

Mesto Svidník, Mestský úrad vo Svidníku
odbor výstavby, dopravy, životného prostredia a regionálneho rozvoja

Materiál na 6. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

Informatívna správa o možnosti kúpy stavby:
Svidník, bytový dom nižšieho štandardu, blok B18 a C18

Predkladá:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracoval:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa 2. marca 2015:

MsR tento materiál odporúča MsZ prerokovať a schváliť.

Stanovisko Komisie pre VÚRDaŽP zo dňa 23. februára 2015:

Komisia pre VÚRDaŽP informatívnu správu o možnosti kúpy stavby: Svidník, bytový dom nižšieho štandardu, blok B18 a C18 zamieta v navrhovanej lokalite a pre výstavbu navrhuje lokalitu bývalej strelnice, ktorá je v súlade s ÚPN, nenaruší sa existujúci Kultúrno – športový areál na Ul. Festivalovej.

Svidník, 3. marec 2015

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku v zmysle § 11 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

a) berie na vedomie

Informatívnu správu o možnosti kúpy stavby: Svidník, bytový dom nižšieho štandardu, blok B a C,

b) určuje

vedúcemu odboru výstavby, dopravy, životného prostredia a regionálneho rozvoja Mestského úradu vo Svidníku zabezpečiť prepracovanie projektovej dokumentácie: „Svidník – 54 bj s nižším štandardom, blok B a blok C“ v termíne do 30.apríla 2015,

c) určuje

vedúcemu odboru financií a správy majetku MsÚ vo Svidníku v spolupráci s vedúcim odborom výstavby, dopravy, životného prostredia a regionálneho rozvoja MsÚ vo Svidníku spracovať podklady k vyhláseniu verejnej obchodnej súťaže na kúpu stavby: Svidník, bytový dom nižšieho štandardu, bloky B a C na Ul. Festivalovej a predložiť ju na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Zhodnotenie doterajšieho stavu.

V marci 2009 došlo k mimoriadnej situácii – nepredvídanej havárii bytového domu 18 b.j. na Ul. Goldbergerovej vo Svidníku obývanom občanmi rómskej národnosti. Po havárii došlo k zrúteniu schodiska a časti bytového domu. bytový dom bol následne celý zbúraný. Následne boli na základe statického posudku a rozhodnutia stavebného úradu Obce Nižný Orlík zbúrané aj ďalšie dva bytové domy CH/18 a J/18 na ul. Dr. Goldbergera vo Svidníku. Bolo rozhodnuté urýchlene riešiť túto situáciu, a to riešením postavenia nových 18 b.j., dvojizbových nižšieho štandardu. Jednalo sa o byty kontajnerového typu: dvojizbové s kuchyňou a príslušenstvom, trojpodlažný objekt, pripojený na inžinierske siete, a to vodovod, kanalizácia a elektrická energia. Bytový dom nižšieho štandardu blok A 18 b.j. bol ukončený v novembri 2010, privádzacie vodovodné potrubie a kanalizačnú stoku zrealizovala vo vlastnej réžii VVS, a.s. Košice. V marci 2011 sa doňho nast'ahovali nájomníci, ktorým boli tieto byty pridelené.

Mesto Svidník podalo v roku 2010 žiadosť o úver zo ŠFRB a dotáciu na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorá nebola schválená z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov. Dňa 12. novembra 2010 mestské zastupiteľstvo schválilo uznesením číslo 372/12.11.2010 podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na realizáciu stavieb: Svidník, 54 b.j. nižšieho štandardu – II. a III. etapa – 2x18 b.j. bloky B, C vrátane technickej vybavenosti. Mestská rada vo Svidníku na svojom zasadnutí dňa 18. januára 2011 po oboznámení sa s uznesením mestského zastupiteľstva č. 372 z 12. novembra 2010 a pripravenosťou lokality bytov nižšieho štandardu na ďalšiu výstavbu nedoporučila podanie žiadosti na získanie dotácie na realizáciu stavby: „Svidník, 54 b.j. nižšieho štandardu – II. a III. etapa – 2x18 b.j. bloky B, C vrátane technickej vybavenosti“.

