

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

Materiál na 37. (neplánované) zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

Bytový dom B6

Predkladá:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracoval:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa :

Stanovisko Komisie pre VÚRDaŽP zo dňa :

Svidník, 12. apríl 2018

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku

berie na vedomie

Informáciu o stavbe „Bytový dom B6“.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Zhodnotenie doterajšieho stavu.

Dňa 13. decembra 2012 mestské zastupiteľstvo vo Svidníku uznesením číslo 287/2012 schválilo návrh výstavby bytového domu B6 na sídlisku Dukla II. Stavba.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku dňa 5. februára 2013 na 19. zasadnutí uznesením č. 308/2013 schválilo vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom pozemku – časť parcely KN-C 1180/1 o výmere 4800,00 m², v k.ú. Svidník a kúpnej zmluvy na kúpu projektovej dokumentácie č.: 11044 projektanta Stavoprojekt, s.r.o. Prešov a v prípade záujmu navrhovateľa aj zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na odkúpenie vystavaných bytov v budúcom skolaudovanom bytovom dome z prostriedkov úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, za účelom výstavby bytového domu „B6“ na Ul. Karpatskej, sídlisko Dukla, II. stavba a prislúchajúcej technickej vybavenosti.

Vzhľadom k tomu, že sa nikto na výzvu schválenú mestským zastupiteľstvom dňa 5. februára 2013 neprihlásil, mestské zastupiteľstvo vo Svidníku na 22. zasadnutí dňa 24. apríla 2013 uznesením č. 339/2013 schválilo nové vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom pozemku – časť parcely KN-C 1180/1 o výmere 4800,00 m², v k.ú. Svidník a kúpnej zmluvy na kúpu projektovej dokumentácie č.: 11044 projektanta Stavoprojekt, s.r.o. Prešov a v prípade záujmu navrhovateľa aj zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na odkúpenie vystavaných bytov v budúcom skolaudovanom bytovom dome z prostriedkov úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, za účelom výstavby bytového domu „B6“ na Ul. Karpatskej, sídlisko Dukla, II. stavba a prislúchajúcej technickej vybavenosti.

V schválenom uznesení pri vyhlásení obchodnej verejnej súťaže bolo uvedené: „V prípade, ak navrhovateľ vo svojom návrhu doručí podpísanú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v 3 vyhotoveniach podpísanú oprávnenou osobou navrhovateľa, ktorej VZOR je Prílohou č. 3 tejto súťaže je povinný predložiť aj čestné prehlásenie navrhovateľa, že pre vyhlasovateľa tejto súťaže spracuje v súlade s platnými právnymi predpismi žiadosť o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu hotových bytov v skolaudovanom bytovom dome a žiadosť o dotáciu z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu technickej vybavenosti prislúchajúcej k bytovému domu“. Súčasťou predloženej ponuky do obchodnej verejnej súťaže od Ing. Viliama Čecha bola aj podpísaná zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Na základe výsledku vyhodnotenia obdržaných ponúk v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže „Nájom pozemku a predaj projektovej dokumentácie za účelom výstavby bytového domu“ bola úspešná ponuka, ktorú predložil: Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov. Všetky zmluvy boli podpísané dňa 20.06.2013. V komisii boli: Mgr. Kamil Beňko, Mgr. Vladimír Šandala, Ing. Ľuboš Čepan, Ing. Nikolaj Vlčinov, Mgr. Tatiana Čarná.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku na 31. zasadnutí dňa 29. septembra 2014 uznesením č. 505/2014 schválilo podanie žiadosti na kúpu stavby „Svidník – bytový dom – blok B6“, vrátane dodatku č. 1 k budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.6.2013.

V zbierke zákonov čiastka 157 bolo zverejnené Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 354/2014 z 3. decembra 2014, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 228/2013 Z.z., ktorým sa ustanovila výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Na obstaranie technickej vybavenosti podľa zákona sa mohla poskytnúť dotáciu na

- a) verejný vodovod a vodovodnú prípojku vo výške 112 eur na 1 m verejného vodovodu a vodovodnej prípojky alebo 596 eur na nájomný byt, najviac však do výšky 70% oprávnených nákladov na obstaranie verejného vodovodu a vodovodnej prípojky, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
- b) verejnú kanalizáciu vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačnú prípojku vo výške
 1. 147 eur na 1 m verejnej kanalizácie a kanalizačnej prípojky alebo 785 eur na nájomný byt, najviac však do výšky 70% oprávnených nákladov na obstaranie verejnej kanalizácie a kanalizačnej prípojky, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
 2. 14 000 eur na 1 čistiareň odpadových vôd, najviac však do výšky 70% oprávnených nákladov na obstaranie čistiareň odpadových vôd, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
- c) miestnu komunikáciu vo výške 42 eur na 1 m² miestnej komunikácie alebo 1 153 eur na nájomný byt, najviac však do výšky 70% oprávnených nákladov na obstaranie miestnej komunikácie, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky."

