

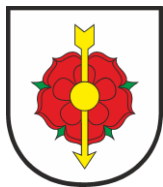
A. Materiál:

Bod rokovania	Zmena uznesenia č. 86/2021 zo dňa 12.5.2021 - Schválenie výstavby 39 bytov Plavisko č. 1, úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR
Dátum rokovania MsZ	02.08.2021
Predložené poslancom MsZ	28.07.2021
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	
Zoznam príloh	-

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

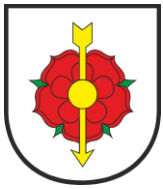
- I. **Mení uznesenie č. 86/2021** zo dňa 12.05.2021, ktoré znie schvaľuje výstavbu 39 nájomných bytov Plavisko, úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR.
- II. **berie na vedomie** správu hlavného kontrolóra mesta Ružomberok k dodržaniu podmienok na prijatie návratných zdrojov financovania od Štátneho fondu rozvoja bývania so sídlom Lamačská cesta 8, Bratislava, IČO: 31 749 542 (ďalej iba ako „ŠFRB“) na účel výstavby 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).

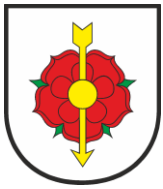
- III. **schvaľuje** obstaranie a realizáciu Bytového domu Plavisko s celkovým počtom 39 bytov určených ako nájomné byty v zmysle podmienok zákona č. 150/2013 o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe Zmluvy o dielo č. CEZ 20200070/2020 uzatvorenej so zhotoviteľom Chemkostav a.s.. so sídlom K. Kuzmanyho 1259/22, Michalovce, IČO: 36191892 a jej dodatkov č.1, č. 2, č.3 a č. 4, a Zmluvy o dielo č. CEZ 20190536/2019 uzatvorenej so zhotoviteľom BÁLEK ARCHITEKTI s.r.o., Nábřežie 4. apríla 1837/8, 031 01 Liptovský Mikuláš s celkovou obstarávacou cenou **3.318.800,- Eur** vrátane DPH. Z čoho obstarávacía cena časť bytový dom je vo výške 2.161.225,46 - Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena Bytového domu Plavisko“), obstarávacía cena časť projektová dokumentácia bytového domu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie je vo výške 32.000, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena PD bytového domu“). Cena projektovej dokumentácie technickej vybavenosti je 9.000 a nie je súčasťou obstarávacích nákladov, a cena ostatných nákladov projekčných prác je 3.100, EUR a nie je súčasťou obstarávacích nákladov. Ďalej obstarávacía cena časti nebytový priestor je vo výške 83.478,01 - Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena nebytového priestoru“), obstarávacía cena časti technická vybavenosť je vo výške 852.721,06 Eur vrátane DPH (ďalej iba „Obstarávacía cena technickej vybavenosti“), ktorá pozostáva z:

	Typ technickej vybavenosti	Celková cena technickej vybavenosti	Cena technickej vybavenosti znížená o podiel polyfunkcie
a)	Garážové stojiská vo výške	419.462,72 EUR	419.462,72 EUR
b)	Vodovodná prípojka vo výške	34.003,03 EUR	33.322,97 EUR
c)	Kanalizačná prípojka vo výške	45.286,51 EUR	44.380,78 EUR
d)	Miestna komunik. a Verejné osvetlenie	248.212,10 EUR	243.247,86 EUR
e)	Odstavné plochy	105.756,70 EUR	105.756,70 EUR
		Spolu: 852.721,06 EUR	Spolu: 846.171,03 EUR



Podiel vo výške 2 % (6.550,03 EUR) za technickú vybavenosť polyfunkcie je pre výpočet výšky úveru odpočítaný, vid' tabuľka. Pre výpočet oprávnenosti nákladov za technickú vybavenosť bol stanovený pomer nákladov na základe podlahovej plochy a to: Bytový dom domu 81 %, garážové státie 17 % a nebytový priestor - polyfunkcia 2%. Oprávnené náklady na technickú vybavenosť sú, tak znížené o časť potrebnú pre nebytový priestor - polyfunkciu. Pre polyfunkciu slúžia stávajúce odstavné plochy. V celkovej obstarávacej cene je zahrnutá cena za inžiniersku činnosť v súlade s metodickým usmernením MDaV SR vo výške 48.000, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena inžinierskej činnosti“), obstarávacia cena časti sadových úprav je vo výške 42.470, - EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena sadových úprav“), obstarávacia cena časti teplovodná prípojka je vo výške 27.738,46 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena Teplovodnej prípojky“), obstarávacia cena za odlučovač ropných látok je vo výške 16.849,20 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena odlučovača ropný látok“), obstarávacia cena za vonkajšia dažďová kanalizácia je vo výške 49.770,43 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena vonkajšej dažďovej kanalizácie“) a obstarávacia cena za kontajnerové státie je vo výške 4.547,38 EUR s DPH (ďalej iba „Obstarávacia cena kontajnerové státie“).

