



# MESTO NITRA

## Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Mgr. Martin Horák, poverený výkonom funkcie prednostu MsÚ
<b>Číslo materiálu:</b>	354/2019
<b>Názov materiálu:</b>	1. Správa o stave pripravenosti projektu „ <b>BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.</b> “ 2. Návrh realizácie projektu „ <b>BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.</b> “
<b>Spracovateľ:</b>	JUDr. Ivana Buranská, zástupca prednostu MsÚ
<b>Napísal:</b>	Mgr. Oľga Hodálová, odborný referent referátu právneho a VP
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	12.12.2019
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	31.10.2019

<b>Návrh na uznesenie:</b>	<i>na osobitnej strane</i>
----------------------------	----------------------------

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

## Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

### *prerokovalo*

1. Správu o stave pripravenosti projektu „**BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.**“
2. Návrh realizácie projektu „**BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.**“

### *1. berie na vedomie*

Správu o stave pripravenosti projektu „*BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.*“

### *2. súhlasí*

s realizáciou investičného zámeru Mesta Nitry obstarat' 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti ako budúcej výstavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ podľa výsledkov verejného obstarávania, uverejnené vo Vestníku verejného obstarávania č. 201/2018, pod označením 14191 – MUP, ktorého predmetom bude:

- a) vypracovanie jednoduchej architektonickej štúdie s návrhom urbanistického riešenia územia v súlade s § 22 zákona číslo 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov životného prostredia, ktorú musí odsúhlasiť Útvar hlavného architekta mesta Nitry
- b) vypracovanie projektovej dokumentácie k výstavbe bytov v rozsahu (Dokumentácia pre územné rozhodnutie, PD pre stavebné povolenie a realizačnej PD) v rozsahu spôsobilom pre získanie:
  - dotácie z MDaV SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
  - úveru zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení
- c) inžinierska činnosť za účelom zabezpečenia vydania :
  - územného rozhodnutia o využití územia o umiestnení stavby,
  - rozhodnutia o súlade predpokladaných vplyvov navrhovaných činností pred rozhodnutím o ich umiestnení alebo pred ich povolením,
  - stavebného povolenia pre výstavbu bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti, povolenia pre zriadenie vodnej stavby/vodných stavieb, ako aj stavebného povolenia pre komunikácie a spevnené plochy,
  - povolenia na odstránenie stavby/stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch, na ktorých sa má realizovať výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti (búracie povolenia)
- d) búracie práce, ktoré bude víťazný uchádzač povinný zrealizovať v rozsahu platných búracích povolení
- e) samotná realizácia výstavby 220 bytových jednotiek v bytových domoch v podlažnosti do 4NP + ustúpené podlažia a technickej vybavenosti tak, že nájomné byty budú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov o Štátnom fonde rozvoja bývania

pričom celý projekt musí víťazný uchádzač prefinancovať a pri ukončení projektu dostavbou 220 bytových jednotiek sa platba objednávateľa za investíciu (predmet zákazky) bude realizovať až po zhotovení stavby, resp. odkúpení skolaudovaných bytových domov/bytových jednotiek

### 3. odporúča

ako preferovaný spôsob financovania projektu „*BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.*“ financovanie z prostriedkov

- úveru zo ŠFRB na obstaranie nájomných bytov
- dotácie z MD a V SR na obstaranie nájomných bytov

a spolufinancovania z vlastných zdrojov z rozpočtu Mesta Nitra, pričom v prípade výhodnosti sa nevyklučuje iný spôsob financovania, ktorý schváli Mestské zastupiteľstvo v Nitre

### 4. schvaľuje

postup realizácie obstarania 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti ako budúcej stavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ podľa výsledkov verejného obstarávania s nasledovnými podmienkami:

- a) úspešný uchádzač zabezpečí na svoje náklady po podpise zmluvy o dielo:
  - 1) vypracovanie jednoduchej architektonickej štúdie s návrhom urbanistického riešenia územia v súlade s § 22 zákona číslo 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov životného prostredia, ktorú musí odsúhlasiť Útvár hlavného architekta mesta Nitra
  - 2) vypracovanie projektovej dokumentácie k výstavbe bytov v rozsahu (Dokumentácia pre územné rozhodnutie, PD pre stavebné povolenie a realizačnej PD) v rozsahu spôsobilom pre získanie dotácie z MDaV SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a úveru zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení
  - 3) inžiniersku činnosť za účelom zabezpečenia vydania územného rozhodnutia o využití územia o umiestnení stavby, rozhodnutia o súlade predpokladaných vplyvov navrhovaných činností pred rozhodnutím o ich umiestnení alebo pred ich povolením, stavebného povolenia pre výstavbu bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti, povolenia pre zriadenie vodnej stavby/vodných stavieb, ako aj stavebného povolenia pre komunikácie a spevnené plochy, povolenia na odstránenie stavby/stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch, na ktorých sa má realizovať výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti (búracie povolenia)
- b) po splnení podmienky pod písm. a) tejto časti uznesenia Mestské zastupiteľstvo v Nitre:
  - 1) rozhodne o schválení spôsobu obstarania 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti jednou z nasledovných alternatív:
    - ako dodanie stavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ **odkupom stavby** od úspešného zhotoviteľa (*alternatíva 1*)
    - ako dodanie stavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ **zhotovením stavby** úspešným zhotoviteľom (*alternatíva 2*)
  - 2) rozhodne o podaní žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky
  - 3) rozhodne o podaní žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zo Štátneho fondu rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z.
  - 4) rozhodne o spolufinancovaní obstarania nájomných bytov z vlastných zdrojov z rozpočtu Mesta Nitra, resp. rozhodne o inom výhodnejšom financovaní investičného zámeru

