



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**KRAJEVNA SKUPNOST BERTOKI
COMUNITÀ LOCALE DI BERTOCCHI**

Datum/Data: 12. 12. 2023

Štev./Numero: 308-2023

Zapisnik

8. redne seje Sveta krajevne skupnosti Bertoki, ki je bila v torek, 12. 12. 2023, ob 18.30 v sejni sobi KS Bertoki.

PRISOTNI ČLANI SVETA: Matjaž Kozlovič, Jana Gojanovič Purger, Mirela Božič, Gracijela Veljkovič, Martin Muženič, Luka Parovel

Opravičeno odsotni: Andrej Krmac, Ana Sironi, Saša Petejan, Andraž Hribovšek, Debora Furlan

OSTALI PRISOTNI: Snežana Petrovič Sudarič, Predstavnica etažnih lastnikov in Zvonko Sudarič ter Neda Božič, tajnica

Matjaž Kozlovič, predsednik Sveta KS, pozdravi prisotne. Ugotavlja, da je Svet sklepčen (od 11 članov prisotnih 6). Za zapisnik je določena Neda Božič, za overitelja zapisnika Gracijela Veljkovič.

Predsednik predlaga naslednji dnevni red:

1. Potrditev zapisnikov 7. redne seje Sveta z dne, 16. 10. 2023, 6. korespondenčne seje z dne, 10. 11. 2023 in 7. korespondenčne seje z dne, 25. 11. 2023
2. Poročilo Gradbenega odbora za prenovo Zadrúžnega doma Bertoki :
 - javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije za načrtovanje prenove Zadrúžnega doma
 - izvedba javnega naročila za pridobitev ponudb za vzpostavitev rezervnega sklada in možnega upravitelja za objekt večnamensko stavbo Zadrúžni dom Bertoki – izbira izvajalca
3. Razno
4. Družabno srečanje ob zaključku leta

Ad 1. Predsednik nato predlaga, da se zaradi gostov in omejitve s časom zaradi pogostitve, 1. točka Pregled in potrditev zapisnikov obravnava na naslednji seji.

Sprejet je naslednji

Sklep RS8-1/121223(soglasno sprejet)

Zaradi gostov in omejitve s časom se 1. točka Pregled in potrditev zapisnikov obravnava na naslednji seji.

Ad 2.1. Poročilo Gradbenega odbora za prenovu Zadružnega doma Bertoki:

-javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije za načrtovanje prenove Zadružnega doma

Vodja GO ZD Jana Gojanovič Purger poroča o sestanku 8. redne seje gradbenega odbora, ki se je sestel danes ob 17.30 uri in je v 3. točki obravnaval Javno naročilo za izbor projektanta za načrtovanje idejne zasnove in 1. faze projektne dokumentacije za celotno prenovu stavbe ZD.

Po daljši razpravi je sprejet

Sklep RS8-2/121223 (soglasno sprejet)

1. Z vabilom za pridobitev ponudb z izdelavo IDZ in preliminarne ocene stroškov za namen izdelave načrtov za pridobitev gradbenega dovoljenja se pozove tri preverjene ponudnike: Movida ARH, projektiranje in inženiring d.o.o., Vojkovo nabrežje 23, 6000 Koper (odgovorni projektant Marjetica Garzarolli Dharu u.d.i.a.), Očrt, Zadruga pooblaščenih arhitektov in inženirjev z.o.o., Muzejski trg 4, 6000 Koper (projektant Aleksander Bizjak) in Stating gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o., odgovorni projektant Rajko Grdina.

2. V Proračunskih postavkah MO Koper (po zadnjih informacijah naj bi MO Koper naredila transfer KS) in krajevne skupnosti Bertoki ter Načrtu razvojnih programov so za prenovu kompleksa Zadružnega doma zagotovljeni finančni viri in se v letu 2024, med drugim, predvideva pridobitev projektne dokumentacije, ki podaja programska in funkcionalna izhodišča ter opredelitev variant in možnih faz prenove nekaterih delov kompleksa Zadružnega doma v Bertokih. Predmetno naročilo, po določitih drugega odstavka 21. člena ZJN-3 sodi v t.im. »evidenčno javno naročilo«, ki ne presega 40.000 EUR brez DDV.

