



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO

Dňa 16.12. 2021

PREDMET:

Schválenie zámeru spolufinancovania projektu s názvom: Rekonštrukcia Hotela Šport na ulici T. Vansovej 1, Spišská Nová Ves

Predkladá: Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta

Spracoval: Ing. Milan Mucha, vedúci oddelenia výstavby a dopravy
Ing. Zuzana Holotňáková, referent oddelenia výstavby a dopravy

Dôvod predloženia: informácia o spôsobe zabezpečenia financovania investičného zámeru na obstaranie nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti podaním žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov a poskytnutie podpory (úveru) na obstaranie nájomných bytov

Podpisy:

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi

Berie na vedomie:

- informáciu o spôsobe financovania projektu obstarania nájomných bytov a technickej vybavenosti prestavbou Hotela Šport na ulici T. Vansovej 1, Spišská Nová Ves
- investičný zámer - **obstaranie 24 bytových jednotiek a obstaranie technickej vybavenosti k 24 bytovým jednotkám** prestavbou Hotela Šport s použitím dotačných prostriedkov poskytnutých MDV SR a úverových prostriedkov zo ŠFRB
- predloženie žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania a na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky – výška dotácie do max. 35 % z obstarávacieho nákladu na nájomný byt predstavuje max. 24 % z celkovej predpokladanej hodnoty zákazky
- predloženie žiadosti o poskytnutie podpory (úveru) v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov na obstaranie nájomných bytov výstavbou a na obstaranie technickej vybavenosti výstavbou zo Štátneho fondu rozvoja bývania – financovanie do max. 65 % z obstarávacieho nákladu na nájomný byt predstavuje max. 45 % z celkovej predpokladanej hodnoty zákazky
- spolufinancovanie predkladaného projektu vo výške do max. 31 % z celkovej predpokladanej hodnoty zákazky

Schvaľuje:

- investičný zámer - **obstaranie 24 bytových jednotiek a obstaranie technickej vybavenosti k 24 bytovým jednotkám** prestavbou Hotela Šport s použitím dotačných prostriedkov poskytnutých MDV SR a úverových prostriedkov zo ŠFRB

Dôvodová správa:

Mesto Spišská Nová Ves pripravuje inžiniersku činnosť pre stavbu: Rekonštrukcia Hotela Šport na ulici T. Vansovej 1, Spišská Nová Ves na parcele C KN 5094 v k. ú. Spišská Nová Ves na bytovú stavbu s nájomnými bytmi (24 b.j.) a s nebytovými priestormi.

Spracovateľ projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je Ateliér – projektové združenie, Fabiniho 23, 052 01 Spišská Nová Ves, projektant Ing. Pavol Cmorej autorizovaný stavebný inžinier.

Vydané stavebné povolenie č. 1540/2021 zo dňa 08.10.2021, právoplatné dňa 08.10.2021.

Projektová dokumentácia rieši prestavbu existujúcej budovy hotela na bytovú budovu so zachovaním polyfunkcie pre šport, administratívu, obchod a služby. V budove sa v priestoroch prízemia zachová polyfunkcia pre športový klub a pohostinstvo. V 2. Až 5. Nadzemnom podlaží bude hotelové ubytovanie nahradené bývaním v 24 mestských nájomných bytoch s priemernou úžitkovou plochou bytu v rozsahu 33,31 m².

Stavebné práce sú zamerané na zníženie energetickej náročnosti stavby zateplením obvodových stien, zabudovaním nových výplňových konštrukcií, výmenou pôvodných inštalácií za nové, aplikovaním systému riadeného vetrania a vytvorením ostatného domového vybavenia k bytom. Projekt rieši úpravu hlavného vstupu prístavbou rampy pre bezbariérový prístup. Vytvorené budú jednoizbové a dvojizbové byty so spoločnými komunikačnými priestormi. Na každom zo štyroch obytných podlaží je 6 bytov, z toho 1 dvojizbový a 5 jednoizbových. Byty obsahujú predsieň s kuchynským kútom, kúpeľňu s WC a jednu alebo 2 obytné miestnosti. Budova má výťah, ktorý musí prejsť modernizáciou a schodisko vertikálne spájajúce priestory od suterénu po posledné podlažie. Stavba je napojená na inžinierske siete, ktoré v bytoch prejdú výmenou (vodovod, kanalizácia, elektro rozvody, ústredné kúrenie a rekuperácia). Zámer si vyžaduje realizáciu novej NN prípojky a prekládku existujúceho merania ELI v budove.

