



Zápis z kontroly tenisových kurtů a Club Hotel

Přítomni:

Ladislav Novotný, Josef Hadrbolec, Milan Michálek, Milan Polák, Michal Paleček

Přizváni :

M. Žďánský

Kontrolní výbor (KV) provedl plánovanou kontrolu, ohlášenou s předstihem jednoho dne provozovateli. Tato se skládala ze dvou částí:

I. Část – kontrola Club Hotelu:

- Prostor restaurace je čistý, udržovaný, jen barové stoličky vykazují opotřebení, resp. potrhání čalounění.
- Vstupní hala v pořádku, ovšem vstupní dveře vykazují velkou netěsnost viz **obr.1**. KV nechápe, proč při projektu výměny oken v celé budově nedošlo k výměně vstupních dveří a dveří do kuchyně. Energeticky velmi neekonomické. (*doporučení: realizovat výměnu obou dveří*)
- Společenská místnost v 1.patře – všechna dřevěná křesla potrhána, špinavá, poničená. (*doporučení: nové potažení, renovace, případně výměna*)
- Chodba do pokojů – částečně opotřebované PVC na podlaze, zdi popraskané, zašlé (*doporučení: nová malba, linoleum nahradit zátěžovým kobercem, nebo dlažbou*)
- Pokoje – vybavení pokojů je nevzhledné a zastaralé. Postele vykazují velké opotřebení, sociální zařízení- nevzhledné ale funkční. Podlaha má poškozené lino. Typ ubytování zcela jistě neodpovídá názvu „hotel“. (*doporučení: zvážit postupné renovace pokojů a účelově investovat v horizontu několika let, avšak tak, aby náklady uvažovaly jednu dělenou investiční akci*)
- Prostory kuchyně jsou využívány účelově. V přilehlých prostorách je nepořádek, nicméně je věcí nájemce a nepoškozuje samotné prostory
- Hasící prostředky jsou v pořádku a revidované. Nouzové dveře, i přes fakt, že nejsou ani označeny jako nouzové, v patře směrem na koupaliště, nemají k dispozici klíč v nouzové schránce u východu. (*doporučení: posoudit jejich funkci, zda se dle evakuačního plánu používají jako únikové, označit a umístit klíč do schránky*)
- Venkovní prostory jsou uklizené.
- Poškození atiky střechy, z prostoru koupaliště a v rohu směrem k tenisovým kurtům silné poškození, které je potencionálně nebezpečné – **obr.2+3** (*doporučení: posoudit a zpevnit dříve, než dojde k poškození střechy a zatékání do objektu*)
- Zadní, nouzové schodiště silně zkorodované **obr.4** (*doporučení: očistit a natřít antikorozními nátěry*)

II. Část – kontrola areálu tenisových kurtů:

- Areál tenisových kurtů působí po zimě velmi neudržovaně
- Hrací plocha po zimě podmáčená (běžná vlastnost antuky) a před jejím vyschnutím není možné provádět terénní úpravy a ani vhodně posoudit stav plochy.
- Na části hrací plochy je starší mechový porost naznačující, že v předchozí sezóně byla tato místa nevhodně neudržována **obr.5**
- Před vstupní branou je vyřazená antuka, která dle slov p. Žďánského slouží k vyrovnání terénu.
- Podle provozovatele je nová antuka doplňována každý rok, nicméně sám však nedoložil, ani nezdokladoval kdy a jaké množství. Dá se tedy předpokládat, že k tomuto nedochází.

- Prostory zázemí jsou nyní využity jako skladiště nejrůznějších předmětů, mimo jiné starých nádob od natírání koupaliště, hadic, nepořádku, apod. – **obr.6,7**
- Prostory šatny a zázemí – velmi neútluné, špinavé, nepořádek, mokré oprýskané zdivo, v zimě skladiště laviček a náčiní. **obr.8,9,10,13**
- Byly demontovány průtokové ohřívače – údajně jen na zimu.
- Oplocení kolem areálu je zkorodované a děravé, v některých místech hrozí zborcení – **obr.11,12** (*doporučení: využít brigádníků v letních měsících, opravit, očistit a natřít veškeré pletivo*)
- Střecha zázemí nevykazuje i přes velkou korozi netěsnost. (*doporučení: opatřit vhodným nátěrem, případně asfaltovým krytím, dříve než dojde k zatékání*)
- „Hrací stěna“ poškozena a opravena neodborně, bez perlinky atp. **obr.14** (*doporučení: odborně opravit, odizolovat*)
- Košťata pro úpravu povrchu po životnosti. Jiná k dispozici nejsou.

