýz, rolet, žaluzií, protislunečních fólií, čištění fasád domů horkou párou, pískem, spárování panelů a další obdobné práce. Specializované stavební činnosti, zejména studnařské práce (čištění a dezinfekce studní, zřizování trubních, to je vrtaných studní v délce do 30 m, pokud nejde o hydrogeologický průzkum, vystrojování trubních studní, rekonstrukce povrchových studní, pramenních jímek zpref a výpustí, podchycování a odvádění pramenů trubkami, zachycování plošných průsaků vybetonováním a podobně), dlaždičské práce (zhotovování dlažeb pozemních komunikací a podobně), potrubářské práce, šamotářské práce, včetně provádění vyzdívek průmyslových pecí, vložkování komínů a jiná obdobná činnost. Provádění lešenářských prací (montáže a demontáže lešení a pracovních plošin). Činnosti spojené s prováděním drobných bouracích prací a úklidových prací na stavbách“.

Pro živnost ad b) je rozsah činností:

„Provádění zednických, kladečských a obkladačských, betonářských, šamotářských a

komínářských prací při výstavbě, rekonstrukcích, adaptacích a opravách novodobých i historických objektů. Jedná se o odborné práce zaměřené na vyzdívání nosných a výplňových zdí, příček i kleneb z cihel, tvárnic a kamene, vyzdívání kanalizačních a vodovodních objektů, provádění vnitřních i vnějších omítek, torkretování. Osazování prefabrikovaných překladů, schodů, zárubní, oken, zábradlí, římsových desek, komínových dvířek a podobně, včetně betonování stavebních konstrukcí. Provádění konstrukcí ze sklobetonu, provádění dodatečné izolace zdiva historických i jiných objektů, náročných omítek nebo vícebarevných sgrafit. Zhotovování a opravy vnějších i vnitřních dlažeb z dlaždic i mozaik různých druhů a velikostí, vnitřních obkladů stěn, stropů a pilířů v běžném provedení, obkladů schodišťových stupňů, provádění teracových podlah nebo teracových obkladů, kladení dlažeb z kamenných desek nebo tak zvané benátské dlažby, provádění vnitřních obkladů mozaikou (plavecké bazény, operační sály a podobně) či venkovních obkladů soklů nebo průčelí všemi druhy obkladových materiálů tradičními a nově zaváděnými technologiemi, provádění dlažeb s obrazci a nápisy nebo prací podle uměleckých návrhů. Provádění montáží konstrukcí nosných i nenosných příček, rovných a šikmých stropních zavěšených podhledů, suchých podlah a obkladů stěn a sloupů systému suché výstavby podle stanovených technologických postupů, včetně konstrukcí s požadavky na protipožární odolnost při rekonstrukcích, nástavbách, vestavbách i novostavbách obytných a průmyslových objektů. Provádění zateplování obvodových plášťů budov kontaktními a nekontaktními zateplovacími systémy. Uměleckořemeslné zpracování sádky pro jemné stavební práce, práce při zhotovování interiérových a exteriérových výzdob budov ze sádky, umělého kamene nebo jiných hmot, modelování a odlévání členitých soch, reliéfů a plastik, vytváření složitých maket a miniaturních modelů pro filmové a divadelní účely, zhotovování sgrafit.

V rámci živnosti lze dále provádět bourání stavebních konstrukcí nebo jejich sanace, šamotářské práce včetně oprav vyzdívek průmyslových pecí, vložkování komínů keramickými materiály, zhotovování lehkých přestavitelných příček, dvojitých instalačních podlah, instalačních šachet, příček ze sádkových či jiných obdobných bloků nebo panelů a speciálních akustických konstrukcí, povrchovou úpravu konstrukcí z materiálů obsahujících sádrovec (stěrkováním, štuky a podobně), montáž fabionů, rolet, žaluzií, větracích mřížek, ozdobných lišt a podobně“.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že dodavatel nesplňoval podmínky veřejné soutěže, ale přesto práce pravděpodobně nějak udělal. Kdo ale vlastně ty ostatní řemeslné práce prováděl? Doufejme, že někdo jiný, kdo má příslušné odborné oprávnění, ale proč byl vlastně všem zřejmě úmyslně utajen? Odpověď na tyto otázky by měly dát někdejší radní obce z roku 2024. V zápisech z rady obce z roku 2024 k tomu existují určité náznaky, které bez komentáře uvádím.

2/ informace k realizaci investic

Bytový dům – první krok provedení sondáže (je již objednáno a provádí se), zjištěn byl špatný stav izolace (plíseň), bude nutné odstranit stávající sádrokartonové obložení a původní špatně provedenou izolaci, připravit položkový rozpočet a zadat výběrové řízení poptávkovým způsobem – oslovení min. 3 firem. Bude nutné provést rekonstrukci vč. sádrokartonů a nové izolace u obou bytů ve 2.NP. Požadavek na podrobnou fakturu p. Gorčíka za odstranění původní izolace.