Dňa 17. decembra 2014 bol zo ŠFRB doručený metodický postup pre posudzovanie žiadosti na obstaranie nájomného bytu, kde došlo k zmenám platným od 1. januára 2015. Vzhľadom k tomu bolo potrebné prepracovať časť uznesenia. V postupe boli zapracované nové výšky dotácii a text uznesenia, ako by mal vypadať a ako by ho malo schváliť mestské zastupiteľstvo.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku na 2. zasadnutí dňa 30. decembra 2014 uznesením č. 25/2014 schválilo podanie žiadosti na kúpu stavby „Svidník – bytový dom – blok B6“ a súčasne zrušilo uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 505/2014 s výnimkou bodu č. 17.

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva dňa 30. decembra 2014, kvôli prehľadnosti bol spracovaný nový návrh uznesenia a daný návrh na zrušenie uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 505/2014 z 29. septembra 2014 s výnimkou bodu č.17 k bodu: Návrh na schválenie žiadosti na kúpu stavby: Svidník – bytový dom – blok B6. Súčasne bol spracovaný dodatok č. 2 ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov, IČO: 34 347 470. V dodatku boli v súlade s pokynmi Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a ŠFRB spresnené špecifikácie stavebných povolení (formálna úprava), a tiež presná špecifikácia ceny celej technickej vybavenosti, t.j. nielen tzv. dotačnej (miestna komunikácia, verejný vodovod a verejná kanalizácia) v náväznosti na Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 354/2014 z 3. decembra 2014, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 228/2013 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Dodatok č. 1 ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov, IČO: 34 347 470 (schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 505/2014 dňa 29. septembra 2014) sa doplnil dodatkom č.2 ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov, IČO: 34 347 470 (schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 25/2014 dňa 30. decembra 2014).

Za 1,00 EUR mesto dostalo: plynová prípojka, odlučovač ropných látok, detské ihrisko a NN prípojku.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku na 4. neplánovanom zasadnutí dňa 14. januára 2015 uznesením č. 39/2014 zrušilo časť uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 25/2014 z 30. decembra 2014 týkajúcu sa zabezpečenia záväzku voči Štátnemu fondu rozvoja bývania ručením za úver na kúpu nájomného bytového domu a nahradilo ho novým znením týkajúceho sa zabezpečenia záväzku voči Štátnemu fondu rozvoja bývania ručením za úver na kúpu nájomného bytového domu, pretože bolo potrebné aby bolo presne definované číslo parcely pod bytovým domom.

Následne dňa 15. januára 2015 boli podané žiadosti na kúpu bytového domu B6 a na kúpu prislúchajúcej technickej vybavenosti.

Kúpa nájomného bytového domu B6 bežného štandardu na Ul. Karpatskej bola zabezpečená úverom zo ŠFRB vo výške 70% podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v jeho platnom znení a dotáciou z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vo výške 30% podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Zmluva č. 0184-PRB/2015 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a mestom Svidník bola podpísaná dňa 1. decembra 2015.

Zmluva o úvere na obstaranie nájomného bytového domu blok B6 medzi Štátnym fondom rozvoja bývania a mestom Svidník bola podpísaná dňa 15. decembra 2015.

Technická vybavenosť (miestna komunikácia, verejný vodovod a verejná kanalizácia) prislúchajúca k nájomným bytom v bytovom dome blok B6, na Ul. Karpatská, parc. č. 1180/1, k.ú. Svidník (rozostavaný bytový dom je na parc. č. 1180/471, k.ú. Svidník) bude financovaná z dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a z vlastných zdrojov mesta.

Zmluva č. 0185-PRB/2015 o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a mestom Svidník bola podpísaná dňa 1. decembra 2015.