Závěr:

- 1.) Prostory Club hotelu působí na první dojem slušně, ale jako ubytovací prostory pro širší veřejnost jsou na hranici své životnosti.
- 2.) KV navrhuje městu **zavčas** provádět postupnou revitalizaci ubytovacích kapacit. Dobré by bylo zvážit souběžně s úpravou nájemní smlouvy, aby nájemce měl zájem na tom udržovat všechny prostory v dobré kondici.
- 3.) Za minimálně poslední tři roky zde neproběhla ze strany města žádná investice, kromě výměny dveří v r.2016 za cenu 39.838 Kč
- 4.) Prostory tenisových kurtů jsou náročné na posouzení složením KV. Zázemí je zcela nevhodné. Hrací plocha vyžaduje opravy. Po skončení nájemní smlouvy by bylo vhodné oslovit odborníky na posouzení hracích ploch a rozsah investic. Zároveň by bylo dobré upravit budoucí nájemní smlouvu o přesné definice údržby.
- 5.) Částečné přenesení povinností na služby Města, za předpokladu navýšení nájmu o tyto povinné položky = lepší controlling. Pro příklad: *Město každý rok nakoupí potřebné množství antuky, a košťata, ale o tuto částku bude navýšena nájemní smlouva.*
- 6.) Nájemní smlouva včetně dodatků je poměrně obecná viz výřez níže.
- 7.) Činnost Club hotelu ovlivňuje negativně i fakt, že městské koupaliště je mimo provoz. Pokud Město nedokáže realizovat celkovou rekonstrukci, bylo by vhodné zvážit a poptat dílčí opravy, adekvátní městskému rozpočtu (....nové betonové dno a hydroizolace, oprava stěn a chodníků. Prostory čistírny vody) tak, aby se koupaliště dalo optimálně provozovat a prodloužit tak jeho provozuschopnost, do té doby, než bude reálná celková rekonstrukce. *Předmětem této zprávy samozřejmě není výčet potřebných oprav koupaliště.*
- 8.) Nájemce si stěžoval na zásobování teplou vodou. Než začne téci teplá voda v objektu, je zapotřebí vytočit velké množství studené vody a to díky vzdálenosti zásobníku. Údajně má předjednáno technické řešení pomocí oběhového čerpadla. Pošle písemnou žádost.

V.

Podnájemce zajistí na své náklady celkovou přípravu a provoz kurtů vč. sekání trávy v prostorách kurtů, ošetřování vegetace, chemický postřik proti mechu a trávě, vápno na lajnování, odvoz odpadků, dostatečné množství antuky, obnovu sítí apod.





