

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

Materiál na 18. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

Návrh výstavby bytového domu „B6“ vo Svidníku

Predkladá:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracoval:

Ing. Ľuboš Čepan, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa 3. decembra 2012:

MsR tento materiál odporúča MsZ prerokovať a schváliť

Stanovisko Komisie pre VÚRDaŽP zo dňa :

Komisia pre VÚRDaŽP tento materiál odporúča MsZ

Svidník, 3. decembra 2012

Návrh na uznesenie

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

a) schvaľuje

návrh výstavby bytového domu B6 na sídlisku Dukla II. stavba

b) určuje

vedúcemu odboru financií a správy majetku MsÚ vo Svidníku v spolupráci s vedúcim odborom výstavby, dopravy, životného prostredia a RR MsÚ vo Svidníku spracovať podklady k vyhláseniu verejnej obchodnej súťaže na výstavbu bytového domu B6 na sídlisku Dukla II. stavba a predložiť ju na rokovanie Mestského zastupiteľstva vo februári 2013.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Zhodnotenie doterajšieho stavu.

Dňa 12. decembra 2011 mestské zastupiteľstvo uzneseniami č. 130/2011 a 131/2011 schválilo realizáciu stavby: Svidník, bytový dom, blok B6 a Svidník, bytový dom, blok B6 - technická vybavenosť a investičný zámer – Svidník, bytový dom, blok B6, na parcele č. 1180/1, k.ú. Svidník, 30 bytov a prislúchajúcu technickú vybavenosť (vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, terénne úpravy a spevnené plochy). Stavbu mala realizovať spoločnosť EURO-BUILDING, a.s., Družstevná 2, Bratislava, ktorý vzišla z verejného obstarávania. Vzhľadom k tomu, že mestu Svidník nebola schválená dotácia, zmluva o dielo s uvedenou spoločnosťou bola zrušená.

2. Rozbor príčin nedostatkov.

V nadväznosti na spracovanú projektovú dokumentáciu je v návrhu rozpočtu na rok 2014 plánovaná realizácia nájomného bytového domu B6.

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 dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

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%. Výška úveru je maximálne 45300,00 EUR/byt. Plocha bytu nesmie byť väčšia ako 80 m².

Výhody pre žiadateľa sú, že:

- nemusia platiť stavebný dozor počas výstavby,
- má možnosť kontroly stavby počas realizácie, ak si takú požiadavku uplatní v zmluve o budúcej kúpnej zmluve,
- nemusia 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. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania, 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 zabezpečí najmä:

- vypracovanie návrhu o budúcej kúpnej zmluve,
- pripraví návrhy uznesení mestského zastupiteľstva v súlade s legislatívou ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
- zrealizuje stavbu nájomných bytov v stanovených štandardoch,
- po ukončení výstavby zabezpečí kolaudačné rozhodnutie,
- po kolaudácii predloží mestu vypracovaný návrh riadnej kúpnej zmluvy, ktorá bude podkladom spolu s kolaudačným rozhodnutím a ďalšími predpísanými prílohami na predloženie žiadosti o úver zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR SR,
- vypracuje žiadosti o úver a dotáciu vrátane potrebných príloh.

Na základe záujmu spoločnosti o výstavbu nájomných bytových domov 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 bytového domu B6 na sídlisku Dukla II. stavba.

Objekt nájomného bytového domu bežného štandardu blok B6 sa nachádza v juhovýchodnej časti mesta Svidník na okraji sídliska Dukla, na okraji bytových domov a občianskej

vybavenosti. Nájomný bytový dom bude štvorpodlažný bez suterénu, s plochou strechou. Prístupný bude z novovybudovanej prístupovej komunikácie napojenej na miestnu komunikáciu, Karpatskú ulicu. K prístupovej komunikácii budú dobudované parkovacie miesta, verejné osvetlenie a priestory pre smetné kontajnery. V nájomnom bytovom dome bude 30 bytových jednotiek.

Bytový nájomný dom B6 je štvorpodlažný objekt zložený z troch sekcií, v každej sekcii je 10 bytov, z toho jeden byt je na prízemí – vstupnom podlaží. Spolu je to 30 bytových jednotiek I., II., III. a IV. kategórie. Spoločné priestory tvoria vstupné zádveria, chodby, pivnice, sušiareň, výlevka, plynomerne a elektromerne so samostatnými vstupmi zvonka, miestnosť ÚVK a ZTI v strednej sekcii, miestnosť na uloženie kočiarov a bicyklov. Vstup do každej sekcie je zapustený, pri vstupných dverách vpravo budú umiestnené poštové schránky a komunikačná jednotka. Byt na prízemí má krytú terasu, byty na 2. až 4. nadzemnom podlaží majú logie alebo balkón. Byt I. kategórie je s balkónovými dverami so zábradlím, tzv. francúzske okno. Vo všetkých kuchyniach bytov sú vetrané špajzové skrine.

Skladba bytov

- a) 1 – izbový: 12
- b) 2 – izbový: 9
- c) 3 – izbový: 9

V rámci výstavby bytového domu blok B6 a prislúchajúcej technickej vybavenosti sa zrealizujú stavebné objekty:

- SO 01 Bytový dom – blok B6,
- SO 02 Kanalizačná prípojka,
- SO 03 Vodovodná prípojka,
- SO 04 NN rozvody,
- SO 05 Verejné osvetlenie,
- SO 06 Teplovodný kanál,
- SO 07 Pripojovací plynovod,
- SO 09 Terénne úpravy a spevnené plochy,
- SO 10 Detské ihrisko.

Podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na kúpu nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome, možno poskytnúť dotáciu v rozsahu

- a) 30 % oprávnených nákladov, ak
 1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 50 m² a
 2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 900 eur,
- b) 25 % oprávnených nákladov, ak
 1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50 m² a neprevyšuje 56 m² a
 2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 890 eur,
- c) 20 % oprávnených nákladov, ak
 1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 56 m² a neprevyšuje 60 m² a
 2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 880 eur.

Priemerná podlahová plocha v bytovom dome B6 je podľa spracovanej projektovej dokumentácie: 58,19 m².

Podľa Opatrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky 453/2011 z 30. novembra 2011, ktorým sa ustanovujú sumy dotácie na rozvoj bývania na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť dotáciu do výšky 50 % oprávnených nákladov jednotlivých druhov obstarávanej technickej vybavenosti, najviac však

- a) 426 eur na nájomný byt na verejný vodovod,
- b) 842 eur na nájomný byt na verejnú kanalizáciu,
- c) 824 eur na nájomný byt na miestnu komunikáciu.