

M e s t s k ý ú r a d v N i t r e

V Nitre 22.06.2012

Číslo materiálu: **573/2012**

**Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre**

K bodu: **Návrh nadobudnutia nehnuteľností do vlastníctva mesta Nitry – bytové projekty
HARMÓNIA I. a DYNAMIK II. etapa**

Predkladá:

Jozef Dvonč
primátor mesta Nitry

Návrh na uznesenie:

na osobitnej strane

Spracovali:

Štefan Štefek
zástupca primátora mesta

Igor Kršiak
prednosta MsÚ

Ivan Daniš
vedúci odboru ekonomiky a rozpočtu

Napísal:

Igor Kršiak
prednosta MsÚ

Prizvať:

/

podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh nadobudnutia nehnuteľností do vlastníctva mesta Nitra – bytové projekty HARMÓNIA I. a DYNAMIK II. etapa

Alternatíva č. 1

A) schvaľuje

nadobudnutie nehnuteľností – bytových jednotiek v bytovom komplexe Harmónia I., nachádzajúceho sa medzi ulicami Nedbalova, Golianova a Škultétyho v Nitre, od spoločnosti Doprastav Development a.s. ako výlučného vlastníka v rozsahu:

- a) 32 bytových jednotiek v dvoch bytových domoch H, I v izbovosti - 1 izb. (6 b.j.), 2 izb. (21 b.j.) a 3 izb. (5 b.j.), vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstve domu
- b) 32 garážových státi v dvoch bytových domoch H, I do vlastníctva mesta Nitra za účelom zabezpečenia nájomného bývania v meste Nitra za kúpnu cenu 2.952.821 EUR s DPH

B) schvaľuje

nadobudnutie nehnuteľností – bytových jednotiek v bytovom komplexe Dynamik II. etapa, nachádzajúceho sa na Jeleneckej ulici v Nitre, od spoločnosti DYNAMIK REAL, s.r.o. (IČO: 35 920 521) ako výlučného vlastníka v rozsahu:

- a) 41 bytových jednotiek v dvoch bytových domoch B, C bytového komplexu Dynamik II. etapa v izbovosti - 2 izb. s loggiou (32 b.j. o jednotkovej výmere 70,30m²) a 3 izb. s loggiou (5 b.j. o jednotkovej výmere 70,30m²), vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstve domu
- b) 41 garážových státi v dvoch bytových domoch B, C bytového komplexu Dynamik II. etapa do vlastníctva mesta Nitra za účelom zabezpečenia nájomného bývania v meste Nitra za kúpnu cenu 4.368.345 EUR s DPH

a to za splnenia nasledovných podmienok:

- získania a schválenia dlhodobého bankového financovania bez potreby zvyšovania úverovej zadlženosti 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 vybraného nájomného oproti výške splátok
- schválenia výšky nájomného na m² podlahovej plochy podľa izbovosti bytu a jeho príslušenstva

ukladá

prednostovi MsÚ a vedúcemu odboru ekonomiky a rozpočtu MsÚ predložiť na najbližšie zasadnutie MZ na schválenie financovanie nadobudnutia nehnuteľností do vlastníctva mesta Nitra a určenie výšky nájomného podľa schvaľovacej časti tohto uznesenia za splnenia podmienok podľa tohto uznesenia

Alternatíva č. 2

neschvaľuje

nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva mesta Nitra – bytové projekty HARMÓNIA I. a DYNAMIK II. etapa

Dôvodová správa

Spoločnosť Doprastav Development, a.s. a spoločnosť Dynamik Real, s.r.o. oslovili Mesto Nitra na rokovaní o možnosti využiť novopostavené bytové komplexy Harmónia I. a Dynamik II. etapa ako možné „štartovacie“ nájomné byty pre obyvateľov mesta. Uvedené riešenie nie je výlučne obmedzené na uvedení zhotoviteľa bytov, ale predpokladá iné možnosti riešenia bytovej politiky v meste ako vlastnou výstavbou nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB.

Mesto Nitra o uvedenom zámere podalo koncom roku 2011 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 bytov v uvedených bytových komplexoch 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 nezvýši 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 Nitre, a to bez potreby viazanosti hypotekárnym úverom,
- Takýmto tkz. „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 prenájma 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 trhová cena 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.

Za účelom preskúmania a posúdenie ponúk investorov a zhotoviteľov bytov v Nitre (tohto času Doprastav Development, a.s., Dynamik Holding, a.s.) primátor mesta Nitra vymenoval pracovnú skupinu v nasledovnom zložení:

- Štefan Štefek (zástupca primátora)
- Ján Vančo (zástupca primátora)
- Anna Šmehilová (poslankyňa MZ)
- Miloš Paliatka (poslanec MZ)
- Marek Šesták (poslanec MZ)
- Jozef Weber (poslanec MZ)
- Igor Kršiak (prednosta MsÚ)
- Pavol Bielik (riaditeľ Službytu Nitra, s.r.o.)
- Ivan Daniš (vedúci odboru ekonomiky a rozpočtu)

Pracovná skupina mala za úlohu preskúmať a posúdiť možnosti mesta nadobudnúť uvedené bytové nehnuteľnosti do vlastníctva mesta a predložiť takýto materiál na prerokovanie do orgánom mesta v zmysle platných rokovacích poriadkov

Pracovná skupina vykonala dňa 06.03.2012 obhliadku obytného súboru Harmónia a obytného súboru Dynamik. Záznam z vykonanej obhliadky tvorí prílohu tohto materiálu.

