



MESTO KOŠICE

## **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Schválenie žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR na obstaranie nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962)
<b>Predkladá</b>	MUDr. Richard Raši, PhD., MPH – primátor mesta Košice
<b>Spracovateľ</b>	referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií
<b>Dátum zasadnutia</b>	12. decembra 2016
<b>Číslo spisu</b>	A/2016/06921
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b> <b>MR</b>

# N Á V R H   N A   U Z N E S E N I E

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 6 ods. 2 písm. b) a § 29 ods. 1 písm. h) a k) Štatútu mesta Košice

## A. schvaľuje

1. **investičný zámer obstarat' nájomné byty stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby** (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962). Bytový dom je zapísaný na LV č. 12620, súpisné č. 1962, postavený na par. č. 1422/4 v katastrálnom území Severné mesto, obec KOŠICE – SEVER.

Stavebnými úpravami nájomných bytov v bytovom dome sa z pôvodných 95 bytových jednotiek vytvorí 54 nových bytových jednotiek (b.j.) – 10 b. j. s jednou obytnou miestnosťou a 44 b. j. s dvoma obytnými miestnosťami o celkovej výmere 3 042,23 m<sup>2</sup>, vykoná sa dispozičná zmena usporiadania bytov, výmena fasádnych okien a dverí, zateplenie bytového domu vrátane strechy, výmena výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, bezbariérový prístup do bytového domu, nové povrchové úpravy deliacich konštrukcií bytov i spoločných častí domu (stropy, priečky, podlahy,...), parkoviská a vonkajšie odvodnenie, sadové úpravy, kontajnerovisko. V súlade so zámermi schváleného Programu rozvoja Mesta Košice na roky 2015-2020 (2025), zrekonštruované nájomné byty budú prenajímané počas doby splácania úveru (20 rokov) pre nízkoprijemnú skupinu jednotlivcov a mladé rodiny.

Stavebné práce budú realizované podľa schválenej projektovej dokumentácie vypracovanej obchodnou spoločnosťou Modulor s.r.o., Bratislava a v zmysle stavebného povolenia č. 751/2014-Ča zo dňa 22.9.2014 vydaného určeným stavebným úradom Obcou Čaňa.

Spoločný stavebný úrad Obec Čaňa v konaní o predĺžení platnosti stavebného povolenia na miestnom šetrení zistil, že stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby podľa § 43d stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p.. Na základe tohto zistenia vydal Rozhodnutie o nariadení vykonať nevyhnutné úpravy podľa § 87 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p. ev. č. 948/2016-Ča zo dňa 03.11.2016.

2. **Spôsob financovania** obstarania nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962) z finančných zdrojov:
  - a) podpora (úver) zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR vo výške **1 473 540 €** (80 % z obstarávacej ceny stavby),
  - b) kapitálové výdavky programového rozpočtu Mesta Košice pre rok 2017 vo výške **370 187,33 €** (20% z obstarávacej ceny stavby).

Obstaranie nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu, Sládkovičova 3, súp. č. 1962)		Obstarávacia cena (s DPH)	Výška požadovanej podpory (úveru)	Vlastné zdroje Mesta Košice
Oprávnené náklady	PD	17 400,00 €	12 480,00 €	4 920,00 €
	realizačná časť	1 826 327,33 €	1 461 060,00 €	365 267,33 €
	spolu	1 843 727,33 €	1 473 540,00 €	370 187,33 €
Neoprávnené náklady	autorský dozor	360,00 €	-	360,00 €
	infraštruktúra (parkoviská, vonkajšie odvodnenie)	244 993,60 €	-	244 993,60 €
SPOLU		2 089 080,93 €	1 473 540,00 €	615 540,93 €

\*) **obstarávacia cena stavby** = cena za zhotovenie stavby a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie. Do obstarávacej ceny stavby pre účely poskytnutia podpory sa nezapočítava cena pozemku, technickej infraštruktúry, garáže a nebytového priestoru.

3. **predloženie žiadosti** o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR vo forme úveru na účel „U 1113 – Stavebná úprava nájomného bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby“- stavebné úpravy

nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962) v celkovej výške **1 473 540 €** (doba splácania úveru = 20 rokov, úroková sadzba = 1%).

