



A. Materiál:

Bod rokovania	Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov č. 3 ul. Plavisko, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR.
Dátum rokovania MsZ	27.05.2021
Predložené poslancom MsZ	21.05.2021
Predkladateľ	Ing. Ján Bednárík, zástupca primátora
Spravodajca	Tomáš Mišovič, MBA
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
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	-
Stanovisko MsR zo dňa 26.05.2021	-
Zoznam príloh	Koordinačná situácia BD II. – Príloha 01 Vzorový pôdorys garáže – Príloha 02 Vzorový pôdorys podlažia – Príloha 03 Vzorové pohľady 1 – Príloha 04 Vzorové pohľady 2 - Príloha 05 Vizualizácia – Príloha 06

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

- I. **schvaľuje výstavbu** Nájomného bytového domu - 42 bytov č. 3 ul. Plavisko, a prijatie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR



- II. **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 nájomného bytového domu 42 bytov č. 3 ul. Plavisko, ktorý bude postavený na pozemku, parc. č. KNC 5005/4 o výmere 6549 m² a KNC 5005/3 o výmere 572 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 STONEHENGE, s.r.o., Bartoňova 2, Bratislava 811 03. Výstavba bolo povolená Obcou Likavka ako stavebným úradom, územné rozhodnutie č. OCU-S2021/00125-03/ES zo dňa 23.04.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.05.2021 a stavebné povolenie, č. OCU-S2021/ zo dňa 26.05.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.05.2021. Mestom Ružomberok, č.k.zo dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa a Okresným úradom Ružomberok, č.k. zo dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa a (ďalej iba ako „nájomný bytový dom č. 2 ul. Plavisko“ v príslušnom gramatickom tvare).
- III. **schvaľuje** obstaranie a realizáciu Nájomného bytového domu č. 3 ul. Plavisko s celkovým počtom 42 bytov určených ako nájomné byty v zmysle podmienok zákona č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe Zmluvy o dielo č. CEZ 20200490/2020 uzatvorenej so zhotoviteľom projektovej dokumentácie a rozpočtu STONEHENGE, s.r.o., Bartoňova 2, Bratislava 811 03 s celkovou obstarávacou cenou **2.792.323,62 Eur** vrátane DPH. Z čoho obstarávacía cena časť bytový dom je vo výške 2.146.624,50 - Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena Nájomného bytového domu č. 2 ul. Plavisko“), obstarávacía cena časť projektová dokumentácia bytového domu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie je vo výške 45.000, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena PD bytového domu“). Cena projektovej dokumentácie technickej vybavenosti a doplňujúcich projekčných prác je 5.000, - s DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena PD technickej vybavenosti“), obstarávacía cena časti technická vybavenosť je vo výške 507.462,28 Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena technickej vybavenosti“), ktorá pozostáva z:

	Typ technickej vybavenosti	Celková cena technickej vybavenosti
a)	Garážové stojiská vo výške	250.770,90 EUR
b)	Vodovodná prípojka vo výške	31.203,45 EUR
c)	Kanalizačná prípojka vo výške	27.541,98 EUR
d)	Vonkajšia dažďová kanalizácia	18.183,10 EUR



e)	Miestna komunik. a Verejné osvetlenie	109.217,28 EUR
f)	Odstavné plochy	70.545,57 EUR
		Spolu: 507.462,28 EUR

V celkovej obstarávacej cene sú zahrnuté, cena za Inžiniersku činnosti v súlade s metodickým usmernením MDaV SR vo výške 48.000, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena inžinierskej činnosti“), obstarávacia cena časti Krajinná architektúra vo výške 4.606,24, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena krajinskej architektúry“), obstarávacia cena časti Prístrešky vo výške 13.751,52 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena Prístreškov“), obstarávacia cena časti Teplovodná prípojka vo výške 21.879,08 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena Teplovodnej prípojky“).

- IV. schvaľuje** predloženie žiadosti o úver od ŠFRB a dotácie od Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, oboje vo výške v zmysle bodov V. 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.
- V. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny Bytového domu Plavisko vo výške **2.191.624,50 EUR** s DPH, vrátane projektovej dokumentácie Nájomného bytového domu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie vo výške 45.000, - EUR s DPH, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 60%, teda 1.314.900, - EUR bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 40 rokov,
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 40%, teda 876.600, - EUR bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
 - c) časť obstarávacej ceny vo výške 124,50 Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VI. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny technickej vybavenosti vo výške **512.462,28 EUR** s DPH, vrátane projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie Technickej vybavenosti vo výške 5.000, - EUR s DPH, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 264.900,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 20 rokov,
 - b) časť obstarávacej ceny vo výške 89.200,- Eur bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
 - c) časť obstarávacej ceny vo výške 158.362,28 EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.



