



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

03

Bod rokovania	Schválenie výstavby 39 bytov Plavisko, úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR
Dátum rokovania MsZ	18.02.2020
Predložené poslancom MsZ	14.02.2020
Predkladateľ	Ing. Ján Bednárík, zástupca primátora
Spravodajca	Mgr. Martin Alušic – AK Alušic, s.r.o.
Na základe	Zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10 Rámcovej zmluvy o poskytovaní právnych služieb CEZ 0338/2019
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	-
Stanovisko MsR zo dňa 2020	odporučila schváliť materiál v predkladanom znení
Zoznam príloh	Spríevodná správa – Príloha 01 Posúdenie dodržania podmienok ÚHK pre prijatie návratných zdrojov financovania – Príloha 02 Perspektíva 01 – Príloha 03 Perspektíva 02 – Príloha 04 Pôdorys 1. poschodie – Príloha 05 Pôdorys 2. poschodie – Príloha 06 Pôdorys 3. poschodie – Príloha 07 Pôdorys 4. poschodie – Príloha 08 Pôdorys 5. poschodie – Príloha 09 Pôdorys prízemie – Príloha 10 Pôdorys suterén – Príloha 11 Situácia – Príloha 12



A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

- I. **berie na vedomie** správu hlavného kontrolóra mesta Ružomberok k dodržaniu podmienok na prijatie návratných zdrojov financovania od Štátneho fondu rozvoja bývania so sídlom Lamačská cesta 8, Bratislava, IČO: 31 749 542 (ďalej iba ako „ŠFRB“) na účel výstavby bytového domu Polyfunkčný bytový dom Plavisko – I.etapa, ktorý má byť postavený na pozemku, parc. č. KNC 5005/4 o výmere 6549 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísaný v LV č. 4101, vedený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre obec a k.ú. Ružomberok a súvisiacej technickej vybavenosti na základe projektu vyhotoveného BÁLEK ARCHITEKTI s.r.o., ktorá stavba bolo povolená Obcou Štiavnička ako stavebným úradom stavebným povolením, č.k. OSS 88-3/2019-KB zo dňa 08.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.01.2020, Mestom Ružomberok, č.k. OTS-500-3/2019-PM zo dňa 31.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2020 a Okresným úradom Ružomberok, č.k. OU-RK-OSZP-2020/001785-005 zo dňa 31.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2020 a (ďalej iba ako „Bytový dom Plavisko“ v príslušnom gramatickom tvare).
- II. **schvaľuje** obstaranie (výstavu) Bytového domu Plavisko s celkovým počtom 39 bytov určených ako nájomné byty v zmysle podmienok zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov na základe Zmluvy o dielo č. uzatvorenej so zhotoviteľom Chemkostav a.s.. so sídlom K. Kuzmanyho 1259/22, Michalovce, IČO: 36191892 za celkovú obstarávaciu cenu 3.286.800,- Eur vrátane DPH, z čoho bytový dom tvorí časť obstarávacej ceny vo výške 2.390.333,- Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena Bytového domu Plavisko“), súvisiaca technická vybavenosť tvorí časť obstarávacej ceny vo výške 796.602,- Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena technickej vybavenosti“) a nebytový priestor tvorí časť obstarávacej ceny vo výške 99.865,- Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena nebytového priestoru“).
- III. **schvaľuje** predloženie žiadosti o úver od ŠFRB a dotácie od Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, oboje vo výške v zmysle bodov IV. až VII. tohto uznesenia a súhlasí s podmienkami poskytnutia úveru a dotácie, ktoré budú určené na základe zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súvisiacich všeobecne záväzných predpisov.



- IV. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny Bytového domu Plavisko, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 65%, teda 1 553 590,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 40 rokov,
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 35%, teda 836 430,- Eur bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
 - c) časť obstarávacej ceny vo výške 313,- Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- V. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny Bytového domu Plavisko pre prípad, že Mestu Ružomberok nebude poskytnutá dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 100%, teda 2 390 240,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 40 rokov a
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 93,- Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VI. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny technickej vybavenosti, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 231 450,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 20 rokov,
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 65 880,- Eur bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
 - c) časť obstarávacej ceny vo výške 499 272,- Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VII. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny technickej vybavenosti pre prípad, že Mestu Ružomberok nebude poskytnutá dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 231 450,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 20 rokov a
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 565 152,- Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VIII. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny nebytového priestoru, pričom Obstarávacia cena nebytového priestoru vo výške 99.865,- Eur bude financovaná z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.



