



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO

24.05.2022

PREDMET:

Rekonštrukcia Hotela Šport na ulici T. Vansovej 2171/1, Spišská Nová Ves - zabezpečenie financovania investičného zámeru na obstaranie nájomných bytov (24 bytových jednotiek)

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: zabezpečenia financovania investičného zámeru na obstaranie nájomných bytov (24 bytových jednotiek) 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

schvaľuje

a) Účel

1. Investičný zámer **obstaranie 24 bytových jednotiek**, ktoré budú zhotovené v súlade s projektovou dokumentáciou „Rekonštrukcia hotela Šport“, vypracovanou ATELIÉR – projektové združenie, Fabiniho 23, 052 01 Spišská Nová Ves, Ing. Pavlom Cmorejom, autorizovaným stavebným inžinierom a schválenou Stavebným úradom Obce Harichovce v stavebnom konaní číslo: 1540/2021 zo dňa 08.10.2021. Objekt Hotela Šport na ulici T. Vansovej 2171/1 v Spišskej Novej Vsi je vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves, zapísaný na LV č. 1, nachádzajúci sa na parcele KNC 5094 k.ú. Spišská Nová Ves.
2. Investičný zámer **obstaranie technickej vybavenosti k 24 bytovým jednotkám** v zložení:
Stavebná časť – nebytové priestory,
Vonkajšia a vnútorná ELI nebytových priestorov (elektrická inštalácia hlavné rozvody, elektrická inštalácia 1.PP Ostatné, elektrická inštalácia 1. NP Ostatné, rozvádzač RP S Ostatné, rozvádzač RP 1 Ostatné, rozvádzač RP H Ostatné, kompletačné práce, Východzia odborná prehliadka)

Slaboprúdové rozvody (kamerový systém, prístupový systém, spoločná televízna anténa, štruktúrovaná kabeláž),

Ústredné vykurovanie nebytových priestorov ŠK,

Elektrická prípojka - zmena pripojenia O EZ a pripojenie objektu na DS-NN,

ktoré budú v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou ATELIÉR – projektové združenie, Fabiniho 23, 052 01 Spišská Nová Ves, Ing. Pavlom Cmorejom, Máriou Snopkovou, autorizovaným stavebným inžinierom (pre objekt: ústredné vykurovanie), Ing. Marcelom Novákom, autorizovaným stavebným inžinierom (pre objekt: Zmena pripojenia O EZ a objektu na DS-NN, Vonkajšia a vnútorná elektrická inštalácia NN, Vonkajší a vnútorný systém ochrany pred bleskom), Ing. Romanom Kľučárom, autorizovaným stavebným inžinierom (pre objekt: slaboprúdové systémy) a schválenou Stavebným úradom Obce Harichovce v stavebnom konaní číslo: 1540/2021 zo dňa 08.10.2021.

3. Účel **obstaranie 24 nájomných bytov (bytových jednotiek) za cenu 740 190,69 € s DPH** na základe ZMLUVY O DIELO č. objednávateľa 182/2022, č. zhotoviteľa 3 1 2 2 E B zo dňa 20.05.2022 uzatvorených so spoločnosťou EUROBAU s.r.o., Dúhová 40, 040 01 Košice za cenu 721 190,69 € s DPH a ZMLUVY O DIELO č. objednávateľa 155/2021, č. zhotoviteľa 01/2021 za spracovanie projektovej dokumentácie uzatvorenej s ATELIÉR – projektové združenie, Fabiniho 23, 052 01 Spišská Nová Ves za cenu 19.000,- € bez DPH (zhotoviteľ nie je platca DPH).
4. Účel **obstaranie technickej vybavenosti k 24 nájomným bytom (bytovým jednotkám) za cenu 245 740,44 € s DPH** na základe ZMLUVY O DIELO č. objednávateľa 182/2022, č. zhotoviteľa 3 1 2 2 E B zo dňa 20.05.2022, uzatvorených so spoločnosťou EUROBAU s.r.o., Dúhová 40, 040 01 Košice za cenu 238 809,44 € s DPH a ZMLUVY O DIELO č. objednávateľa 155/2021, č. zhotoviteľa 01/2021 za spracovanie projektovej dokumentácie uzatvorenej s ATELIÉR – projektové združenie, Fabiniho 23, 052 01 Spišská Nová Ves za cenu 6 931,- € bez DPH (zhotoviteľ nie je platca DPH v členení:

	Cena zo ZoD	Cena za PD
Technická vybavenosť a ostatné:	238 809,44	6 931,00
Stavebná časť – nebytové priestory	136 259,35	3 931,00
Vonkajšia a vnútorná ELI nebytových priestorov:	17 598,59	500,00
elektrická inštalácia hlavné rozvody,	386,22	15
elektrická inštalácia 1.PP,	5 982,17	170
elektrická inštalácia 1. NP,	5 768,41	160
rozdávzač RPS,	1 387,04	45
rozdávzač RP1,	1 273,81	30
rozdávzač RPH,	1 273,81	30
kompletačné práce	1 527,12	50
Slaboprúdové rozvody:	69 106,15	2 000,00
kamerový systém	8 205,70	250
prístupový systém	13 008,50	420
spoločná televízna anténa	24 350,82	680
štruktúrovaná kabeláž	23 541,13	650
Ústredné vykurovanie nebytových priestorov:	7 049,83	220,00
Elektrická prípojka, O EZ a pripojenie objektu na DS-NN	8 795,52	280,00

b) Podanie žiadostí

1. o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania 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 v zložení 24 bytových jednotiek,
2. o poskytnutie podpory 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 v zložení 24 bytových jednotiek, stavebná časť nebytové priestory, vonkajšia a vnútorná ELI nebytových priestorov (elektrická inštalácia hlavné rozvody, elektrická inštalácia 1.PP, elektrická inštalácia 1. NP, rozvádzač RPS, rozvádzač RP1, rozvádzač RPH, kompletačné práce), slaboprúdové rozvody (kamerový systém, prístupový systém, spoločná televízna anténa, štruktúrovaná kabeláž), ústredné vykurovanie nebytových priestorov a elektrická prípojka - O EZ a pripojenie objektu na DS-NN

c) Zmluvu o dielo

ZMLUVU O DIELO č. objednávateľa 182/2022, č. zhotoviteľa 3 1 2 2 E B zo dňa 20.05.2022, so zhotoviteľom EUROBAU s.r.o., Dúhová 40, 040 01 Košice, IČO: 46 738 479, zapísaným v OR OS Košice I., Oddiel: Sro, Vložka číslo: 41216/V, predmetom ktorej je obstaranie 24 nájomných bytov (bytových jednotiek) + technická vybavenosť Spišská Nová Ves, miesto stavby: Spišská Nová Ves, ulica T. Vansovej 2171/1 – parcely č. KNC 5094 k.ú. Spišská Nová Ves za cenu 800 000,11 € bez DPH, 960 000,13 € s DPH v rozsahu:

Prestavba 24 nájomných bytov rekonštrukciou Hotela Šport

+

Technická vybavenosť:

- Stavebná časť – nebytové priestory
- Vonkajšia a vnútorná ELI nebytových priestorov (elektrická inštalácia hlavné rozvody, elektrická inštalácia 1.PP, elektrická inštalácia 1. NP, rozvádzač RPS, rozvádzač RP1, rozvádzač RPH, kompletačné práce)
- Slaboprúdové rozvody:
- (kamerový systém, prístupový systém, spoločná televízna anténa, štruktúrovaná kabeláž),
- Ústredné vykurovanie nebytových priestorov,
- Elektrická prípojka - O EZ a pripojenie objektu na DS-NN,

d) Financovanie

1. Spôsob financovania **obstarania nájomných bytov** (24 bytových jednotiek), obstarávací náklad stavby je vo výške **740 190,69 € s DPH**, (zahŕňa cenu za vypracovanie projektovej dokumentácie vo výške 19.000,- €), z toho:
 - úverové prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 60 % obstarávacích nákladov t.j. v sume 444 110,00 €,
 - dotácia z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky vo výške 40 % obstarávacích nákladov t.j. v sume 296 070,00 €,
 - vlastné zdroje mesta vo výške 10,69 €.

2. Spôsob financovania **obstarania súvisiacej technickej vybavenosti**, obstarávací náklad stavby je vo výške **245 740,44 €** (zahŕňa cenu za vypracovanie projektovej dokumentácie vo výške 6.931,- €), v členení podľa objektov:

Stavebná časť – nebytový priestor, obstarávací náklad 140 190,35 €:

- financované z vlastných zdrojov mesta vo výške 140 190,35 €,

Vonkajšia a vnútorná ELI nebytových priestorov (elektrická inštalácia hlavné rozvody, elektrická inštalácia 1.PP, elektrická inštalácia 1. NP, rozvádzač RPS, rozvádzač RP1, rozvádzač RPH, kompletačné práce), obstarávací náklad 18 098,59 €:

- financované z vlastných zdrojov mesta vo výške 18 098,59 €,

Slaboprúdové rozvody:

(kamerový systém, prístupový systém, spoločná televízna anténa, štruktúrovaná kabeľáž), obstarávací náklad 71 106,15 €:

- financované z vlastných zdrojov mesta vo výške 71 106,15 €,

Ústredné vykurovanie nebytových priestorov, obstarávací náklad 7 269,83 €:

- financované z vlastných zdrojov mesta vo výške 7 269,83 €,

Elektrická prípojka - zmena pripojenia OEZ a pripojenie objektu na DS-NN, obstarávací náklad 9 075,52 €:

- financované z vlastných zdrojov mesta vo výške 9 075,52 €,

3. Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov z rozpočtu mesta na obstaranie nájomných bytov vo výške **10,69 €**.

4. Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov z rozpočtu mesta na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti v celkovej výške **245 740,44 €** pre objekty technickej vybavenosti, ktoré nie sú predmetom poskytnutia úveru.

5. Vyčlenenie finančných prostriedkov z rozpočtu mesta na splátky úveru poskytnutého ŠFRB, zapracovanie splátok úveru do rozpočtu mesta počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB.

e) Ručenie úveru

Zabezpečenie ručenia poskytnutého úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta Spišská Nová Ves, ohodnotenou v zmysle **znaleckého posudku 15/2022 zo** dňa 12. 05. 2022, na sumu zaokrúhlene 1 261 402,- € spracovaného znalcom Ing. Jánom Baculákom, IČO 391001740, odborná autorizovaná osoba č. 910059, Škultétyho 1, 052 01 Spišská Nová Ves, počas doby splatenia úveru.

f) Záväzky

- Závazok 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
- Závazok mesta dodržiavať nájomný charakter bytov počas celej životnosti bytového domu
- Závazok 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. Podpísaný návrh záložnej zmluvy mesto predloží ministerstvu najneskôr do 60 dní od ukončenia financovania stavby ministerstvom. Návrh na vklad záložného práva v prospech ministerstva doručí príslušnému úradu, katastrálneho odboru, najneskôr do 30 dní od uzatvorenia záložnej zmluvy

- Závazok 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
- Závazok mesta, že bude vyčleňovať v budúcich rokoch finančné prostriedky v rozpočte obce na splátky úveru a zabezpečiť splácanie poskytnutého úveru počas celej doby jeho splatnosti

Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi

súhlasí

s podmienkami na poskytnutie dotácie a úveru ustanovenými zákonmi platnými v čase podania žiadosti (zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov).

Dôvodová správa:

Mesto Spišská Nová Ves pripravilo inžiniersku činnosť pre stavbu: Rekonštrukcia Hotela Šport na ulici T. Vansovej 2171/1, 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.

S obsahom projektovej dokumentácie, ktorá rieši prestavbu existujúcej budovy hotela na bytovú budovu so zachovaním polyfunkcie pre šport, administratívu, obchod a služby bolo mestské zastupiteľstvo oboznámené na svojom zasadnutí dňa 16.12.2021.

Prebehol proces verejného obstarávania v rámci podlimitnej zákazky bez využitia elektronického trhu na predmet zákazky, ktorej výzva na predkladanie ponúk bola uverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č. 67/2022 zo dňa 11.03.2022 zn. 16165 – WYP. Za úspešného uchádzača bola označená spoločnosť EUROBAU s.r.o., Dúhová 40, 040 01 Košice s cenou s DPH vo výške 960 000,13 € s DPH.

Celkové oprávnené výdavky projektu sú rozpočtované na sumu 960 000,13 € s DPH, náklad na spracovanie projektovej dokumentácie vo výške 25 931,00 € bez DPH, spolu 985 931,13 €. Spolufinancovanie projektu v súlade s podmienkami poskytnutia dotácie a podpory na obstaranie nájomných bytov (24 b.j.) a technickej vybavenosti je nasledovné:

	Výška podpory	Poznámka
Dotácia	296 070,00 €	Nenávratná dotácia
ŠFRB	444 110,00 €	Úverové prostriedky
Vlastné zdroje	245 751,13 €	Vlastné zdroje mesta
Spolu:	985 931,13 €	

Podmienky pre poskytnutie podpory:

- **Zachovať nájomný charakter** bytov počas celej doby ich životnosti – podmienka bude dodržaná
- **Dodržať limitované obstarávacie náklady stavby** (limit je vo výške vo výške 980 €/m², v zmysle pripravených podkladov je náklad na m² vo výške 925,747 €) - podmienka dodržaná
- **Dodržať limitovanú podlahovú plochu bytu – podmienka dodržaná**

Podmienky pre úver:

- Lehota splatnosti **max 40 rokov** Úroková sadzba **1%**
- Ručenie:
 - nehnuteľnosť (hodnota nehnuteľnosti $\geq 1,3$ násobok požadovaného úveru),
- termín podania žiadostí:
 - od 15.1. – 31.5. príslušného kalendárneho roka pri spolufinancovaní s dotáciou
- predpokladaná výška splátky úveru
 - 1 122,96 €/mesiac pri dobe splatnosti úveru 40 rokov

V Spišskej Novej Vsi, 20.05.2022

Spracoval: Ing. Milan Mucha, Ing. Zuzana Holotňáková