- VII. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny Inžinierskej činnosti, Krajinskej architektúry, Prístreškov, Teplovodnej prípojky. Obstarávacia cena bude financovaná z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok v celkovej výške **88.236,84 EUR**, pričom pozostáva z:
- a) časť obstarávacej ceny za Inžiniersku činnosť vo výške 48.000, - EUE s DPH bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
 - b) časť obstarávacej ceny za Krajinnú architektúru vo výške 4.606,24, - EUR S DPH bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
 - c) časť obstarávacej ceny za Prístrešky vo výške 13.751,52 EUR s DPH bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
 - d) časť obstarávacej ceny za Teplovodnú prípojku vo výške 21.879,08 EUR s DPH bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VIII. 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 nádvoria,
 - e) k pozemku, parc. č. KNC 971 o výmere 190 m², zastavané plochy a nádvoria,
 - f) k pozemku, parc. č. KNC 1811 o výmere 620 m², zastavané plochy a nádvoria,
 - g) k pozemku, parc. č. KNC 973/1 o výmere 234 m², zastavané plochy a nádvoria,
 - h) k pozemku, parc. č. KNC 974 o výmere 84 m², zastavané plochy a nádvoria,
 - i) k pozemku, parc. č. KNC 1812 o výmere 641 m², zastavané plochy a nádvoria,
- 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 V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. tohto uznesenia.
- IX. schvaľuje** prijatie záväzku zachovať nájomný charakter bytov v Nájomnom bytovom dome č. 3 ul. Plavisko.
- X. schvaľuje** prijatie záväzku dodržiavať pri prenájme bytov v Nájomnom bytovom dome č. 3 ul. 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.



- XI.** **súhlasí** so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB s právom prednostného veriteľa k bytom v Nájomnom bytovom dome č. 3 ul. Plavisko, k Nájomnému bytovému domu č. 3 ul. Plavisko a k pozemku (pozemkom), na ktorých bude Nájomný bytový dom Plavisko č. 3 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 V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. tohto uznesenia.
- XII.** **Schvaľuje** vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte Mesta Ružomberok pre splátky poskytnutého úveru od ŠFRB pre obstaranie výstavby Nájomného bytového domu č. 3 ul. Plavisko počas trvania celého zmluvného vzťahu so ŠFRB
- XIII.** **Konštatuje**, že v rozpočte Mesta Ružomberok sú pre rok 2021 vyčlenené finančné prostriedky vo výške min. troch mesačných splátok úveru zo ŠFRB a finančné prostriedky krytie vlastných zdrojov.
- XIV.** **Schvaľuje** nasledovnú zmenu investičného plánu Mesta Ružomberok na rok 2021
Výstavba Nájomný bytový dom č. 3 ul. Plavisko suma **2.792.323,62 EUR**
- XV.** **Schvaľuje** nasledovnú zmenu rozpočtu mesta Ružomberok na rok 2021 /v €/
- | | |
|---|--------------------|
| Príjmy | |
| 322001 075659 /111/ dotácia na Nájomný bytový dom č. 3 ul. Plavisko | + 965.800 |
| 454002 10 /46/ prevod z FRM /vlastné zdroje/ | + 246.724 |
| 514002 075605 /52/ úver na Nájomný bytový dom č. 3 ul. Plavisko | + 1.579.800 |
| Výdavky | |
| 0620 717001 075659 / zdroj 111/ Nájomný BD č. 3 ul. Plavisko – dotácia | + 965.800 |
| 0620 717001 075659 /zdroj 52/ Nájomný BD č. 3 ul. Plavisko – úver | + 1.579.800 |
| 0620 717001 075659 /zdroj 46/ Nájomný BD č. 3 ul. Plavisko – vlastné zdroje | + 246.724 |
- XVI.** **súhlasí** so zriadením záložného práva v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR na zachovanie nájomného charakteru bytov v Bytovom dome Plavisko.
- XVII.** **Ukladá**, vedúcej oddelenia ekonomiky a majetku vykonať príslušné zmeny rozpočtu

