K bodu rokovania č. 16

MESTO
SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Spišská Nová Ves, 10. 03. 2021

**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO**
**dňa 18. 03. 2021**

**PREDMET: Domov seniorov Predná Huta, Spišská Nová Ves s možnosťou využitia na „Liečebňu dlhodobo chorých“.**

---

**Predkladá:** Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta

**Spracoval:** Ing. Milan Mucha, vedúci oddelenia výstavby a dopravy

**Prerokované:** -----

**Dôvod predloženia:** **Zriadenie Domova seniorov Predná Huta, Spišská Nová Ves s možnosťou využitia na „Liečebňu dlhodobo chorých“.**

**Prizvaný:** -----

**Podpisy:**

**Návrh na uznesenie:**
Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi

a) berie na vedomie
Informatívnu správu k možnostiam využitia Domova seniorov Predná Huta, Spišská Nová Ves pre účely Liečebne dlhodobo chorých,

b) ukladá
spracovať ekonomicky najvýhodnejší model financovania nákupu a rekonštrukcie objektu s možnosťou využitia externých zdrojov vrátane dotácií.
Z: prednosta úradu
T: 30.6.2021

c) Poveruje
primátora mesta hľadať možnosti získania externých zdrojov na nákup a rekonštrukciu objektu
Z: primátor mesta
T: 31.12.2021

# Posúdenie stavu nehnuteľnosti
# parc. číslo KN C 10002/1 , k. ú. Spišská Nová Ves
# „ Domov seniorov Predná Huta, Spišská Nová Ves“

# s možnosťou zriadenia „Liečebne dlhodobo chorých“

Vypracoval: Ing. Peter Susa, referent odd. výstavby a dopravy

Dátum: marec/2021

**Posúdenie nehnuteľnosti:**
**Domov seniorov Predná Huta, Spišská Nová Ves**

# Pôvodné navrhované riešenie vlastníka objektu

## Obsah posúdenia:

1.) Všeobecný popis , lokalita
2.) Súčasný stavebnotechnický stav nehnuteľnosti
3.) Majetkovo-právne pomery
4.) Odhadované investičné náklady
5.) Návrh na využitie objektu pre Mesto Spišská Nová Ves

## 1.) Všeobecný popis , lokalita

Predmetom posúdenia je nehnuteľnosť umiestnená na parcele č. 10002/1 súpisné číslo 1900 v katastrálnom území Spišská Nová Ves časť Predná Huta. Budova sa nachádza na hranici zastavaného územia Spišská Nová Ves.

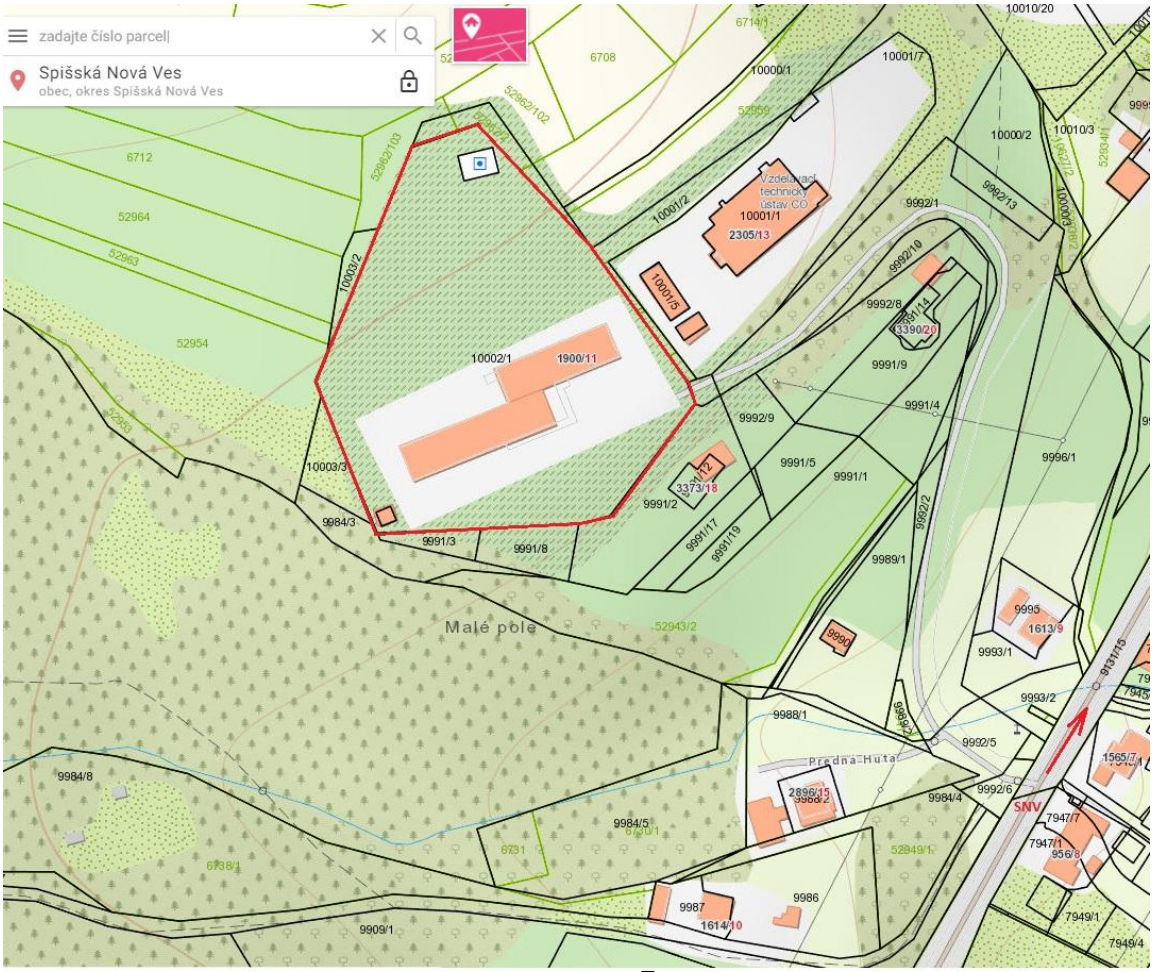
K nehnuteľnosti vedie spevnená prístupová cesta (ktorá je v súkromnom vlastníctve) priamo napojená na cestu II. triedy č. 533 smer Spišská Nová Ves – Rožňava.