Za pripravo izhodiščne ponudbene idejne zasnove Zadružnega doma Bertoki se vsakemu od vabljenih ponudnikov, ob izpolnitvi vsebin in pogojev za izdelavo zahtevanih ponudbenih gradiv ter javno predstavitev, izplača odškodnino v vrednosti 3.000 EUR kot delno nadomestilo materialnih stroškov.

Strokovna komisija KS bo na podlagi zbiranja ponudb in njihovega vrednotenja, ki bo vključevalo tudi predhodno javno predstavitev ponudnikov (ki jo bo vodila dr. Neža Čebren Lipovec, um.zgod.) z izhodiščnimi idejnimi zasnovami prenove Zadružnega doma Bertoki, izbral najugodnejšega izvajalca, s katerim bo sklenil pogodbo za projektno dokumentacijo od faze idejne zasnove do vključno dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev.

Strokovna komisija KS bo upoštevala ponudbe, ki bodo prispele do roka za oddajo, ki je torek, 26. marec 2024.

Ad 2.2. Izvedba javnega naročila za pridobitev ponudb za vzpostavitev rezervnega sklada in možnega upravitelja za objekt večnamensko stavbo Zadružni dom Bertoki – izbira izvajalca

Predhodna obrazložitev: Na povpraševanje in dopolnitev so pridobljene tri spodnje ponudbe; Habit d.o.o PE Koper, Dom Koper d.o.o. in Tabor d.o.o.

Cena osnovnih storitev upravljanja	število enot/m2	cena na enoto v EUR brez DDV	skupaj na mesec EUR	Habit	skupaj	DOM	skupaj	Tabor	skupaj
za stanovanjsko enoto	5		0	8,95	44,75	11,9	59,5	9	45
*za poslovni prostor (na m2)	1334,7		0	0,41	547,227		0	0,11	146,817
*ali za enoto poslovnega prostora	6		0		11,9	11,9	71,4		0
vodenje rezervnega sklada	11		0	1,05	0	1	11		0
upravljanje rezervnega sklada			0				0		0
SKUPAJ			0		591,977		141,9		191,817
DDV 22%			0		130,234		31,218		42,1997
SKUPAJ Z DDV			0		722,211		173,118		234,016

Predstavnik etažnih lastnikov je predlagal, da bi bilo bolj smiselno, da z izborom še počakamo in preverimo reference, vmes pa naj se pridobi še ena ponudba od Komunio d.o.o., s čimer se je Svet KS strinjal. Po pridobitvi ponudbe se lahko izbor opravi s korespondenčno sejo.

Predsednica GO ZD Jana Gojanovič Purger je nato seznanila Svet, da so bile na današnji predhodni seji GO ZD pregledane kupoprodajne pogodbe med KS in stanovalci:

*Glej tudi Sklep 12. redne seje Sveta KS z dne, 17. 11. 1998 po katerem so realne stanovanjske površine v delilnem načrtu št.57/98, ki ga je izdelal Domodom - [REDACTED]

1. Stanovanje [REDACTED]
(sedaj [REDACTED]) – pogodba. dat.19.11.1998
Stanovanje št.: 2
P: =66,6 m2 tudi v NEL 66,6m2
To je: **4,17% od celote stavbe** v delilnem načrtu št. 57/98, rjava črta
2. Stanovanje [REDACTED]
(sedaj [REDACTED]) – pogodba. dat.19.11.1998
Stanovanje št.: 1
P: =71,75 m2 (tudi v načrtu etažne lastnine) NEL
To je: **4,5% od celotne stavbe** v delilnem načrtu št. 57/98, zelena črta
3. Stanovanje [REDACTED]
(sedaj [REDACTED]) – pogodba. dat.19.11.1998
Stanovanje št.: 3
P: =61,80m2 tudi v NEL
To je: **3,87% od celotne stavbe** v delilnem načrtu št. 57/98, rdeča črta

