Město Třemošnice – kontrolní výbor

Zápis z provedené kontroly nemovitosti v majetku města Třemošnice

Datum: 28.05.2024

Přítomni:
Jan Lebeda, Josef Hadrbolec, Miloš Novák, Michal Paleček, Stanislav Cimburek

Kontrolní výbor (KV) provedl plánovanou kontrolu vybrané nemovitosti, jejímž majitelem je město Třemošnice, dle schváleného plánu kontrol pro rok 2024. Jedná se o „CLUB HOTEL“, který město pronajímá p. Jakubovi Žďánskému pro účely podnikatelské činnosti (stravovací a ubytovací zařízení).

S provozovatelem p. Žďánským má město Třemošnice smluvní dohodu, že veškeré opravy do výše 20 000Kč si bude hradit na vlastní náklady, větší nezbytné investice by měli být financovány majitelem nemovitosti.

Jednotlivé body prohlídky:

1. Zhodnocení venkovního stavu nemovitosti:

- Jako celek esteticky odpovídá hotel úměrně svému stáří, kolaudace proběhla na konci osmdesátých let 20 století. S povděkem kvitujeme výměnu vchodových dveří v roce 2023 za původní, které byly ve velmi špatném stavu. Dále na začátku nového milénia byla všechna původní okna nahrazena okny plastovými. Jinak na budově neproběhly za desítky let žádné větší investice.





- Zadní část budovy již dlouhodobě vykazuje problémy týkající se masivních prasklin v podstřešní konstrukci zřejmě způsobené zatečením vody poškozenou střešní izolací a následnými mrazy.







Kontrolní výbor se jednomyslně shodl na nutnosti oprav těchto problematických partií venkovní části budovy a žádá město Třemošnice o zahrnutí předpokládané částky nákladů do plánu investic pro rok 2025. Bezpodmínečně bude nutné posoudit stav a výši nákladů odborníkem z oboru pozemních staveb.

2. Zhodnocení vnitřního stavu nemovitosti:

- Nejprve jsem se zaměřili, na stav vnitřních stropních konstrukcí, z důvodu v dřívějších letech avizovaných problémů se zatékáním do objektu. Situace není alarmující, stopy po vniknutí vody se jeví již staršího data a dle provozovatele je situace v posledních letech lepší po dílčích opravách střešní izolace ze strany pronajímatele. Viz. Fotografie.







Poté jsme přistoupili ke kontrole sociálních zařízení pro hosty restaurace a hotelu, zároveň celkový stav podlah a nábytku. Zde již optimismus jde stranou, protože je vše v opravdu původním stavu a proběhlá desetiletí jsou velmi znát. Obklady v koupelnách a na WC jsou nevzhledné, samotná sanitární technika za zenitem. Linolea podlah s přimhouřenýma očima ještě OK. Nábytek starý a rozvrzaný. Hosté zde ubytovaní musí být stavem pokojů jistě znepokojeni. Viz. Fotografie.

Co se týká zajištění tepla a teplé vody, tak je instalovaná technika v pořádku a podléhá pravidelným revizím.
Revize hasících přístrojů jsou platné.













- SMUTNÝ VÝHLED NA TORZO KOUPALIŠT**Ě** Z POKOJ**Ů** HOTELU:



ZÁVĚR:

KV hodnotí celkový stav CLUB HOTELU jako průměrný, vnitřním zázemím pokojů pro hosty podprůměrný. Jak tento stav řešit, chápeme, není vůbec jednoduché. Buď obě zainteresované strany nebudou dělat nic a objekt bude dále chátrat nebo se rozumně dohodnou na časovém horizontu a způsobu financování, kdy budou společnými silami postupně dávat objektu nový modernější ráz. Zároveň ruku v ruce s modernizací by bylo zvýšení příjmů pronajímatele (navýšením nájemného) a příjmů provozovatele (zvýšením poplatků za pobyt), což by vedlo k oboustranné spokojenosti.

Byla by velká škoda, kdyby kdysi tak moderní a vyhledávaný hotel nedostal příležitost k dalšímu rozvoji.

Díky p. Jakubovi Žďánskému za doprovod a odpovědi na naše otázky.

Zároveň bych mu chtěl zde poděkovat za jeho obrovskou píli a velký kus dobře odvedené práce, která vedla k rostoucí oblíbenosti hotelu s restaurací v posledních letech.

Zapsal: Jan Lebeda se souhlasem KV.
Dne: 09.06.2024