Začiatok výstavby pôvodnej budovy bol roku 1962 za účelom záložnej nemocnice v prípade vojnového konfliktu (nevyužívanej) jej kolaudácia sa datuje k roku 1966 a odovzdanie do užívania v roku 1967 .

V súčasnosti prebieha rekonštrukcia na základe stavebného povolenia vydaného dňa 17.7.2014 s číslom 20-3414-3/2014-JS kde bola lehota dokončenia stavby stanovená do 07/2017. Na základe ďalšej žiadosti o predĺženie lehoty výstavby vydalo Mesto Spišská Nová Ves 12.06.2017 rozhodnutie o predĺžení do obdobia 07/2020.

Predmetom rekonštrukcie nevyužívaného objektu je prestavba na budovu pre domov seniorov s komplexným portfóliom služieb a zázemím pre ubytovanie

- 11 samostatných bytov na 5.NP
- 72 lôžok na dvoch podlažiach pre klientov s intenzívnou starostlivosťou
- jedno podlažie pre 29 pacientov so zvýšenou starostlivosťou
- rehabilitačné zázemie, služby



## 2.) Súčasný stavebno - technický stav nehnuteľnosti

# Možnosť využitia pre zriadenie „Liečebne dlhodobo chorých“

Stavba je postavená v roku 1966. Informácie o prevádzke a údržbe objektu od toho obdobia nemáme k dispozícii.
Celá nehnuteľnosť je tvorená jestvujúcimi objektmi v tvare Z, hmoty hlavných traktov sa prelínajú v strede, v ktorom je umiestnené vertikálne komunikačné jadro.

**Úžitková plocha : 7 063,23 m2**
**Obostavaný priestor: 35 229,61 m2**

**Počet a charakter podlaží:**
Celkový počet podlaží 6 (1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží)

- 1PP Blok A - technické zázemie - Pôvodné podlažie
- 1PP Blok B – technické zázemie a rehabilitácia - Pôvodné podlažie
- 1NP Blok A –B - služby, stravovanie, rehabilitácia - Pôvodné podlažie
- 2NP Blok A – B - domov seniorov dlhodobo chorých (orientačne 25 lôžok) + zázemie - Pôvodné podlažie
- 3NP Blok A – B - domov seniorov dlhodobo chorých (orientačne 25 lôžok) + zázemie - Pôvodné podlažie
- 4NP Blok A – B - domov seniorov dlhodobo chorých (orientačne 25 lôžok) + zázemie - Pôvodné podlažie
- 5NP – 11 samostatných bytových jednotiek – Nové podlažie

**Konštrukčne riešenie:**

- Nosný systém je tvorený kombináciou ŽB stĺpov a nosných murovaných stien hr. 500 mm v stredovej časti a 400mm v obvodovej časti.

