

MESTSKÝ ÚRAD V BARDEJOVE



**Na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
dňa 01. 10. 2020**

Materiál č. 11a

Investičný zámer výstavby nájomných bytov bežného štandardu na území mesta Bardejov

Na základe:

Mimo plánu zasadnutí MsZ

Návrh na uznesenie:

Mestská zastupiteľstvo v Bardejove

s c h v a ľ u j e

investičný zámer výstavby nájomných bytov
bežného štandardu na území mesta Bardejov

Predkladá:

Ing. Juraj Popjak
prednosta MsÚ Bardejov

Spracovateľ:

Ing. M. Grus, Ing. V. Dušenka, Mgr. J. Ličková -
oddelenie výstavby.

Spravodajca:

Ing. Miroslav Grus - vedúci oddelenia výstavby

Prerokované:

- na MsR dňa 10. 09. 2020

Mesto Bardejov



Investičný zámer výstavby nájomných bytov bežného štandardu na území mesta Bardejov

Bardejov, september 2020

1. Úvodná informácia

Cieľom predkladania tohto investičného zámeru je potreba, v rámci úvodných úvah a rozhodovania posúdiť, či daný projekt má logický zmysel ďalej rozvíjať a určiť základné kritéria a podmienky pre jeho realizáciu.

Tento dokument je súčasť úvodnej predprojektovej prípravy a posudzovania uskutočniteľnosti celého investičného zámeru. Investičný projektový zámer slúži ako základný dokument pre vstup do fázy plánovania. Predmetný materiál je spracovaný v súlade so súčasne platnou legislatívou. V prípade avizovanej zmeny legislatívy bude materiál predmetom následného prepracovania.

Najdôležitejším záverom je odporúčenie, či sa má pokračovať na príprave projektu alebo nie (zastavenie prác), z dôvodu príliš veľkých nákladov, veľkého rizika alebo nízkej efektívnosti.

2. Počiatočný stav a zdôvodnenie realizácie investičného zámeru

Na území mesta Bardejov je v súčasnosti z celkového počtu 7 539 bytov v bytových domoch iba 441 nájomných bytov.

Mesto Bardejov v súlade s koncepciou rozvoja bývania, plánom rozvoja bývania na obdobie 2010 – 2019 s výhľadom do r. 2025 predpokladá v *nasledujúcom období potrebu realizovať výstavbu:*

- malometrážnych bytov pre mladé rodiny (byty bežného štandardu),
- malometrážnych bytov pre bývajúcich občanov s nízkymi príjmami (byty bežného štandardu),
- bytov špeciálneho určenia, napr. domy s opatrovateľskou službou,
- bytov nižšieho štandardu pre občanov s nízkym príjmom z dôvodu nedostatočnej osobnostnej kompetencie zabezpečiť si vlastné bývanie, bývanie pre týrané osoby, ubytovanie pre neprispôsobivých občanov a bezdomovcov.

Pre mladé rodiny, občanov s nízkym príjmom, seniorov, ľudí v hmotnej alebo sociálnej núdzi, po návrate z výkonu trestu, opustených rodičov s deťmi a i. by mali byť stavané nájomné byty s primeranými úhradami za bývanie, adekvátne týmto cieľovým skupinám.

Riešenie pri výstavbe bytových domov v budúcnosti by mesto Bardejov malo hľadať prostredníctvom výstavby na vlastných pozemkoch, využívaním dostupných dotácií na výstavbu a použitím vlastných finančných prostriedkov. Realizáciou výstavby malometrážnych a nízko nákladových bytov mesto zabezpečí základné – sociálne bývanie pre svojich občanov.

Investičný zámer výstavby bytov je v súlade aj s Programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta na obdobie 2015 – 2024, programom 6, podprogramom 6.1., opatrením 6.1.5. a aktivitou – Výstavba malometrážnych nájomných bytov na sídlisku Vinbarg.

Výstavba nájomných bytov na sociálne bývanie v podmienkach mesta Bardejov je možná predovšetkým s využitím štátneho programu na podporu bývania podľa aktuálnej legislatívy:

- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,

- Nariadenie vlády SR č. 228/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Sociálnym bývaním je podľa ustanovenia § 21 zákona č. 443/2010 Z. z. bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.