T: 28.05.2021

Z:v texte



C. Dôvodová správa

Žiadostí o nájomné byty, ktoré mesto pre nedostatok bytov nedokáže uspokojiť je celkom 177. Skutočný počet záujemcov je ale omnoho vyšší, preto mesto pokračuje v projektovej príprave ďalších nájomných bytových domov v lokalite na ulici Plavisko. Od decembra 2020 sa po vysúťažení projekčnej kancelárie spoločnosť STONEHENGE, s.r.o., Bartoňova 2, Bratislava 811 03 pripravili dva bytové domy, každý so 42 bytovými jednotkami. Nájomný bytový dom č. 2 a č. 3 na ul. Plavisko.

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. Postavený bude na parcelách KN-C 5005/4 a 5005/3 má približne 7700 m². Výstavba je plánovaná na 1,5 roka. Je vhodný na výstavbu ďalších bytových domov č. 2 a č. 3, tak ako je plánované. Z pohľadu svojej veľkosti, z pohľadu tvaru areálu, umiestnenia na brehu Revúcej a neďalekými obchodmi (Kasíno, Billa), športovej haly (T 18) a zimného štadióna je táto lokalita vhodná. V pešej dostupnosti sú dve veľké školy a zastávka MAD.

Vzhľadom na umiestnenie vhodné pre mladých ľudí, na začiatku svojho produktívneho veku, ale aj pre tých, ktorí sú na sklonku svojho pracovného zaraďenia je navrhnutá nasledovná skladba bytov na jednom podlaží:

- 1) Dvojizbový byt s rozlohou 47,6 m²
- 2) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 3) Dvojizbový byt s rozlohou 49,2 m²
- 4) Dvojizbový byt s rozlohou 50 m²
- 5) Jednoizbový byt s rozlohou 37,1 m²
- 6) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 7) Trojizbový byt s rozlohou 70,4 m²

Malé, alebo menšie byty s malou výmerou sú veľmi žiadané medzi záujemcami o nájomné bývanie, ale túto preferenciu je možné konštatovať ako všeobecný trend. Preto je väčšina bytov dvojizbových s rozlohou okolo 50 m². Jeden byt je aj jednoizbový s rozlohou 37 m², ale je aj trojizbový byt so štandardnou rozlohou, aby bola možnosť pre nájomné bývanie pre väčšie rodiny. Na jednom podlaží bude teda celkovo 7 bytov o rozlohe 361,83 m². Bytový dom má na bývanie určených 6 nadzemných podlaží. Prízemné podlažie je určené ako Garážové stojisko pre 16 motorových vozidiel, schodisko a technické zázemie. V bytovom dome je spolu 2171 m² podlahovej plochy bytov na šiestich podlažiach, čo je v priemere 51,7 m² na jeden byt. Tento údaj je dôležitý nakoľko sa od neho odvíja aj nárok na dotáciu MDV SR a úver zo ŠFRB.

Podľa výsledkov verejného obstarávania zhotoviteľa bytového domu bude upravená celková cena výstavby, ktorá je uvedená v bode III. uznesenia. Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre Nájomný bytový dom bude s úrokovou sadzbou 1% ročne so splatnosťou 40 rokov pri bytovom dome a 20 rokov pri technickej vybavenosti bude vo výške 60% z celkovej ceny. Dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR bude vo výške 40%, pri technickej vybavenosti sú sumy uvedené v bode VI. uznesenia. Mesto Ružomberok použije vlastné finančné prostriedky na dofinancovanie výstavby technickej vybavenosti a ostatných súvisiacich častí bytového domu.



Žiadosť o financovanie bude podaná v lehote na to určenej, bytový dom má právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenia vydané obcou Likavka a špeciálnymi stavebnými úradmi pre vodné stavby a miestne komunikácie.

Nájomný bytový dom č. 3 ul. Plavisko – financie:

Úver ŠFRB 60 %	1.579.800
Dotácia MDV SR 40 %	965.800
Vlastné zdroje	246.724

D. Dopad na rozpočet

Výdavok z rozpočtu mesta Ružomberok je určený ako súčet súm uvedených v bode V., písm. c), v bode VI., písm. c) a v bode VII. tohto uznesenia.

Výdavok z rozpočtu mesta **246.724, - EUR**