

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

Materiál na 23. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

**Informatívna správa o možnosti kúpy nájomného bytového domu**  
**na Ul. Sov. hrdinov 432**

Predkladá:

**Ing. Ľuboš Čepan**, vedúci odboru VDŽPaRR



Návrh na uznesenie:

**vo vnútri materiálu**

Spracoval:

**Ing. Ľuboš Čepan**, vedúci odboru VDŽPaRR

Stanovisko MsR zo dňa 19. júna 2013:

MsR tento materiál odporúča MsZ prerokovať a zobrať na vedomie.

Stanovisko Komisie pre VÚRDaŽP zo dňa 20. júna 2013:

Komisia pre VÚRDaŽP tento materiál odporúča MsZ prerokovať a zobrať na vedomie.

Svidník, 20. jún 2013

## **Návrh na uznesenie**

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

### **berie na vedomie**

informatívnu správu o možnosti kúpy nájomného bytového domu na Ul. Sov. hrdinov 432.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

### 1. Zhodnotenie doterajšieho stavu.

Mesto Svidník v súčasnosti na základe obchodnej verejnej súťaže pripravuje výstavbu nájomného bytového domu, blok B6 vrátane prislúchajúcej technickej vybavenosti.

### 2. Rozbor príčin nedostatkov.

V meste Svidník je nedostatok nájomných bytov, hlavne pre mladé rodiny.

### 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 vláda SR 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. 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 formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý od 1.1.2014 nahradí zákon 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%.

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 1m<sup>2</sup> podľa priemernej podlahovej plochy.

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

- a) zabezpečí vypracovanie návrhu o budúcej kúpnej zmluve,
- b) pripraví návrhy uznesení mestského zastupiteľstva v súlade s legislatívou ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
- c) zrealizuje stavbu nájomných bytov v stanovených štandardoch,
- d) po ukončení výstavby zabezpečí kolaudačné rozhodnutie,

- e) 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,
- f) vypracuje žiadosti o úver a dotáciu vrátane potrebných príloh.

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) 40 % oprávnených nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 50 m<sup>2</sup>
- b) 35 % oprávnených nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50 m<sup>2</sup> a neprevyšuje 56 m<sup>2</sup>,
- c) 20 % oprávnených nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 56 m<sup>2</sup> a neprevyšuje 60 m<sup>2</sup>.

V súčasnosti pripravuje investor Peter Pilip BYTSERVIS, Stropkovská 473, Svidník, rekonštrukciu administratívnej budovy na Ul. Sov. hrdinov 432 na bytový dom za účelom vytvorenia nájomných bytov bežného štandardu. Bude obsahovať osem nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V nadzemných podlažiach budú situované byty. V podzemnom podlaží budú situované priestory technického vybavenia a spoločné skladovacie priestory.

Počet bytov v bytovom dome bude v nasledovnej štruktúre:

- a) 2 dvojizbové bezbariérové,
- b) 4 jednoizbové bezbariérové,
- c) 28 dvojizbových štandardných,
- d) 7 jednoizbových štandardných.

Veľkostné charakteristiky jednotlivých bytov v bytovom dome:

- a) 2 izbový byt na 2. NP – 8. NP 53,50 m<sup>2</sup> podlahovej plochy,
- b) 1 izbový byt na 2. NP – 8. NP 26,75 m<sup>2</sup> podlahovej plochy,
- c) 2 izbový byt na 1. NP 45,20 m<sup>2</sup> podlahovej plochy,
- d) 1 izbový byt na 1. NP 22,60 m<sup>2</sup> podlahovej plochy.

Zastavaná plocha riešeného bytového domu:	310,42 m <sup>2</sup> ,
Obostavaný priestor riešeného bytového domu:	8288,20 m <sup>3</sup> ,
Celková podlahová plocha bytovej budovy:	2490,90 m <sup>2</sup> .

Za účelom zabezpečenia bytových nájomných domov bytového štandardu je ponuka investora Petra Pilipa BYTSERVIS, Stropkovská 473, Svidník, aby po dokončení stavby mesto Svidník tento bytový dom odkúpilo. Jeho financovanie by bolo formou dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR 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 a formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý od 1.1.2014 nahradí zákon č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Názov a miesto stavby: **REKONŠTRUKCIA ADMINISTRATÍVNEJ  
BUDOVY NA BYTOVÝ DOM  
SVIDNÍK, ul. Sovietskych hrdinov**  
Objekt: **01 – Vlastný objekt**  
Investor: **Peter PILIP**  
Projektant: **projektový ateliér CONCEPT - Svidník**

## **TECHNICKÁ SPRÁVA .**

### **Všeobecne .**

Rekonštrukcia „AB“ na „BYTOVÝ DOM“ je navrhnutá za účelom vytvorenia nájomných bytov bežného štandardu.