2. Rozbor príčin nedostatkov.

V súvislosti s problémami v bytových domoch na Ul. Nábrežnej a na Ul. Sovietskych hrdinov riešením je navrhnutá výstavba bytových domov nižšieho štandardu v lokalite pri bytovom dome nižšieho štandardu A-18 na Ul. Festivalovej.

3. Odôvodnenie navrhovaných opatrení.

Vláda Slovenskej republiky schválila dňa 3. februára 2010 Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2015. Dňa 6. júla 2012 uznesením číslo 326 schválila Správu o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015.

Podpora štátu pri riešení bytových problémov je formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a formou dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona 134/2013 Z.z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Jednou z možností je aj kúpa bytového domu s nájomnými bytmi. Pre tento účel Štátny fond rozvoja bývania poskytuje úver za takých istých podmienok, ako pri výstavbe bytov na „zelenej lúke“, a to lehotu splácania 30 rokov a úrokovú sadzbu 1%. Výhody pre žiadateľa sú, že

a) nemusí platiť stavebný dozor počas výstavby,

- b) má možnosť kontroly stavby počas realizácie, ak si takú požiadavku uplatní v zmluve o budúcej kúpnej zmluve,
- c) nemusí Štátnemu fondu rozvoja bývania splácať úver počas výstavby, teda nezaťažuje obecný rozpočet a splácať úver na kúpu bude z vybraného nájomného od budúcich nájomníkov.

Podobne platia aj podmienky poskytnutia dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v súlade so zákonom č. 134/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a to zachovanie charakteru nájomného bývania 30 rokov a limity na 1m² podľa priemernej podlahovej plochy.

V prípade uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so zhotoviteľom, zhotoviteľ najmä

- a) zrealizuje stavbu nájomných bytov v stanovených štandardoch,
- b) po ukončení výstavby zabezpečí kolaudačné rozhodnutie,

Na základe záujmu o nájomné bytové domy nižšieho štandardu v súlade s platnými predpismi doporučujeme spracovať a následne predložiť na rokovanie mestského zastupiteľstva obchodnú verejnú súťaž podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa Obchodného zákonníka na nájom pozemkov za účelom výstavby bytových domov nižšieho štandardu bloky B a C na Ul. Festivalovej a ich následnú kúpu od vybratého uchádzača.

Podľa zákona č. 134/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na kúpu nájomného bytu bežného štandardu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome, možno poskytnúť dotáciu v rozsahu

- a) 75 % oprávnených nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 45 m²,
- b) 70 % oprávnených nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 45 m² a neprevyšuje 55 m².

Nájomné bytové domy nižšieho štandardu bloky B a C budú riešené ako štvorpodlažné pavlačového typu bez suterénu. Nástup bude tvoriť schodisko na západnej a východnej fasáde. Na každom podlaží sprístupňuje okraj pavlače, z ktorej je nástup do šiestich bytov. Šesť bytov na každom podlaží je totožných. Bytové domy nižšieho štandardu budú prístupné z novovybudovaných prístupových komunikácií napojených na existujúcu miestnu komunikáciu k bytovému domu nižšieho štandardu A 18 b.j. K prístupovým komunikáciám budú dobudované parkovacie miesta, verejné osvetlenie a priestory pre smetné kontajnery. Na výstavbu bytových domov je spracovaná projektová dokumentácia (na 18 b.j.) a vydané stavebné povolenia. Pred začatím realizácie by bola projektová dokumentácia prepracovaná na 24 b.j. v bloku B aj v bloku C. Bytové domy nižšieho štandardu by boli murované.

V rámci tejto stavby by sa zrealizovali stavebné objekty:

- SO 102 Blok B,
- SO 103 Blok C,
- SO 104 Vodovodná prípojka,
- SO 105 Kanalizačná prípojka,
- SO 106 Terénne úpravy a spevnené plochy,
- SO 109 NN rozvod,
- SO 110 Verejné osvetlenie,
- SO 112 Prístrešok na drevo