- 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 **2.193.225,46 EUR** s DPH, vrátane projektovej dokumentácie bytového domu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie vo výške 32.000, - EUR s DPH, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 65%, teda 1.425.200, - 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 767.400, - EUR bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
 - c) časť obstarávacej ceny vo výške 625,46 Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- VI. schvaľuje** spôsob financovania Obstarávacej ceny technickej vybavenosti vo výške **852.721,06 EUR**, pričom:
- a) časť obstarávacej ceny vo výške 296.670,- Eur bude zaplatená z úveru od ŠFRB s ročnou úrokovou sadzbou 1% a dĺžkou splatnosti 20 rokov,



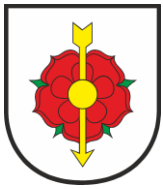
- b) časť obstarávacej ceny vo výške 65.790,- Eur bude zaplatená z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a
- c) časť obstarávacej ceny vo výške 483.711,03 EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.
- d) časť obstarávacej ceny za podiel polyfunkcie na technickej vybavenosti vo výške 6.550,03 EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok.

VII. schvaľuje spôsob financovania Obstarávacej ceny nebytového priestoru, inžinierskej činnosti, sadových úprav, teplovodnej prípojky a odlučovača ropných látok. Obstarávacia cena bude financovaná z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok v celkovej výške **272.853,48 EUR**, pričom pozostáva z:

- a) časť obstarávacej ceny za nebytový priestor vo výške 83.478,01 - EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov mesta Ružomberok,
- b) časť obstarávacej ceny za inžiniersku činnosť vo výške 48.000, - Eur bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
- c) časť obstarávacej ceny za sadové úpravy vo výške 42.470, - EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
- d) časť obstarávacej ceny za Teplovodnú prípojku vo výške 27.738,46 EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
- e) časť obstarávacej ceny za Odlučovač ropných látok vo výške 16.849,20 EUR bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
- f) Časť obstarávacej ceny za Vonkajšiu dažďovú kanalizáciu vo výške 49.770,43 EUR s DPH bude zaplatená z vlastných finančných prostriedkov Mesta Ružomberok,
- g) časť obstarávacej ceny za Kontajnerové státie vo výške 4.547,38 EUR 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:

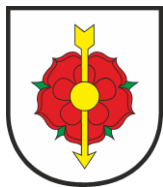
- a) k stavbe, súp.č. 1446, postavená na pozemku, parc. č. KNC 972/1, vedená ako telekomunikačná budova (budova obchodu a služieb),
- b) k stavbe, súp.č. 1447, postavená na pozemku, parc. č. KNC 971, vedená ako prevádzková budova (budova obchodu a služieb),
- c) k stavbe, súp.č. 1471, postavená na pozemku, 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 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 V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. tohto uznesenia.

- IX. **schvaľuje** postupné zriaďovanie záložného práva v prospech ŠFRB k budovanej nehnuteľnosti polyfunkčného Bytového domu Plavisko I. s celkovým počtom 39 bytov s technickou vybavenosťou v zmysle bodu II. a III. tohto uznesenia, 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.
- X. **schvaľuje** prijatie záväzku zachovať nájomný charakter bytov v Bytovom dome Plavisko I. etapa.
- 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 V. tohto uznesenia a časti Obstarávacej ceny technickej infraštruktúry v zmysle bodu VI. tohto uznesenia.
- XIII. **Schvaľuje** vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte Mesta Ružomberok pre splátky poskytnutého úveru od ŠFRB pre obstaranie výstavby Bytového domu Plavisko a technickej vybavenosti počas trvania celého zmluvného vzťahu so ŠFRB
- XIV. **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.