Vývoj cien bytov na Slovensku:

Ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku pokračujú v poklese. Priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie dosiahla v prvom tohtoročnom štvrtroku hodnotu 1 235 eur, čo predstavuje zníženie o 0,1 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku a medziročný pokles o 2,3 %.

Vývoj priemerných cien jednotlivých typov bytov je aktuálne podľa NBS značne diferencovaný. Ceny dvojizbových a štvorizbových bytov sa v prvom štvrtroku 2012 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom naďalej znižovali, ceny trojizbových a päťizbových bytov sa mierne zvýšili a ceny jednoizbových bytov, ktoré sa na konci roka 2011 znížili, sa aktuálne dost' výrazne zvýšili. Konkrétne priemerná cena jednoizbových bytov stúpila v úvode roka v porovnaní so záverom vlaňajška o 1,8 % na 1 444 eur za meter štvorcový.

Priemerná cena metra štvorcového na bývanie v prípade dvojizbových bytov poklesla v prvom štvrtroku medzikvartálne o 0,5 % na 1 353 eur a v prípade štvorizbových bytov o 3,1 % na 1 204 eur. Priemerná cena pri trojizbových bytoch stúpila o 0,08 % na 1 256 eur a v prípade päť a viac izbových bytov o 0,5 % na 1 379 eur.

V bytovom komplexe DYNAMIK II. Etapa sa navrhuje na odkúpenie:

- a) 41 bytových jednotiek v dvoch bytových domoch B, C v izbovosti a výmere nasledovne:
 - 32 b.j. - 2 izb. s loggiou o jednotkovej výmere 70,30m²
 - 5 b.j. - 3 izb. s loggiou o jednotkovej výmere 70,30m²vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstve domu za jednotkovú cenu za 1 b.j. vo výške 96.045 EUR s DPH
- b) 41 garážových státi v dvoch bytových domoch B, C za jednotkovú cenu za 1 garážové státie vo výške 10.500 EUR s DPH

V bytovom komplexe HARMONIA I. sa navrhuje na odkúpenie:

a) 32 b.j. v nasledovnom členení:

č.	izb.	BYT	KOBKA	BALKÓN	TERASA	Plocha reálna	KOBKA	CENA s DPH
2	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	53 516 €
3	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	54 566 €
4	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	56 141 €
5	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	56 141 €
6	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	57 714 €
7	1	36,70	2,10	0,00	0,00	38,80	1,05	57 714 €
1- izb.	6	220,20	12,60	0,00	0,00	232,80		335 792 €
9	2	64,80	2,10	0,00	18,50	85,40	1,05	93 745 €
10	2	64,80	2,10	0,00	18,50	85,40	1,05	91 909 €
11	2	64,80	2,10	0,00	18,50	85,40	1,05	93 745 €
12	2	64,80	2,10	0,00	18,50	85,40	1,05	93 745 €
13	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	79 108 €
14	2	55,00	2,10	0,00	17,90	75,00	1,05	92 847 €
15	2	55,00	2,10	0,00	17,90	75,00	1,05	92 847 €
18	2	55,00	2,30	5,40	0,00	62,70	1,15	85 752 €
19	2	55,00	2,30	5,40	0,00	62,70	1,15	85 752 €
20	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	81 414 €
21	2	55,00	2,30	5,40	0,00	62,70	1,15	84 102 €
22	2	55,00	2,30	5,40	0,00	62,70	1,15	87 402 €
23	2	55,00	2,40	5,40	0,00	62,80	1,20	87 498 €
24	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	82 950 €
25	2	55,00	2,40	5,40	0,00	62,80	1,20	86 674 €
26	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	82 950 €
27	2	55,00	2,30	5,40	0,00	62,70	1,15	89 052 €
28	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	84 488 €
30	2	52,10	2,10	3,60	0,00	57,80	1,05	83 719 €
31	2	55,00	2,40	5,40	0,00	62,80	1,20	88 323 €
32	2	55,00	2,40	5,40	0,00	62,80	1,20	89 149 €
2- izb.	21	1 176,80	46,30	70,20	109,80	1 403,10		1 837 171 €
35	3	61,70	2,40	7,80	0,00	71,90	1,20	97 795 €
36	3	61,70	2,40	7,80	0,00	71,90	1,20	97 795 €
37	3	61,70	2,40	7,80	0,00	71,90	1,20	98 756 €
38	3	61,70	2,40	7,80	0,00	71,90	1,20	98 756 €
	3	61,70	2,40	7,80	0,00	71,90	1,20	98 756 €
3- izb.	5	308,50	12,00	39,00	0,00	359,50		491 858 €

b) 32 garážových státí za jednotkovú cenu za 1 garážové státie vo výške 9.000 EUR s DPH

Predpokladané možnosti mesta na získanie úverového financovania na dobu 30 rokov :

Požičaná suma	7321166,00
Úroková sadzba	4,00 %
Počet mesačných splátok	360
Možná požičaná suma	0,00
Vypočítaná splátka	34952,37
Skutočne zaplatená suma	12582851,86

Predpokladané možnosti mesta na získanie úverového financovania na dobu 20 rokov :

Mesačná splátka	
Požičaná suma	7321166,00
Úroková sadzba	4,00 %
Počet mesačných splátok	240
Možná požičaná suma	0,00
Vypočítaná splátka	44364,83
Skutočne zaplatená suma	10647558,20