3. Hlavné charakteristiky investičného zámeru.

3.1. Informácie o pozemku a umiestnení investičného zámeru - alternatíva č. 1.

<u>Názov:</u>	Nájomný bytový dom
<u>Miesto:</u>	Bardejov, ul. Grešáka, sídlisko Vinbarg
<u>Druh stavby:</u>	novostavba
<u>Investor stavby:</u>	Mesto Bardejov

3.2. Popis investičného zámeru:

Investičný zámer predpokladá výstavbu 1 bytového domu v lokalite sídliska Vinbarg, ul. J. Grešáka. Bytový dom je navrhovaný so 4 – nadzemnými podlažiami, na pozemkoch funkčného využitia plôch, ktoré sú v súlade s platným územným plánom mesta. Je súčasťou **stabilizovaného územia**, slúžiaceho pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúcim nevyhnutným zariadeniam – v súlade s významom a potrebami územia, stavbami občianskeho vybavenia, zeleňou, ihriskami, ...

V bytovom dome sa postaví 32 bytov, v skladbe 2 - izbové a 3 - izbové, o celkovej priemernej výmere 50 m².

Realizácia výstavby si vyžaduje výstavbu aj nevyhnutnej technickej infraštruktúry a to:

- prístupová komunikácia a parkovacie plochy cca 3000 m²,
- vodovod a kanalizácia,
- plynová prípojka,
- ELI a verejné osvetlenie,
- teplovod.

Odstavovanie a krátkodobé parkovanie je navrhované na dvoch parkoviskách pred objektom. Na parkoviskách je navrhnutých 48 parkovacích miest. Dopravné napojenie domu je navrhované z budúceho predĺženia ulice Pod Vinbargom.

Požiadavky na verejnú dopravu: Stavba nevyvoláva potrebu zavedenia verejnej dopravy do priestoru umiestnenia stavby. Dostupnosť z existujúcich trás vedenia liniek verejnej dopravy (MHD) je v hraniciach intervalu do 5 min.

3.3. Manažment a harmonogram realizácie investičného zámeru:

- Schválenie investičného zámeru výstavby bytov bežného štandardu – do 01.10.2020.
- Predprojektová a projektová príprava – do 30.6.2021.
- Stavebné povolenie – do 30.08.2021.
- Výber obstarávateľa stavby – do 31.12.2021.
- Schválenie podania žiadosti o dotáciu a úveru zo ŠFRB v MsZ – február 2022.

3.4. Finančná analýza:

Finančne najvýhodnejším spôsobom financovania výstavby bytového domu je využitie úverových prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, v kombinácii s určenou výškou spolufinancovania z rozpočtu Mesta Bardejov, v zmysle platnej legislatívy. Je predpoklad, že v najbližšom období bude systém podpory nájomných bytov zo strany štátu legislatívne zmenený.

Výška dotácie na 1m ² podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu:	1 000 € / m²		
Predpokladaný počet bytov vo výmere 50 m ²	32		
Celková výmera bytového domu	32 x 50 m² = 1 600 m²		
Obstarávacie náklady výstavby (€)	1 600 000	40 % dotácia:	640 000
		60% vlastné/úver	960 000
Technické vybavenie:	ON	Financovanie	€
Kanalizácia dĺžka cca 180 m dotácia 160 €/m	48 600	dotácia	28 800
		Vlastné/úver	19 800
Vodovod dĺžka cca 62 m dotácia 125 €/m	12 400	dotácia	7 750
		Vlastné/úver	4 650
Plynovod	37 000	vlastné	37 000
		bez dotácie	
Miestna komun. + verej. osvetlenie cca 1350 m ² dotácia 80 €/m	155 250	dotácia	108 000
		Vlastné/úver	47 250
Odstavné plochy vr. príjazdu cca 2950 m ² dotácia 80 €/m ²	184 000	dotácia	128 000
		Vlastné/úver	56 000
Teplovod	120 000	vlastné	120 000
ELI	18 000	vlastné	18 000
Technické vybavenie Vinbarg spolu	575 250	dotácia	272 550
		vlastné	302 700
Obstarávacie náklady – pozemky pod bytový dom celkom		vlastné/úver	302 100
Obstarávacie náklady – pozemky pod prístupovú komunikáciu		vlastné	150 000
Výstavba - bytový dom Vinbarg spolu		Dotácia	912 550
		Vlastné/úver	1 714 800
Celkové náklady na výstavbu byt. domu Vinbarg			2 627 350