Budova je napojená na miestnu komunikáciu a má existujúce parkovacie miesta s počtom 27, z toho 2 sú určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Celkové oprávnené výdavky projektu sú rozpočtované na sumu 1 047 592,91 € s DPH, náklad na spracovanie projektovej dokumentácie vo výške 25 931,00 € bez DPH, spolu 1 073 523,90. Spolufinancovanie projektu je možné zabezpečiť v súlade s podmienkami poskytnutia dotácie a podpory na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti nasledovne:

	Limit pre rok 2021 v €/m ²	Výška podpory	Limit pre rok 2022 v €/m ² predpoklad	Výška podpory predpoklad
Dotácia	910,00	254 650 €	zvýšenie o cca 8% 980,00	274 240 €
ŠFRB		472 930 €		509 310 €
Vlastné zdroje		345 943,91 €		289 973,90 €
Spolu:	1 073 523,90 €			

Podmienky pre poskytnutie podpory:

- **Zachovať nájomný charakter** bytov počas celej doby ich životnosti
- **Dodržať limitované obstarávacie náklady stavby** (pre rok 2021 je limit vo výške 910 €/m², pre rok 2022 predpoklad zvýšenia limitu o cca 8%) - táto podmienka nie je toho času splnená. Projekčná kancelária zabezpečuje členenie rozpočtu a úpravu položiek na bytové jednotky a technickú vybavenosť. V zmysle spracovanej projektovej dokumentácie a rozsahu prác sa nepodarilo dosiahnuť limit stanovený zákonom 443/2010 Z. z.. Pre rok 2022 má dôjsť k úprave limitov pravdepodobne do výšky max. 8 %. Pre dopracovanie rozpočtu je potrebné počkať na zverejnenie výšky nových limitov platných pre rok 2022.
- **Dodržať limitovanú podlahovú plochu bytu**

Podmienky pre úver:

- Lehota splatnosti **40 rokov**
- Úroková sadzba **1%**
- Ručenie:
 - nehnuteľnosť (hodnota nehnuteľnosti $\geq 1,3$ násobok požadovaného úveru),
 - banková záruka,
 - postupné zakladanie nehnuteľnosti
- termín podania žiadostí:
 - od 15.1. – 31.5. príslušného kalendárneho roka pri spolufinancovaní s dotáciou
 - od 15.1. – 31.8. príslušného kalendárneho roka bez dotácie
- predpokladaná výška splátky úveru
 - 1 195,83 €/mesiac pre podmienky roka 2021
 - 1 287,82 €/mesiac pre podmienky roka 2022

Záväzky mesta Spišská Nová Ves:

- Záväzok mesta dodržiavať pri prenájme bytov a uzatváraní nájomných zmlúv ustanovenia § 12 a § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- Záväzok mesta zriadiť záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR na zabezpečenie vrátenia poskytnutej dotácie a na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov počas celej životnosti bytového domu.
- Záväzok mesta zriadiť po kolaudácii záložné právo na nájomné byty obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vrátane pozemku pod bytovým domom v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania
- Záväzok mesta, že bude vyčleňovať v budúcich rokoch finančné prostriedky v rozpočte obce na splátky úveru a zabezpečí splácanie poskytnutého úveru počas celej doby jeho splatnosti ako aj zapracovanie troch mesačných splátok úveru do rozpočtu mesta

V Spišskej Novej Vsi, 11.11.2021

Spracoval: Ing. Milan Mucha, Ing. Zuzana Holotňáková