4. **zabezpečenie Podpory (úveru)** poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR **založením nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Košice**, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 11620 v katastrálnom území Severné mesto, obec KOŠICE – SEVER,
  - a) bytový dom súpisné číslo 1962, ulica Sládkovičova 3, postavený na parcele registra „C“ č. 1422/4,
  - b) pozemok na parcele registra „C“ č. 1422/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 473 m<sup>2</sup> v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania pre zabezpečenie záväzku za poskytnutú podporu na obstaranie nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962).
5. **zhotoviteľa** obstarania nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962), obchodnú spoločnosťou Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. so 100 % majetkovou účasťou Mesta Košice.

## **B. súhlasí**

1. **s prijatím záväzku:**
  - a) zachovať nájomný charakter bytov po dobu splatnosti úveru t. j. 20 rokov,
  - b) dodržať pri prenájme bytov ustanovenia § 22 (podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z. n. p.,
2. **s vyčleňovaním finančných prostriedkov** v programovom rozpočte Mesta Košice v budúcich rokoch na ukončenie a zabezpečením pravidelného splácania úveru počas celej doby jeho splatnosti t. j. 20 rokov.

## **Dôvodová správa**

**Cieľom** materiálu je schválenie podania žiadosti Mesta Košice o poskytnutie podpory (úveru) zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR na obstaranie nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962“) vo výške 1 473 540 € s DPH.

### **1. Charakteristika bytového domu, zámery obnovy**

#### **1.1. Súčasný stav bytového domu na Sládkovičovej č. 3**

Deväťpodlažný panelový bytový dom s celkovým počtom 95 bytových jednotiek (93 b. j. s jednou obytňou miestnosťou a 2 b. j. s dvoma obytnými miestnosťami) určený ako sociálne byty pre matky s deťmi je vlastníctvom Mesta Košice, zapísaným na liste vlastníctva č. 11620 pod súpisným číslom 1962, nachádzajúci sa na parcele registra „C“ č. 1422/4 katastrálne územie Severné mesto.

Vzhľadom k vysokému stupňu devastácie bytového fondu a skutočnosti, že byty prestali zodpovedať základným požiadavkám na bývanie (nefunkčné vykurovanie, elektroinštalácia, výťah, zariadenia požiarnej ochrany, kanalizácia) Mesto Košice prijalo opatrenia o nepridelovaní týchto bytov až do času ich zrekonštruovania a zahájilo prípravu rekonštrukcie bytového domu.

#### **1.2. Zámer stavebných úprav bytového domu na Sládkovičovej č. 3**

Predmetom obnovy bytového domu budú stavebné úpravy nájomných bytov vrátane dispozičných zmien (vytvorenie 54 b. j. – 10 b. j. s jednou obytňou miestnosťou a 44 b. j. s dvoma obytnými miestnosťami o celkovej výmere 3 042,23 m<sup>2</sup>), výmena fasádnych okien a dverí, zateplenie bytového domu vrátane strechy, výmena výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, bezbariérový prístup do bytového domu, nové povrchové úpravy deliacich konštrukcií bytov i spoločných častí domu (stropy, priečky, podlahy ...), parkoviská a vonkajšie odvodnenie, sadové úpravy, kontajnerovisko. V súvislosti s tým bola:

- a) projektová dokumentácia spracovaná v roku 2014; jej dopracovanie s hlavným dôrazom na dodržanie podmienok stanovených zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v z. n. p. bolo realizované v roku 2016; projektová dokumentácia bola spracovaná obchodnou spoločnosťou Modulor s.r.o., Bratislava,
- b) stavebné povolenie č. 751/2014-Ča vydané dňa 22.9.2014; dňa 19.9.2016 Mesto Košice požiadalo spoločný stavebný úrad obec Čaňa o predĺženie platnosti stavebného povolenia, konanie bolo zahájené dňa 20.10.2016; Spoločný stavebný úrad Obec Čaňa v konaní o predĺžení platnosti stavebného povolenia na miestnom šetrení zistil, že stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby podľa § 43d stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p.. Na základe tohto zistenia vydal Rozhodnutie o nariadení vykonať nevyhnuté úpravy podľa § 87 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p. ev. č. 948/2016-Ča zo dňa 03.11.2016.

V súlade so zámermi schváleného Programu rozvoja Mesta Košice na roky 2015 – 2020 (2025), zrekonštruované nájomné byty budú prenajímané pre nízkopríjmovú skupinu jednotlivcov a mladé rodiny.

### **2. Financovanie** obstarania nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičová 3, súp. č. 1962)

- a) podpora (úver) zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR vo výške 1 473 540 € (80% z obstarávacej ceny stavby),
- b) kapitálové výdavky programového rozpočtu Mesta Košice pre rok 2017 vo výške 370 187,33 € (20 % z obstarávacej ceny stavby).

Obstaranie nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu, Sládkovičova 3, súp. č. 1962)		Obstarávacia cena (s DPH)	Výška požadovanej podpory (úveru)	Vlastné zdroje Mesta Košice
Oprávnené náklady	PD	17 400,00 €	12 480,00 €	4 920,00 €
	realizačná časť	1 826 327,33 €	1 461 060,00 €	365 267,33 €
	<b>spolu</b>	<b>1 843 727,33 €</b>	<b>1 473 540,00 €</b>	<b>370 187,33 €</b>
Neoprávnené náklady	autorský dozor	360,00 €	-	360,00 €
	infraštruktúra (parkoviská, vonkajšie odvodnenie)	244 993,60 €	-	244 993,60 €
<b>SPOLU</b>		<b>2 089 080,93 €</b>	<b>1 473 540,00 €</b>	<b>615 540,93 €</b>

\*) **obstarávacia cena stavby** = cena za zhotovenie stavby a cena za vypracovanie projektovej dokumentácie. Do obstarávacej ceny stavby pre účely poskytnutia podpory sa nezapočítava cena pozemku, technickej infraštruktúry, garáže a nebytového priestoru.

## 2.1. Podmienky poskytnutia podpory (úveru) zo ŠFRB

Mestu Košice môže byť podpora U 1113 (Stavebná úprava nájomného bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby) podľa § 8, bod 1., písm. a) zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v z. n. p. (ďalej iba zákon o štátnom fonde rozvoja bývania) poskytnutá formou úveru za nasledovných podmienok:

- Mesto Košice ako žiadateľ úveru disponuje rozhodnutím stavebného úradu, že byty sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (§ 43d zákon č. 50/1976 Zb. v z. n. p.), a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa osobitných predpisov (§ 87, 94 alebo 102 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p.),
- Mesto Košice sa v zmluve o poskytnutí podpory zaviazá:
  - dodržať Ø podlahovú plochu obstarávaného nájomného bytu do 60 m<sup>2</sup>,
  - zachovať nájomný charakter bytu po dobu splatnosti úveru (20 rokov), úver nie je možné predčasne splatiť,
  - zriadiť záložné právo na obstarané nájomné byty v prospech ŠFRB,
  - dodržať pri prenájme bytov ustanovenia osobitného predpisu - § 22 (podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z. n. p.,
  - po dobu splácania úveru (20 rokov) v budúcich rokoch v programovom rozpočte vyčleňovať finančné prostriedky na splácanie poskytnutého úveru.
- termín ukončenia stavby bude dohodnutý v zmluve o poskytnutí podpory na dobu do 24 mesiacov od prijatia podpory (§ 9 ods. 6 zákona o štátnom fonde rozvoja bývania);
- žiadosť o poskytnutie podpory Mesto Košice ako žiadateľ podá v najbližšom termíne od 15.01. – 28.02.2017.

Za uvedených podmienok úver pokryje 80 % obstarávacej ceny stavby (najviac však 65 000 €/b.j.). Rozdiel do celkovej výšky obstarávacej ceny stavby musí byť hradený z programového rozpočtu Mesta Košice, pričom doba splácania úveru = 20 rokov a úroková sadzba = 1 %.

## 3. Zhotoviteľ obstarania nájomných bytov stavebnou úpravou nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962)

Stavebné úpravy bytového domu na Sládkovičovej 3 (v súlade s § 1, ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.) bude na základe Zmluvy o dielo realizovať Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. v termíne najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu, ktorý bude zriadený ŠFRB pre žiadateľa – Mesto Košice t. j. poskytnutím úveru.