Na kúpu pozemku je možné dostať úver podľa zákona 284/2013 Z. z. § 2 podrobnosti o výške podpory ods. 23. Úver možno poskytnúť najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 % vo výške 100 % obstarávacej ceny, najviac 10 000 € na:

- a) nájomný byt žiadateľovi podľa § 7 ods. 1 písm. b), c), f) a g) zákona.

Situácia:

Návrh výstavby nových nájomných bytov 32 b. j. na sídlisku Vinbarg ul. J. Grešáka.





4.1. Informácie o pozemku a umiestnení investičného zámeru - alternatíva č. 2.

<u>Názov :</u>	Nájomný bytový dom
<u>Miesto :</u>	Bardejov, ul. Hurbanova
<u>Druh stavby :</u>	rekonštrukcia
<u>Investor stavby :</u>	Mesto Bardejov

4.2. Popis investičného zámeru:

Investičný zámer predpokladá výstavbu 1 bytového domu formou rekonštrukcie a nadstavby v lokalite sídliska Za rajom, ul. Hurbanova. Výstavba by bola realizovaná za predpokladu odkúpenia administratívnej budovy, ktorá sa nachádza na ul. Hurbanova, parc. č. C KN 18/1 vrátane parkovacích miest na parc. č. C KN 19/1. Budova je napojená na všetky inžinierske siete.

Rekonštrukcia objektu administratívnej budovy na bytový dom je navrhovaný so 6 – nadzemnými podlažiami s 32 bytovými jednotkami. Dom je navrhovaný na pozemkoch funkčného využitia plôch, ktoré sú v súlade s platným územným plánom mesta.

Odstavovanie a krátkodobé parkovanie je navrhované na dvoch parkoviskách pred a za objektom. Na parkoviskách je navrhnutých 36 parkovacích miest.

Požiadavky na verejnú dopravu: Stavba nevyvoláva potrebu zavedenia verejnej dopravy do priestoru umiestnenia stavby. Dostupnosť z existujúcich trás vedenia liniek verejnej dopravy (MHD) je v hraniciach intervalu do 5 min.

4.3. Manažment a harmonogram realizácie investičného zámeru:

- Schválenie investičného zámeru výstavby bytov bežného štandardu – do 01.10.2020.
- Predprojektová a projektová príprava – do 30.6.2021.
- Stavebné povolenie – do 30.08.2021.
- Výber obstarávateľa stavby – do 31.12.2021.
- Schválenie podania žiadosti o dotáciu a úveru zo ŠFRB v MsZ – február 2022.

4.4. Finančná analýza:

Výška dotácie na 1m ² podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu:	800 €/m²		
Predpoklad. počet bytov vo výmere 50 m ²	32		
Celková výmera bytového domu	32 x 50 m² = 1 600 m²		
Obstarávacie náklady výstavby (€)	1 280 000	40 % dotácia:	512 000
		60% vlastné/úv	768 000
Technické vybavenie:	ON	Financovanie	€
Administratívna budova je napojená na všetky inžinierske siete – nevyhnutná rekonštrukcia	30 000	vlastné	30 000
	23 000	dotácia	23 000
Odstavné plochy dotácia cca 920m ²			
Odkúpenie administratívnej budovy	630 000	Vlastné	630 000

Odkúpenie pozemkov pod a okolo budovy	320 000	vlastné/úver	320 000
Hurbanova spolu		dotácia	535 000
		Vlastné/úver	1 748 000
Celkové náklady na výstavbu bytový dom ul. Hurbanova			2 283 000

Situácia:

Výstavba nájomných bytov 32 b. j. rekonštrukciou a nadstavbou administratívnej budovy na ul. Hurbanova, parc. č. 18/1:

