

M e s t s k ý ú r a d v N i t r e

V Nitre 09.12.2011

Číslo materiálu: **408/2011**

**Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre**

K bodu: **Návrh zámeru nadobudnutia nehnuteľnosti – bytového projektu Harmónia I. od spoločnosti Doprastav Development a.s. do vlastníctva mesta Nitra**

Predkladá:

Jozef Dvonč
primátor mesta Nitra

Návrh na uznesenie:

na osobitnej strane

Spracovali:

JUDr. Igor Kršiak
prednosta MsÚ

Ing. Ivan Daniš
vedúci odboru ekonomiky a rozpočtu

Napísal:

JUDr. Igor Kršiak
prednosta MsÚ

Prizvať:

/

podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh zámeru nadobudnutia nehnuteľnosti – bytového projektu Harmónia I. od spoločnosti Doprastav Development a.s. do vlastníctva mesta Nitra

berie na vedomie

zámer nadobudnutia nehnuteľnosti – bytového projektu Harmónia I. od spoločnosti Doprastav Development a.s. do vlastníctva mesta Nitra

Alternatíva č. 1

súhlasí

s nadobudnutím nehnuteľnosti – bytového projektu Harmónia I., nachádzajúceho sa medzi ulicami Nedbalova, Golianova a Škultétyho v Nitre, od spoločnosti Doprastav Development a.s. ako výlučného vlastníka v rozsahu:

- a) 42 bytových jednotiek v dvoch bytových domoch H, I
- b) 43 garážových státí v dvoch bytových domoch H, I

do vlastníctva mesta Nitra za účelom zabezpečenia nájomného bývania v meste Nitra za predpokladanú kúpnu cenu 3,6 mil. EUR bez DPH za splnenia nasledovných podmienok:

- získania dlhodobého bankového financovania bez potreby zvyšovania úverovej zadĺženosti mesta Nitra formou bezregresného odplatného postúpenia / odkúpenia pohľadávky a následnej transformácie záväzku mesta Nitra tak, aby výška nájomného pre bytové a nebytové priestory pokryla splátku mesta v prospech peňažného ústavu (istina + úrok) s primeranou 5% výškou ročnej rezervy vybratého nájomného oproti výške splátok
- schválenia výšky nájomného na m² podlahovej plochy podľa izbovosti bytu a jeho príslušenstva

ukladá

vedúcemu odboru ekonomiky a rozpočtu a vedúcemu odboru majetku predložiť na najbližšie zasadnutie MZ na schválenie nadobudnutie nehnuteľnosti do vlastníctva mesta Nitra podľa schvaľovacej časti tohto uznesenia za splnenia podmienok podľa tohto uznesenia

Alternatíva č. 2

nesúhlasí

s nadobudnutím nehnuteľnosti – bytového projektu Harmónia I., nachádzajúceho sa medzi ulicami Nedbalova, Golianova a Škultétyho v Nitre, od spoločnosti Doprastav Development a.s. do vlastníctva mesta Nitra

Dôvodová správa

Spoločnosť Doprastav Development oslovila Mesto Nitra na rokovania o možnosti využiť novopostavené bytové komplexy Harmónia ako možné „štartovacie“ nájomné byty pre obyvateľov mesta. Uvedené riešenie nie je výlučne obmedzené na jedného zhotoviteľa bytov, ale predpokladá možnosti riešenia bytovej politiky v meste.

Mesto Nitra o uvedenom zámere podalo predbežnú informáciu verejnosti ako o možnosti riešenia bývania v meste, ktorým sa mesto snažilo zmapovať prípadný záujem formou prieskumu. Súčasne mesto informovalo verejnosť o štandarde zhotovených bytov a predpokladaných cenách nájmu.

Nadobudnutie bytového komplexu sa v tomto prípade predpokladá za splnenia nasledovných podmienok:

- získania dlhodobého bankového financovania bez potreby zvyšovania úverovej zadlženosti mesta Nitry formou bezregresného odplatného postúpenia / odkúpenia pohľadávky a následnej transformácie záväzku mesta Nitry tak, aby výška nájomného pre bytové a nebytové priestory pokryla splátku mesta v prospech peňažného ústavu (istina + úrok) s primeranou 5% výškou ročnej rezervy vybraného nájomného oproti výške splátok
- schválenia výšky nájomného na m² podlahovej plochy podľa izbovosti bytu a jeho príslušenstva

Týmto spôsobom financovania vzniká len tzv. „správny dlh“ ale nie dlh finančný, takže mesto Nitra nezvyší svoju úverovú zadlženosť a získa dlhodobé financovanie bez nutnosti podpisu úverovej zmluvy a dodatočného zabezpečenia vo forme iného mestského majetku.

Základné ukazovatele zámeru :

- Cieľom projektu je zabezpečiť a poskytnúť pre občanov alebo podnikateľskú sféru prenájom bytových jednotiek v rámci štartovacích nájomných bytov v projekte Harmónia, na sídlisku Klokočina v Nitre, a to bez potreby viazanosti hypotekárnym úverom,
- Takými to tzv. „štartovacími“ bytmi mesto pomôže širokej skupine ľudí, napríklad zo strednej príjmovej skupiny, ktoré mesto nevie aktuálne uspokojiť, skupine obyvateľov nad minimálnym príjmom, ktorá však nespĺňa podmienky pre získanie hypotekárneho úveru a pod.,
- Zámer predstavuje možnosť mesta vytvoriť bytové zázemie pre ľudí v časoch ekonomickej a pracovnej neistoty,
- Momentálny nedostatok štartovacích bytov v meste Nitra,
- Mesto v tomto prípade bude vystupovať ako vlastník štartovacích bytov, ktoré následne prenajíma obyvateľom mesta,
- Výhodou je možnosť financovať tento druh bytov z bankových zdrojov až do výšky 100% ,
- Cena priemerného prenájmu v štartovacom byte je nižšia ako mesačná splátka hypotéky, ale aj ako trhovú cenu prenájmu v meste Nitra,
- Možnosť trvalého riešenia bytovej otázky pre viacerých nájomníkov,
- Výhoda možnosti odkúpenia si bytu nájomníkom do osobného vlastníctva už po 5 rokoch, prípadne po dobe, ktorú určí mesto.