- IX. schvaľuje** zriadenie záložného práva v prospech ŠFRB k nehnuteľnostiam zapísaným v LV č. 14940 vedeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre obec a k.ú. Ružomberok, a to:
- a) k stavbe, súp.č. 1446, postavená na pozemku, parc. č. KNC 972/1, vedená ako telekomunikačná budova (budova obchodu a služieb),
 - b) k stavbe, súp.č. 1447, postavená na pozemku, parc. č. KNC 971, vedená ako prevádzková budova (budova obchodu a služieb),
 - c) k stavbe, súp.č. 1471, postavená na pozemku, parc. č. KNC 1811, vedená ako polícia (administratívna budova),
 - d) k pozemku, parc. č. KNC 972/1 o výmere 1327 m², zastavané plochy a nádvoría,
 - e) k pozemku, parc. č. KNC 971 o výmere 190 m², zastavané plochy a nádvoría,
 - f) k pozemku, parc. č. KNC 1811 o výmere 620 m², zastavané plochy a nádvoría,
 - g) k pozemku, parc. č. KNC 973/1 o výmere 234 m², zastavané plochy a nádvoría,
 - h) k pozemku, parc. č. KNC 974 o výmere 84 m², zastavané plochy a nádvoría,
 - i) k pozemku, parc. č. KNC 1812 o výmere 641 m², zastavané plochy a nádvoría,
- za účelom zabezpečenia pohľadávky ŠFRB vyplývajúcej zo zmluvy o úvere, ktorý bude ŠFRB poskytnutý na zaplatenie časti Obstarávacej ceny Bytového domu Plavisko v zmysle bodu IV. a V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. a VII. tohto uznesenia.
- X. schvaľuje** prijatie záväzku zachovať nájomný charakter bytov v Bytovom dome Plavisko podľa požiadavky ŠFRB.
- XI. schvaľuje** prijatie záväzku dodržiavať pri prenájme bytov v Bytovom dome Plavisko ustanovenia osobitného predpisu, a to § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- XII. súhlasí** so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB s právom prednostného veriteľa k bytom v Bytovom dome Plavisko, k Bytovému domu Plavisko a k pozemku (pozemkom), na ktorých bude Bytový dom Plavisko postavený, a to v čase a spôsobom podľa požiadavky ŠFRB za účelom zabezpečenia pohľadávky ŠFRB vyplývajúcej zo zmluvy o úvere, ktorý bude ŠFRB poskytnutý na zaplatenie časti Obstarávacej ceny Bytového domu Plavisko v zmysle bodu IV. a V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. a VII. tohto uznesenia.
- XIII. súhlasí** s vyčlenením potrebných finančných prostriedkov v rozpočte Mesta Ružomberok pre splátky poskytnutého úveru od ŠFRB pre obstaranie výstavby Bytového domu Plavisko počas trvania celého zmluvného vzťahu so ŠFRB a vyčleňuje pre rok 2020 finančné prostriedky vo výške min. troch mesačných splátok úveru zo ŠFRB.



- XIV. súhlasí** so zriadením záložného práva v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR na zachovanie nájomného charakteru bytov v Bytovom dome Plavisko.

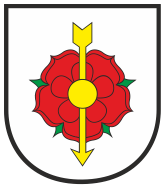
C. Dôvodová správa

Mesto Ružomberok získalo od Technických služieb a.s. areál nachádzajúci sa na ulici Plavisko v roku 2019. Dnes, po necelom roku, je pripravený projekt na výstavbu a žiadame o podporu na výstavbu od štátu.

Areál má približne 7700 m². Je vhodný na výstavbu bytových domov z pohľadu svojej veľkosti, z pohľadu tvaru areálu, aj z pohľadu svojho umiestnenia na brehu rieky, neďaleko sa nachádzajú viaceré obchody (Kasíno, Billa), areál je hneď vedľa športovej haly (T 18) a zimného štadióna, 2 veľké školy sú v dosahu pešou chôdzou, zastávka autobusu hneď vedľa areálu. Areál sa nachádza v relatívne pokojnej časti mesta. Je to najvhodnejší pozemok na výstavbu bytových domov, ktorý mesto vlastní. V areáli sa v budúcnosti plánuje výstavba celkom 4 bytové domy.

Vzhľadom na umiestnenie vhodné pre mladých ľudí, na začiatku svojho produktívneho veku, ale aj pre tých, ktorí sú na sklonku svojho pracovného zaradenia, architekti prispôbili skladbu bytov týmto požiadavkám. Malé byty s malou výmerou sú celkovo veľmi žiadané aj medzi záujemcami o nájomné bývanie, ale túto preferenciu je možné konštatovať ako všeobecný trend. Preto približne 41% z bytov budú tvoriť garsónky s pomerne pohodlnou veľkosťou 36 m². Bude ich celkovo 16 z celkového počtu 39 bytov. 15 bytov bude 2 – izbových z výmerov cca 65 m² a 8 bytov bude 3 – izbových s výmerou približne 79 m². Práve preferencia na byty s nižšou výmerou pomáha tým, ktorí bývajú sami, alebo z akéhokoľvek dôvodu si nemôžu dovoliť platiť vyššie nájomné. Teda osamelým a slabším. Obstarávací náklady rozpočítané na dobu nájmu sú kompenzované nižšou výmerou, ktorá zabezpečí primeranú výšku nájomného.

Bytový dom, ktorého výstavba je predmetom tohto materiálu, bude mať celkom 7 podlaží. 6 podlaží bude nadzemných a 1 podlažie bude podzemné – určené pre garáže. Na 39 bytov je plánovaných 46 parkovacích miest – zatiaľ najlepší koeficient z bytových domov stavaných mestom. Týchto 46 parkovacích miest aj reálne pribudne ako nových a nevytvoria sa zabratím doterajšieho miesta pre parkovanie, ako to často bolo v minulosti. Aj koeficient takmer 1,2 parkovacieho miesta na byt je nielen najlepší z doteraz postavených nájomných bytov, ale sa javí ako dostačujúci vzhľadom na to, že garsóniek bude 16 a 2-izbových bytov 15. Pri tejto veľkosti bytov sa len výnimočne dá uvažovať o viac ako 1 aute na byt. Zároveň je potrebné poznamenať, že tieto parkovacie miesta by mali slúžiť výlučne tomuto areálu. V okolí nie je veľa iných domov, z ktorých by mohli parkovanie využívať. Z celkového počtu 46 parkovacích miest bude v podzemí bytového domu 22 garáží o celkovej výmere 451 m², čo znamená, že priemerná veľkosť garáže nebude veľká, a tak bude zabezpečená primeranosť obstarávacích nákladov, a tým pádom aj nájomného.



Súčasťou bytového domu bude aj nebytový priestor o veľkosti 59 m², čo vzhľadom na veľkosť areálu sa javí ako primeraný priestor pre obchod, alebo iný typ služieb. Zároveň - je to opäť veľkosť, ktorá zbytočne nezaťažuje rozpočet.

Mesto Ružomberok okrem 451 m² garáží získa 2168 m² užívacej plochy v bytoch na celkovej zastavenej ploche 517,1 m².

Projekt pripravila spoločnosť BÁLEK ARCHITEKTI s.r.o. Podľa výsledkov verejného obstarávania bude celková cena výstavby tak, ako je uvedená v bode II. uznesenia, pričom úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania s úrokovou sadzbou 1% ročne so splatnosťou 40 rokov pri bytovom dome a 20 rokov pri technickej vybavenosti bude vo výške 65% z celkovej ceny a dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR by mala byť vo výške 35%, pri technickej vybavenosti sú sumy uvedené v bode VI. uznesenia. Mesto Ružomberok teda nepoužije takmer žiadne vlastné finančné prostriedky. V chvíli pred podaním žiadosti nie je možné predpokladať, koľko subjektov podá žiadosť o poskytnutie dotácie. Preto sa alternatívne prijíma uznesenie pre prípad, že nebude poskytnutá dotácia MDaV SR. Tie sú uvedené v bode V. a VII. uznesenia. Podmienkou je, aby mesto preukázalo, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti malo uzavreté zmluvy na 85% nájomných bytov vo vlastníctve žiadateľa a ak je v okrese evidovaná miera nezamestnanosti vypočítaná z disponibilného počtu uchádzačov o zamestnanie bola v priemere za kalendárny rok 2019 nižšia ako priemerná miera evidovanej nezamestnanosti vypočítaná z disponibilného počtu uchádzačov o zamestnanie v SR za rok 2019. Obe podmienky sú splnené.

Žiadostí o nájomné byty, ktoré mesto pre nedostatok bytov nedokáže uspokojiť je celkom 177. Skutočný počet záujemcov je ale omnoho vyšší. Predpokladá sa, že pomerne veľké množstvo ľudí si nepodá žiadosť o pridelenie nájomného bytu z jednoduchého dôvodu. Vedia, že mesto žiadne voľné byty nemá.

Z uvedeného dôvodu je výstavba nájomných bytov nevyhnutná, pričom miesto a projekt sa javia ako veľmi vhodne zvolené.

D. Dopad na rozpočet

Výdavok z rozpočtu mesta Ružomberok bude určený ako súčet súm uvedených v bode IV., písm. c), v bode VI., písm. b) a v bode VIII. tohto uznesenia. V prípade, že nebude poskytnutá dotácia z MDaV SR, výdavok pre rozpočet mesta sa určí ako súčet súm uvedených v bode V., písm. b), v bode VII., písm. b) a v bode VIII. tohto uznesenia.