Obvodový plášť – vymurovaný z tehlového muriva hr.500mm, zateplený kontaktným zatepľovacím systémom hr.100mm
Strecha - nová plochá strecha zateplená
Doprava a infraštruktúra:

- Prípojka NN s jestvujúcej trafostanice umiestnenej na parcele 10001/4
- Areálové rozvody NN v rámci pozemku z rozvodne umiestnenej v objekte v 1PP
- Zdroj vody je jestvujúci vodojem na parcele č. 9984/2 dopĺňaný zo studne na parc. č. 10003/3
- Kanalizácia zvedená do novej ČOV umiestnenej na p. č. 10010/120 – odvedenej do recipientu potok Holubnica
- Zdroj tepla - plynová kotolňa ( čiastočne vybavená)
- Vzduchotechnika – zdroj chladu v 1PP (klimatizácia vetranie) čiastočne vybavené

## Stav rozostavanosti nehnuteľnosti – hlavný objekt:

**EXTERIER:**

<u>Zrealizované:</u>

- Zateplená fasáda kontaktným zatepľovacím systémom
- Vymenené výplne otvorov v obvodovom plášti prevažne plastové väčšie zasklené steny hliníkové
- Nová strešná krytina vrátane bleskozvodov a strešných zvodov
- Vybudované 2 nové vonkajšie únikové požiarne schodištia

<u>Nerealizované:</u>

- Okolie areálu spevnené plochy , komunikácie vozidlové a pešie bez úprav pôvodné poškodené počas výstavby
- Terénne a sadové úpravy neriešené – objekt zasadený do pôvodného terénu
- Dom správcu – strecha, komín, obklady, schody, okapový chodník, prístrešok

**INTERIER:**

<u>Zrealizované:</u> vo fáze rozostavanosti hrubej stavby s vybudovanou základnou infraštruktúrou

- Vybúrane staré deliace konštrukcie
- Povrchy zbavené pôvodných povrchových úprav
- Čiastočne vybudované nové deliace konštrukcie v 1NP-4NP
- Vymenené základne TZB rozvody (voda teplá , studená, kúrenie, kanalizácia)
- Potiahnuté elektroinštalačné rozvody so sekčnými rozvádzačmi ( silnoprúd, slaboprúd)
- Vybudovaná vzduchotechnika aj s klimatizačnou jednotkou v 1PP

- Zariadená kotolňa s plynovým kotlom (zatiaľ neprevádzkovaná)
- Výťahy nové 2 ks
- 5 NP – vo fáze finalizácie pred ukončením vrátane kompletáže vnútorných ZTI a elektro

  Nezrealizované: prevažne na 1-4 podlaží
- Povrchové úpravy stien, stropov, podláh – sadrokartón, ker. obklady a dlažby, maľby, liate PUR podlahy
- Zábradlia, požiarne prestupy a hydranty, vnútorné výplne otvorov
- Zdravotechnické zaradenie vrátane pripojovacích potrubí
- Rozvody a technológia strojovne,
- Solárne kolektory
- Dom správcu – dlažby, obklady, sadrokartón, podlahy, výplne otvorov, zariaďovacie predmety, zdravotechnika, ústredné kúrenie, maľby a nátery...

## Komunikácie a spevnené plochy

- Zatiaľ nerealizované, v prípade zmeny účelu užívania objektu na byty, potrebné zmenu projektovej dokumentácie dopravnej stavby s výpočtom príslušného počtu parkovacích miest v zmysle platnej normy
- Dokumentácia pre uvedenú stavbu nerieši prístupovú komunikáciu k areálu. Je len daná výnimka z dopravného inšpektorátu pre používanie prístupovej cesty počas výstavby a do doby kolaudácie musí byť cesta upravená tak aby vyhovovala podmienkam cesty 3. triedy. K uvedenej ceste bolo spracované geodetické zameranie. Žiaden stupeň projektu na jej úpravu nebol spracovaný. Cesta je v celom rozsahu na pozemkoch v súkromnom vlastníctve.