Prodajalec dovoljuje kupcu postavitev verande 4,00m² x korekc.faktor 0,25, kar predstavlja 1,00m

4. Stanovanje [REDACTED]
(sedaj [REDACTED]) – pogodba. dat.19.11.1998
Stanovanje št.: 4
P:= 61,00 m² tudi v NEL (pripada terasa 6,78m² bruto x korekcijski faktor 0,25, kar predstavlja 1,69 m²)
To je: 3,82 % od celotne stavbe v delilnem načrtu št. 57/98, modra črta
Skupaj stanovanja :16,36 % od celote
Skupaj prostori KS: 83,64 od celote,
Površina cele stavbe ZD: bruto 1.799,36 m²; netto 1.636,36m²

Po krajši razpravi je sprejet

Sklep RS8-3/121223 (soglasno sprejet)

Za delitev stroškov med KS in lastniki stanovanj se uporabi % v kupoprodajnih pogodbah.

Sklep RS8-4/121223 (soglasno sprejet)

Za fotovoltaično elektrarno na strehi je priključitev ena skupna za vse uporabnike v stavbi.

Ker nimamo še potrdila o tem, se MOK poizve ali je občina to uredila oziroma ali je vloga skupnostna ali pa jo vlagajo posamezni uporabniki.

Ad 3.1. Sanacijska dela na ZD se bližajo koncu. Ob zadnjih nalivih pa se je pokazalo, da je nujno potrebno obnoviti pomožno teraso pod oknom pisarne, saj je voda naredila škodo v spodnji gostilni, kjer je poleg vdora in poškodbe stropa, uničila motor prezračevanja. Škodo smo prijavili Zavarovalnici Triglav, ki bo nov motor plačala gostilničarju po nabavi novega. Pridobili smo ponudbo za sanacijo male terase. Pridobiti pa bo potrebno še dve in sicer za sanacijo dela terase pred vhodom v KS in za vgraditev protipožarnih vrat na nove protipožarne zidove, ki razmejujejo požarne sektorje na podstrešju in niso bila zajeta v pogodbi. Predviden obseg del je potrdil tudi nadzorni g. Marko Nedved.

Po kratki razpravi je sprejet naslednji

Sklep RS8-5/121223 (soglasno sprejet)

Za sanacijo male terase se izda naročilnica po ponudbi 18/2023 z dne, 9. 12. 2023 v znesku 2.690,36 EUR. Sredstva so zagotovljena na postavki 265041 402500 Investicijska vlaganja za leto 2024. Po pridobitvi ostalih dveh ponudb za sanacijo dela terase pred vhodom v KS in za vgraditev protipožarnih vrat se izdajo naročilnice po pregledu in odobritvi nadzornega. Sredstva so zagotovljena na isti postavki.

Ad 3.2. Martin Muženič opomni, da je potrebno na MOK zaprositi za ogledalo ob križanju Markove ulice s Prečno cesto ter, da se Marjetico zaprosi naj pošlje na teren inšpektorje, da krajani umaknejo rumene kante iz jedra vasi, saj se je zgodilo pred kratkim, da interventno vozilo ni moglo mimo.

Ad 3.3. Mirela Božič prosi, da se na popravljeni Poljski poti naredijo tudi cementne bankine, za kar se pridobi ponudba.

Ob koncu predsednik povabi prisotne na družabno srečanje v gostilno Kortina.
Seja je bila zaključena ob 20.00.

Zapisnik sestavila: Neda Božič
Overitelj zapisnika: Gracijela Veljkovič

Predsednik Sveta KS
Matjaž Kozlovič