Záujmový objekt je realizovaný v konštrukčnej sústave **T 06 – B** pôdorysných rozmerov 18,70 x 16,60 m obsahujúci osem nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie.

V nadzemných podlažiach budú situované byty.

V podzemnom podlaží budú situované priestory technického vybavenia a spoločné skladovacie priestory.

Nosný systém objektu: **stenový, priečny.**

Modulový krok objektu: **3600 mm.**

Objekt je situovaný v zastavanom území (chránenej krajine) a v prevládajúcom pozdĺžnom smere orientovaný v smere severovýchod – juhozápad.

Steny so situovaným hlavným vstupom, oknami a loggiami sú orientované v smere juhovýchod – severozápad.

Počet bytov na podlaží bytovej sekcie je nasledovný:

-	1.NP	-	dvojizbový bezbariérový	-	2
		-	jednoizbový bezbariérový	-	4
-	2.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	3.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	4.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	5.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	6.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	7.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1
-	8.NP	-	dvojizbový	-	4
		-	jednoizbový	-	1.

Celkový počet a štruktúra bytov v bytovom dome je nasledovný:

- dvojizbový bezbariérový	-	2
- jednoizbový bezbariérový	-	4
- dvojizbový štandardný	-	28
- jednoizbový štandardný	-	7.

Veľkostné charakteristiky jednotlivých bytov v bytovom dome podľa podlahovej plochy bytu:

- 2 izbový byt	-	53,50 m <sup>2</sup>	(pre 2.NP – 8.NP)
- 1 izbový byt	-	26,75 m <sup>2</sup>	(pre 2.NP - 8 NP)
- 2 izbový byt	-	45,20 m <sup>2</sup>	(pre 1.NP)
- 1 izbový byt	-	22,60 m <sup>2</sup>	(pre 1.NP).

Zastavaná plocha riešeného bytového domu: 310,42 m<sup>2</sup>.

Obostavaný priestor riešeného bytového domu: 8 288,20 m<sup>3</sup>.

Celková podlahová plocha bytovej budovy: 2490,90 m<sup>2</sup>.

Záujmový objekt „AB“ bol realizovaný po roku 1970 a doteraz nebol komplexne rekonštruovaný.

Prevedená bola čiastočná výmena nášľapných vrstiev podlahových konštrukcií a úprava sociálno-hygienických zariadení (výmena keramických obkladov).

**Technický stav objektu vyžaduje komplexnú rekonštrukciu.**

Navrhované sú nasledovné stavebno – montážne práce:

- demontáž okien, balkónových dverí a vchodových dverí v celom rozsahu do sute
- demontáž rozvodov ELI, ZTI, ÚVK vrátane zariadení a vykurovacích telies v celom rozsahu
- vybúranie podlahových konštrukcií
- otlčenie poškodených omietok
- demontáž loggiových zábradlí vrátane zmeny spôsobu kotvenia
- zateplenie obvodového plášťa a podhládových stropných konštrukcií loggií typizovaným izolačným systémom na báze PPS hr. 80 a 50 mm s exteriérovou zrnitou škrabanou silikonovou omietkou hr. 2 mm vrátane vyrovnania nerovností podkladových plôch a úpravy stykových škár stenových panelov
- zateplenie podhládových stropných konštrukcií spoločných priestorov 1.PP typizovaným izolačným systémom na báze PPS hr. 50 mm s interiérovou hladkou vápennocementovou omietkou
- dotepenie sokla na keramickom podklade typizovaným izolačným systémom so zvýšenou odolnosťou proti vlhkosti na báze XPS hr. 80 mm s exteriérovou strednozrnnou omietkou Marmolit vrátane vyrovnania nerovností podkladových plôch
- hydroizolačná soklová stierka v úrovni okapového chodníka po celom obvode objektu
- úprava a výmena oplechovania okapu plochej strechy po celom obvode objektu (predĺženie okapnice o hrúbku použitého zateplovacieho systému)
- úprava a výmena oplechovania loggiových okapníc (nová predĺžená okapnica)
- zhotovenie novej hydroizolačnej vrstvy plochej strechy
- celková výmena okien, balkónových a vchodových dverí (náhrada drevených zdvojených plastovými z päťkomorových profilov s izolačným dvojsklom)
- doplnenie protipožiarnych uzáverov
- výmena oplechovania okenných parapetov v celom rozsahu
- výroba a montáž loggiových zábradlí

- zhotovenie nových rozvodov ELI, ÚVK a ZTI
- zhotovenie novej bleskozvodnej sústavy
- nové vnútorné podlahové konštrukcie a povrchové úpravy stien (keramické dlažby, laminátové plávajúce podlahy, vápenné hladké omietky, keramické obklady a soklíky)
- úprava a doplnenie chodníkov a komunikačných pripojení bytového domu.

Svidník, 06 / 2013

Vypracoval: Ing. Jozef CAPKO