Návrh usnesení

Usnesení č.38/B/2024/RO

Provedení sondáže v uvolněném bytě v bytovém domě

Rada obce Sosnová **pověřuje** starostku obce objednáním provedení sondáže v uvolněném bytě č.6 ve 2.NP bytového domu – odkrytí izolace a odstranění SDK profilů a poškozených podlahových krytin a dle výsledků zajištěním rozpočtu oprav bytů v budově bytového domu.

Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nehlasoval: 0

Usnesení bylo schváleno

Současně bylo navázáno komunikací provedení oprav uvolněného bytu – provedení kompletní rekonstrukce, včetně zateplení podkrovních částí budovy a úpravy umístění střešních oken. Vzhledem ke skutečnosti, že dodavatelské firmy mají plné kapacity, bylo dohodnuto opět přímé oslovení min. čtyř potencionálních dodavatelů s předložením tzv. Slepého rozpočtu prací, který připraví starostka obce ve spolupráci s místostarostou panem Gorčíkem.

Komise pro vyhodnocení nabídek byla navržena ve složení Josef Gorčík, Michal Janovský a Květa Šťastná.

Návrh usnesení

Usnesení č.39/F/2024/RO

Výběrové řízení na opravu bytu v bytovém domě č.p. 202

Rada obce Sosnová **pověřuje** starostku obce přípravou zadání (položkového rozpočtu) a přímým oslovením min. 4 potencionálních dodavatelů na stavební zakázku rekonstrukce bytové jednotky ve 2.NP bytového domu čp. 202 v obci Sosnová v termínu do 7. 10. 2024 .

Rada obce **jmenuje** komisi pro vyhodnocení výběrového řízení ve složení Josef Gorčík, Michal Janovský a Květa Šťastná.

Pro: 4 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nehlasoval: 1

Usnesení bylo schváleno

11/ Výběrové řízení na rekonstrukci bytové jednotky v budově č.p. 202

Místostarosta informoval, že po odkrytí sádrokartonového obložení se ukázala nutnost provedení zateplení podkroví, zároveň bude provedena výměna kotle vytápění a provedeny nové rozvody topení v bytě. Pouze elektroinstalace zůstane původní, s doplněním dvou zásuvek a výměnou krytů. Výběrové řízení na dodavatele nebude zahrnovat výměnu kuchyňské linky, která bude objednána a dodána samostatně.

Návrh usnesení

Usnesení č.40/I/2024/RO

Revokace Usnesení č.39/F/2024/RO

Rada obce Sosnová revokuje usnesení č. 39/F/2024/RO z důvodu návrhu změny složení komise jmenované pro vyhodnocení výběrového řízení.

Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nehlasoval: 0

Usnesení bylo schváleno

Návrh usnesení

Usnesení č.40/J/2024/RO

Výběrové řízení na zakázku malého rozsahu - Rekonstrukce bytové jednotky č.6 ve 2.NP bytového domu Sosnová č.p. 202

Rada obce Sosnová **pověřuje** starostku obce přímým oslovením min. 4 potencionálních dodavatelů na zakázku malého rozsahu „Rekonstrukce bytové jednotky ve 2.NP bytového domu čp. 202 v obci Sosnová“ a **jmenuje** komisi pro vyhodnocení výběrového řízení ve složení: Ing. Květa Šťastná, Pavel Hegr, Ing. Jiří Kladníček

Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nehlasoval: 0

Usnesení bylo schváleno

Výběrové řízení na zakázku malého rozsahu – oprava bytu č.6 v bytovém domě Sosnová 202 – rozpočet ještě není dokončen, čeká se na podklady od p. Gorčíka (plyn.kotel a výměna radiátorů), p.Gorčík požádal o vyřazení z hodnotící komise

K těmto výslovným citacím ze zápisů z rady obce je dobré ještě doplnit, že na OÚ je v účetnictví obce založena i faktura od Josefa Gorčíka, současného místostarosty obce, na výměnu plynového kotle v bytovém domě z roku 2024.

Dále existuje písemný dokument, že Josef Gorčík nikdy neoznámil střet zájmů při jednání v radě obce či zastupitelstvu obce.

Dále existuje písemný dokument, že vybraný dodavatel před samotným výběrovým řízením prováděl ve spolupráci s Josefem Gorčíkem sondáž nutných prací v obecním bytě v bytovém domě, tj. v podstatě společně stanovili rozsah následně soutěžených prací.

Podrobnosti k těmto nejasnostem může dát pouze poskytnutí kompletních dokumentů z rekonstrukce obecních bytů, a jejich podrobné a vyčerpávající prověření. K tomuto cíli tedy směřuje návrh na projednání v zastupitelstvu.

Tato důvodová zpráva je doplněním a upřesněním mnou podaného návrhu k jednání ZO ze dne 19. 6. 2026.

V Sosnové dne 24. června 2026

Ing. Jiří Liška
zastupitel obce Sosnová
mail sosnovacek@seznam.cz