XV. Schvaľuje nasledovnú zmenu investičného plánu Mesta Ružomberok na rok 2021
Bytový dom Plavisko mení sa suma 3.326.800 € na sumu 3.318.800 €

XVI. Schvaľuje nasledovnú zmenu rozpočtu mesta Ružomberok na rok 2021
Mení sa schválený rozpočet Mesta Ružomberok na rok 2021 nasledovne /v €/

Príjmy

322001 075605 /111/ dotácia na Bytový dom Plavisko
zo sumy 841.590 na sumu 833.190 teda zmena - 8.400
454002 10 /46/ prevod z FRM / vlastné zdroje/
zo sumy 728.420 na sumu 763.740 teda zmeny + 35.320
514002 075605 /52/ úver na Bytový dom Plavisko
zo sumy 1.756.790 na sumu 1.721.870 teda zmena - 34.920

Výdavky

0620 717001 075605 / zdroj 111/ Bytový dom Plavisko – dotácia
zo sumy 841.590 na sumu 833.190 teda zmena - 8.400
0620 717001 075605 / zdroj 52/ Bytový dom Plavisko – úver
zo sumy 1.756.790 na sumu 1.721.870 teda zmena - 34.920
0620 717001 075605 /zdroj 46/ Bytový dom Plavisko – vlastné zdroje
zo sumy 728.420 na sumu 763.740 teda zmena + 35.320

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

XVIII. ukladá

Vedúcej oddelenia ekonomiky a majetku vykonať príslušné zmeny rozpočtu

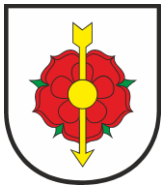
T: 03.08.2021

Z:v texte

C. Dôvodová správa

Okresný úrad v Žiline, odbor bytovej politiky a výstavby list zo dňa 14.06.2021 č. OU-ZA-OVBP3-2021/017465-002 a OU-ZA-OVBP3-2021/017466-003 oznámil, že žiadosť Mesta Ružomberok o poskytnutie podpory a dotácie na obstaranie nájomného bytu výstavbou a obstaranie technickej vybavenosti výstavbou – BD Plavisko 39 b. j. – I. etapa, Ružomberok doručená dňa 10.03.2021 na Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky, je overená a úplná a bola dňa 04.06.2021 v súlade s § 15 ods. 12 Zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a § 15 ods. 7 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov zaslaná Štátnemu fondu rozvoja bývania a Ministerstvu dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Ministerstvo dopravy a výstavby po dohode so Štátnym fondom rozvoja bývania zaslal mestu listom č. 34138/2021/SBPSMR/80491 zo dňa 08.07.2021 s otázkami k predloženým žiadostiam o dotáciu a úver. Otázky a nedostatky ministerstvo vyhodnotilo, že je možné odstrániť podaním vysvetlenia,



alebo doložením podkladov. Otázky sa týkali hlavne upresnenia rozpočtu a rozdelenie obstarávacích nákladov stavebných objektov medzi Bytový dom, garážové stojiská a nebytový priestor. Tieto otázky sa podarilo úspešne zodpovedať a navýšenie vlastných zdrojov bolo potrebné, len v minimálnej výške (korekcia) 30 EUR. Pri kontrole projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, bolo nutné zodpovedať otázky k vonkajšej dažďovej kanalizácii. Po poskytnutej súčinnosti projektanta Ing. arch. Báleka, došlo listom zo dňa 26.07.21 ku konštatovaniu, že spracovateľ PD časti vonkajšia kanalizácia zabudol zakresliť napojenie bytového domu na dažďovú kanalizáciu. Z toho dôvodu je nateraz potrebné navýšenie vlastných zdrojov o časť obstarávacích nákladov na vonkajšiu dažďovú kanalizáciu čo predstavuje sumu navýšenia **35.320, - EUR**. Počas realizácie bude toto zmenené, tak ako predpokladá projekt a zmena bude overená stavebným úradom. Túto zmenu budeme následne riešiť s Ministerstvom dopravy a výstavby, ako poskytovateľom dotácie a Štátnym fondom rozvoja bývania, ako poskytovateľom úveru. Celkové obstarávacie náklady podľa zmluvy o dielo sa znížila o 8.000, - EUR na sumu **3.318.800, - EUR**, táto zmena sa dosiahla rozdelením oprávnených nákladov na projektovú dokumentáciu pre územné a stavebné povolenie medzi Bytový dom a technickú vybavenosť. Suma za PD bude po novom uplatnená vo výške **32.000, - EUR**. Požadovaná výška dotácie klesla o 8400 eur a požadovaná výška úveru klesla o 34.920, - EUR. Celkový dopad na rozpočet mesta v porovnaní s pôvodnými nákladmi vo výške 870.000 EUR je stále nižší o - **106.260, - EUR**.

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 d), a v bode VII. tohto uznesenia.

Výdavok z rozpočtu mesta **763.740, - EUR**