## Ostatné stavebné objekty sú zahrnuté v tabuľke odhadovaných nákladov

Fotodokumentácia:

## 3.) Majetkovo právne pomery

**Výpis z listu vlastníctva č. 9209**

**Pozemky :**

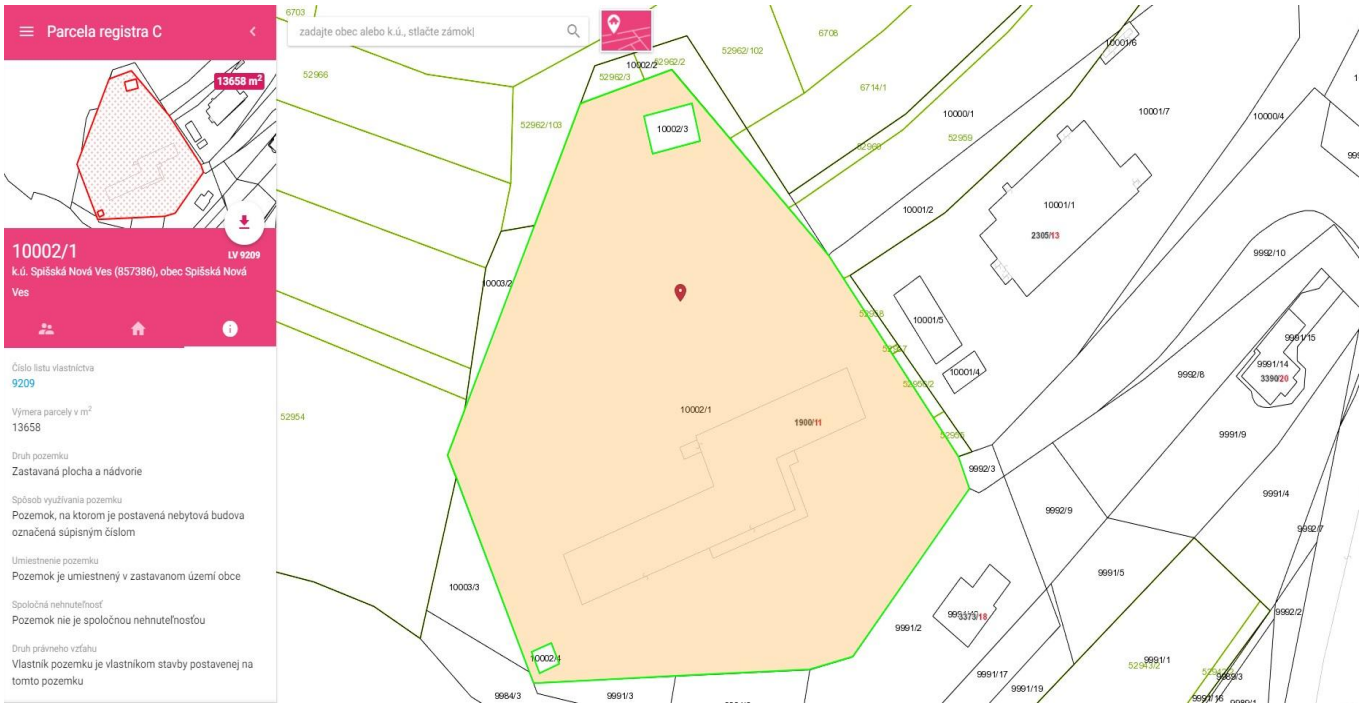
| | | | |
|---|---|---|---|
| 7940/2 | výmera 92m2 | zastavané plochy a nádvoria | |
| 9984/2 | výmera 324m2 | zastavané plochy a nádvoria | vodojem |
| 10002/1 | výmera 13 658m2 | zastavané plochy a nádvoria | hlavný pozemok s hlavným objektom |
| 10002/3 | výmera 126m2 | zastavané plochy a nádvoria | budova správcu |
| 10002/4 | výmera 33m2 | zastavané plochy a nádvoria | budova diesel agergatu (starého) |
| 10010/139 | výmera 114m2 | trvalé trávne porasty | budova ČOV |
| 10010/140 | výmera 357m2 | ostatné plochy | oplotenie ČOV |

**Stavby:**

| **Súpisné čislo:** | **parcela číslo:** | **popis stavby:** |
|---|---|---|
| 1900 | 10002/1 | prevádzková budova |
| 3092 | 9984/1 | vodojem |
| 3093 | 10002/3 | sklad horľavín (budova správcu) |
| 3094 | 10002/4 | náhradný zdroj elektriny |

Vlastník : ELTRA, s.r.o., Rampová 4, Košice, PSČ 040 01, Slovenská Republika

**Na využívanie susedných pozemkov na účely prístupovej cesty a údržby inžinierskych sietí prípadne ČOV, vodojem a trafostanica boli zriadené vecné bremená.**



## 4. Návrh na využitie objektu pre Mesto Spišská Nová Ves

Zákon č.448/2008 Z.z. o sociálnych službách zásadným spôsobom obmedzuje využitie celej budovy na kombináciu viacerých druhov soc. služieb a počet ubytovaných v kombinácii všetkých pobytových služieb do maximálneho počtu 40 PSS. Z tohto dôvodu **je potrebné uvažovať s alternatívne iným využitím priestorov.**