obr.3



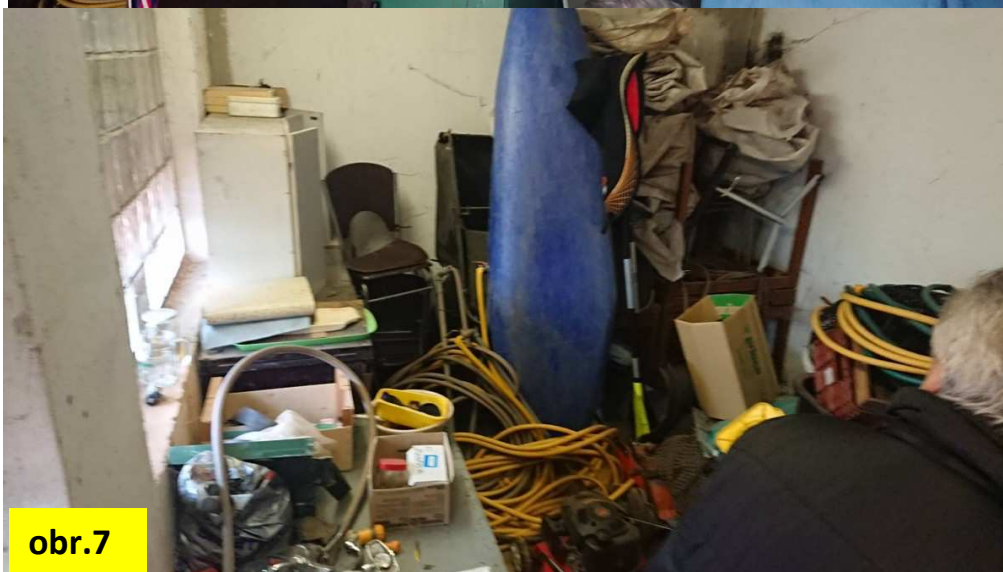
obr.4



obr.5



obr.6



obr.7



obr.8



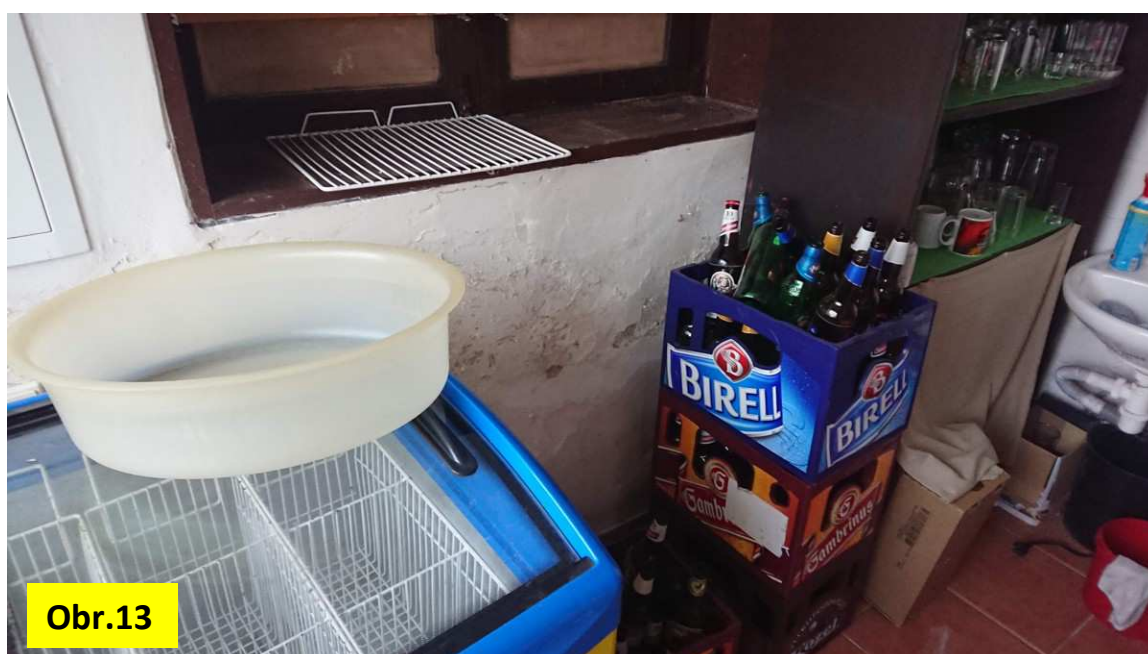
Obr.9

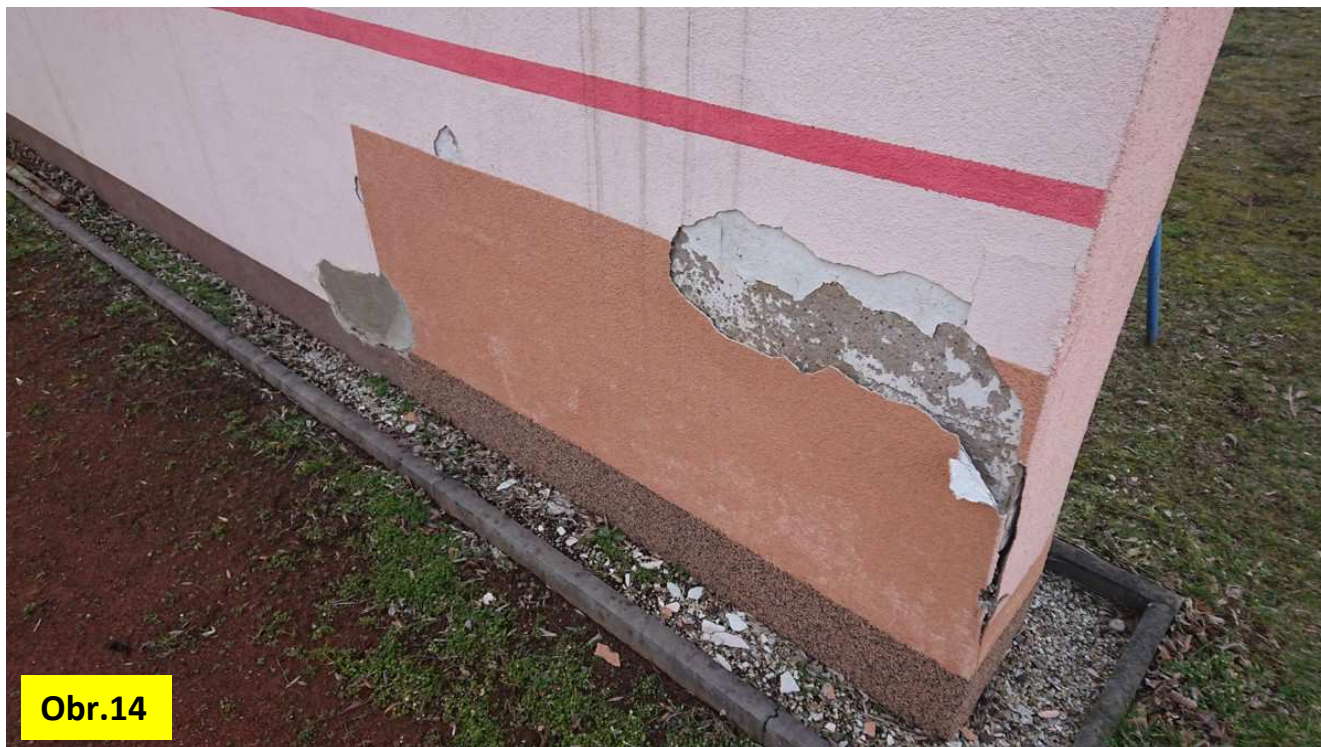


Obr.10



Obr.11





Obr.14

Zapsal: Novotný Ladislav se souhlasem KV.

Dne: 13.3.2019