V súlade s uznesením mestského zastupiteľstva č. 25/2014 z 30. decembra 2014 a v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20. júna 2013, dodatkom č. 1 a dodatkom č. 2 „Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníckeho práva k stavbám infraštruktúry môže byť po ich dohode realizovaný za podmienok tejto zmluvy aj na základe osobitnej kúpnej zmluvy.

Súčasťou kúpnej zmluvy bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie bytového domu“ a na základe zmlúv o poskytnutí dotácie a o poskytnutí úveru bola medzi Ing. Viliamom Čechom ako predávajúcim a mestom Svidník ako kupujúcim podpísaná kúpna zmluva dňa 23.03.2016. Zmluva bola následne zaslaná na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a na Štátny fond rozvoja bývania v súlade s podpísanými zmluvami.

2. Rozbor príčin nedostatkov.

Listom zo dňa 21.03.2014 Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov informoval mesto Svidník o problémoch, ktoré vznikli pri výstavbe bytového domu B6. Informácia bola podaná na 31. zasadaní Mestského zastupiteľstva vo Svidníku dňa 23. septembra 2014 v písomnej správe „Svidník – bytový dom – blok B6“.

V rámci dodatku č. 1 ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.6.2013 so spoločnosťou Ing. Viliam Čech, K Surdoku 9, 080 01 Prešov, schválenom uznesení mestského zastupiteľstva č. 505/2014 z 29. septembra 2014 bola tiež uvedená, cena, ktorá vznikla pri terénnych úpravách vrátane búracích prác a prípravných prác v objekte staveniska bytového domu B6.

Prvé problémy sa objavili už pri vytýčení stavby, kedy sa zistilo, že cez pozemok v priestore kde má byť postavený bytový dom prechádza kábel vysokého napätia. Uvedená skutočnosť nebola zaznamenaná v projektovej dokumentácii. Na prekládke kábla vysokého napätia bol potrebný samostatný projekt, ktorý musel byť schválený VSDS, a.s. a zároveň bolo potrebné ohlásenie stavby. Pôvodné rozpočtové náklady vzťahujúce sa na zakladanie stavby boli vo výške 75662,65 EUR s DPH. Skutočné rozpočtové náklady spojené so zakladaním stavby dosiahli výšku 224468,77 EUR s DPH.

Dôvodom navýšenia boli zmenené zakladacie pomery, ktoré pred začatím stavby nemohli byť predvídané. V mieste budúceho bytového domu B6 sa nachádzali násypy sute z budovania okolitého sídliska, panely, betónové stĺpy elektrického vedenia atď.

Na základe zistených skutočností bola nevyhnutná prítomnosť statika stavby, ktorý po posúdení zistených skutočností musel zmeniť spôsob prevedenia a rozsah prác pri zakladaní, ktorý sa prejavil v zmene hĺbky zakladania a posilnení základov. Zmena spôsobu zakladania znamená, že oproti naprojektovanému spôsobu t.j. výkop základovej ryhy a použitie betónu sa musel použiť omnoho náročnejší spôsob vo forme vybágrovania celého staveniska, následne sa sut' musela odvieť, základy vydebníť, odliať z betónu, zasypať zeminou a zhutniť.

Pri pokračovaní prác na zakladaní poslednej časti stavby a hĺbení základových pásov ako to odporučil statik sa v danej časti stavby v hĺbke 2 m nenachádzala únosná zemina. Pri vykopaní sondy v hĺbke o ďalšie 2 m, t.j. 4 m pod úroveň terénu sa stále nenachádzala únosná zemina. Po obhliadke stavby statik odporučil nezakladať na základových pásoch, ale na základovej doske v hĺbke výkopu t.j. cca 2 m. Statik vypracoval projektovú dokumentáciu na základovú dosku hr. 40 cm položenú na zhutnenom únosnom podklade zo štrkopiesku v hrúbke 30-40 cm. Po zrealizovaní násypu zo štrkopiesku a hutnení cestným valcom s meraním únosnosti sa zistilo, že zhotoviteľ podklad nedokáže zhutniť na predpísanú pevnosť a podložie je stále mäkké. Po porade statik odporučil štrkový násyp odkryť, vyvieť časť zeminy v hrúbke 30-40 cm, naviesť lomový kameň, zhutniť, naspäť rozprestrieť štrk, zhutniť a zmerať únosnosť či vyhovuje ako únosný podklad pod základovú dosku. Po zrealizovaní týchto prác stavba pokračovala podľa projektovej dokumentácie.