**Po preštudovaní PD stavby a na základe poznania rozostavaného objektu navrhujeme získať objekt aj s pozemkami do majetku mesta za účelom možnosti zriadenia „Liečebne pre dlhodobo chorých" s orientačným počtom lôžok 75 ks, potrebným zázemím personálu vrátane 11 samostatných bytových jednotiek pre personál (lekári, ošetrovatelia,...).**
**Financovanie prevádzky zo zdrojov zazmluvnených zdravotných poisťovní, poplatkov klientov, prenájmu bytových jednotiek.**
**Dispozičné riešenie objektu poskytuje aj možnú alternatívu kombinácie LDCH s domovom seniorov samoplatcov.**

| | |
|---|---|
| Cena ukončenej stavby podľa znaleckého posudku predstavuje k 3.8.2018 | 8 807 402,-€ |
| Cena rozostavanej stavby podľa znaleckého posudku predstavuje k 3.8.2018 | 4 830 000,-€ |
| Exkluzívna cena pre mesto SNV s pozemkom | 2 160 000,-€ |

## 5. Odhad investičných nákladov na dokončenie rekonštrukcie objektu

| **Položka** | **(€)** |
|---|---|
| **Náklady na kúpu objektu a pozemku** | **2 160 000** |
| **Náklady na dokončenie** | 3 542 400 |
| **Náklady spolu** | **5 775 606** |

## Súhrn odhadovaných nákladov vlastníka na dokončenie jednotlivých stav. objektov

| | | |
|---|---|---|
| **SO-01** | **Budova A, B** | **1 500 000** |
| **SO-02** | **Dom správcu** | **80 000** |
| **SO-03** | **Komunikácie a spevnené plochy – (potreba podľa platných predpisov cca 120 – 150 parkovacích miest) – odhad odd. výstavby** | **450 000** |
| **SO-04** | **ČOV** | **50 000** |
| **SO-05** | **Vodojem** | **60 000** |
| **SO-06** | **Studňa** | **5 000** |
| **SO-07** | **NN - Prípojka pre objekt** | **6 000** |
| **SO-08** | **Areálový rozvod NN a osvetlenie areálu** | **65 000** |
| **SO-09** | **Demontáž jestvujúceho verejného osvetlenia** | **5 000** |
| **SO-10** | **EZA záložný zdroj El. energie** | **80 000** |
| **SO-11** | **ROMZ** | **0** |
| **SO-12** | **Areálový plynovod** | **1 000** |
| **SO-13** | **Prívod vody z VDJ a zásobné potrubie** | **50 000** |
| **SO-14** | **Areálový rozvod pitnej vody a PO vody** | **10 000** |
| **SO-15** | **Kanalizácia dažďová, ORL, retencia** | **60 000** |
| **SO-16** | **Kanalizácia splašková a lapač tukov** | **8 000** |
| **SO-17** | **Kanalizačná prípojka a úpravy trasy** | **10 000** |
| **SO-18** | **Oplotenie** | **20 000** |
| **SO-19** | **Prístrešok pre odpadové hospodárstvo** | **10 000** |
| **SO-20** | **Sadové úpravy a drobná architektúra** | **50 000** |
| **SO-21** | **Plocha pre exteriérové tepelné čerpadlá** | **5 000** |
| **SO-22** | **Prípojka pre internetové pripojenie** | **7 000** |
| | **SPOLU bez DPH** | **2 532 000** |
| | **SPOLU s DPH** | **3 038 400** |

| | | |
|---|---|---|
| | **Prístupová komunikácia – odhad odd. výstavby a dopravy** (Dokumentácia pre uvedenú stavbu nerieši prístupovú komunikáciu k areálu. Je len daná výnimka z dopravného inšpektorátu pre používanie prístupovej cesty počas výstavby a do doby kolaudácie musí byť cesta upravená tak aby vyhovovala podmienkam cesty 3. triedy.) Stavebne je potrebné navrhnúť a zrealizovať – cestnú komunikáciu – rekonštrukciu s rozšírením cesty, chodník, osvetlenie, odvodnenie. Pri nákladoch (projektová dokumentácia, stavebné práce, vysporiadanie pozemkov) cca 140 EUR/m2 x 3000 m2 je odhadovaný náklad. | **420 000** |
| | **Cena s DPH** | **504 000** |

Pozn. Potreba vyriešenia prístupovej cesty je nevyhnutnou podmienkou stavebného konania, resp. kolaudácie stavby.

| | | |
|---|---|---|
| | **Celkové odhadované náklady na dokončenie stavby vrátane prístupovej cesty (EUR s DPH)** | **3 542 400** |