Zmena zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 s platnosťou od 1. januára 2014 upravila výrazným rozsahom aj podmienky poskytnutia podpory na obstaranie bytu a na obstaranie nájomného bytu. Zmenené podmienky vzťahujúce sa aj na výstavbu Bytového domu, blok B6 sú upravené v § 10 ods. 1 písm. c): potreba tepla na vykurovanie bytového domu alebo bytovej časti polyfunkčného domu určená výpočtom je najviac 50 kWh/(m².a). Pre splnenie uvedenej podmienky bola nevyhnutná úprava rozpočtu v položke – práce navyše – zateplenie fasády objektu v sume 41136,72 EUR s DPH.

3. Odôvodnenie navrhovaných opatrení.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku dňa 28. júna 2016 uznesením č. 256/2016 zrušilo uznesenie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 25/2014 z 30. decembra 2014 - Investičný zámer mesta Svidník realizovať kúpu 33 nájomných bytov bežného štandardu, ktoré vzniknú výstavbou bytového domu blok B6 a prislúchajúcej technickej vybavenosti. Primátor mesta Svidník pozastavil výkon tohto uznesenia, pretože toto uznesenie odporuje zákonu a je pre mesto zjavne nevýhodné, lebo uznesenie č. 25/2014 zo dňa 30.12.2014 bolo ku dňu 28.6.2016 naplnené a splnené

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku dňa 29. júla 2016 uznesením č. 273/2016 zrušilo uznesenie mestského zastupiteľstva č. 25/2014 z 30. decembra 2014 v časti a) schvaľuje bod 16. Primátor mesta Svidník pozastavil výkon tohto uznesenia mestského zastupiteľstva, pretože toto uznesenie odporuje zákonu č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a zákonu č. 40/1964 Zb. Občianskemu zákonníku v znení neskorších zmien a je pre mesto zjavne nevýhodné, lebo toto uznesenie má povahu individuálneho správneho aktu, ktorého účinky už nastali a preto nie je možné ho retroaktívne „zrušiť“, pretože uznesenie č. 25/2014 zo dňa 30.12.2014 bolo už ku dňu 3.8.2016 naplnené a splnené a to aj v časti a) bod 16., ktorý pojednáva o vyčlenení vlastných finančných prostriedkov na kúpu technickej vybavenosti – terénne úpravy vrátane búracích prác a prípravných prác v objekte staveniska prislúchajúcej k nájomným bytom v bytovom dome blok B6 na Karpatskej ulici, parcela KNC 1180/1, v k.ú. Svidník

Na zasadaní mestskej rady dňa 22. augusta 2016 informoval Ing. Čech o postupe výstavby bytového domu B6, kde zhrnul celý priebeh výstavby bytového domu B6.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku dňa 24. augusta 2016 uznesením č. 276/2016 zrušilo uznesenie mestského zastupiteľstva č. 25/2014 z 30. decembra 2014 v časti a) schvaľuje bod 16.

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku dňa 24. augusta 2016 uznesením č. 277/2016 vzalo na vedomie informatívnu správu o výstavbe bytového domu B6.

Dňa 21. septembra 2016 bol Ing. Čechom doručený na mesto Svidník list – pokus o zmier – predžalobná výzva, kde informoval, že mu neboli uhradené faktúry, ktoré poslal na mesto Svidník, za realizáciu stavby bytového domu B6.

Dňa 10.11.2016 bol Ing. Čechom doručený na mesto Svidník list – posledný pokus o zmier, kde informoval, že ak nebude uhradená suma vo výške 189 945,84 EUR pristúpi k súdnemu vymáhaniu pohľadávky.

Mestská rada vo Svidníku dňa 15. mája 2017 uznesením č. 235/2017 odporučila podať odpor

voči platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica Sp. zn.: 7Up/41/2017.

V júni 2017 bol podaný odpor voči platobnému príkazu. Následne došlo k jeho zrušeniu a presunu veci z Okresného súdu v Banskej Bystrici na Okresný súd vo Svidníku.

Okresný súd vo Svidníku vytýčil pojednávanie na deň 15. februára 2018, následne boli dopĺňané podklady a dňa 15. marca 2018 Okresný súd vo Svidníku vyhlásil rozsudok, ktorým zaviazal mesto Svidník zaplatiť sumu vo výške 189 945,84 EUR (mesto Svidník doposiaľ neobdržalo rozsudok Okresného súdu vo Svidníku).