### 5. odporúča

primátorovi mesta uzatvoriť zmluvu o dielo s úspešným uchádzačom podľa výsledku verejného obstarávania k zákazke „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ za splnenia nasledovných podmienok:

- a) podmienky uzatvorenia Dodatku č. 1 k zmluve o dielo súčasne so samotnou zmluvou o dielo, ktorým budú upravené a spresnené zmluvné dojednania plnenia zmluvy podľa možných alternatív plnenia zmluvy, a to:
- podmienky zjednaní a ustanovenia oprávnenia Mesta Nitry vyjadriť sa nielen k architektonickej štúdie s návrhom urbanistického riešenia územia, kde bude realizovaná stavba BD Tehelná, ale z dôvodu budúcej úspešnosti projektu pri žiadosti o ŠFRB a dotáciu MDaV SR aj k dokumentácii k územnému rozhodnutiu, k dokumentácii k stavebnému povoleniu a realizačnej projektovej dokumentácii tak, aby boli zohľadnené v jednotlivých PD relevantné požiadavky orgánov posudzujúcich projektové dokumentácie pre účely pridelenia ŠFRB a dotácie, pričom úpravy a doplnenia PD bude uskutočňovať zhotoviteľ v takomto prípade bez zmeny ceny za PD
  - realizácia búracích prác a samotné rozhodnutie o alternatíve obstarania BD Tehelná (zhotovenie/kúpa) a o spôsobe financovania investičného zámeru bude na schválení uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre z časového hľadiska po obstaraní PD a po právoplatnosti stavebných povolení potrebných pre výstavbu BD Tehelná
  - podmienky, že pokiaľ príde len k čiastočnému plneniu zmluvy alebo k realizácii len časti stavby BD Tehelná alebo v prípade odstúpenia niektorého účastníka od zmluvy, bude cena čiastočného plnenia a finančné vyrovnanie uhradené na základe fakturácie s odkladacou podmienkou splatnosti tak, že splatnosť fakturácie bude plynúť až okamihom schválenia rozpočtového krytia ceny za dodanie príslušnej časti zmluvného plnenia a finančného vyrovnania v príslušnom kalendárnom (rozpočtovom) roku, najneskôr od 1.1. nasledujúceho kalendárneho (rozpočtového) roku podľa toho, ktorá zo skutočností nastane skôr
  - zmluvnej podmienky, ktorá umožní mestu Nitra podanie opakovanej žiadosti v prípade, že mesto nebude úspešné a nezíska v prvom roku podania žiadosti dotáciu a ani podporu vo výške, ktorá pokryje oprávnené investičné náklady stavby a Mestské zastupiteľstvo v Nitre nerozhodne o inom spôsobe financovania obstarania stavby
  - podmienky, aby objednávateľ bol pri obstaraní bytov kúpou oprávnený aj pred nadobudnutím vlastníckeho práva k stavbe bytového domu byty užívať na účely nájomného bývania pre obyvateľov mesta Nitry na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s dodávateľom za cenu nájmu vo výške regulovaného nájomného podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

## **6. ukladá**

prednostovi MsÚ a dotknutým odborným útvarom MsÚ

- spracovať návrh Dodatku č. 1 k zmluve o dielo, ktorý bude upravovať zmluvné dojednania podľa tohto uznesenia a tento pred jeho uzatvorením prerokovať s úspešným uchádzačom
- zabezpečiť uzatvorenie zmluvného vzťahu s úspešným uchádzačom podľa výsledku verejného obstarávania najneskôr v lehote viazanosti ponuky víťazného uchádzača
- predložiť na zasadnutia MZ materiály vyžiadané na prerokovanie v zmysle výrokovej časti tohto uznesenia

## Dôvodová správa

### **Správa o stave pripravenosti projektu „BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.“**

V súlade s Programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Nitra je jednou zo základných priorit mesta podpora a rozvoj bývania, najmä zvyšovanie dostupnosti bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva (napr. mladé rodiny, sociálne slabšie rodiny, osoby s príjmami, pri ktorých nemajú šancu získať komerčné úvery pre zabezpečenie si svojho bývania, a pod.)

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 18.5.2017 uznesením č. 145/2017-MZ prerokovalo Informatívnu správu o rozvoji nájomného bývania v meste Nitra v rokoch 2017-2023 a pod písm. D/ schválilo realizáciu projektu výstavby "BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b. j. + TV" za nasledovných podmienok:

- zmluvne upraviť podmienky zhotovenia prác tak, aby dielo bolo spôsobilé pre získanie dotácie z MDVRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a pôžičky zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a zabezpečiť podanie žiadosti na dotáciu a pôžičku aj opakovane v prípade neúspešnosti žiadosti
- predmetom plnenia bude vypracovanie projektovej dokumentácie spracovanej v rozsahu spôsobilom pre získanie dotácie z MDVRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a pôžičky zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení pre rok podania žiadosti, a to na základe východísk zastavovacej štúdie s návrhom urbanistického riešenia územia
- predmetom plnenia bude inžinierska činnosť za účelom zabezpečenia vydania stavebného povolenia a uskutočnenia stavebných prác k zhotoveniu diela s alternatívou plnenia na etapy pre realizáciu projektu v rokoch 2018-2020, resp. podľa úspešnosti žiadosti, s odkladacou podmienkou účinnosti zmluvy na uskutočnenie prác na platné schválenie dotácie a pôžičky, resp. iného financovania projektu v MZ
- zmluvné zabezpečenie práv mesta na možnosť obstarania diela za podmienok porovnateľných s podmienkami poskytnutia dotácie z MDVRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a pôžičky zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení v prípade, že by projekt bol realizovaný cez obdobný/porovnateľný program získania mimorozpočtových zdrojov a/alebo z platieb vybratého nájomného a/alebo cestou úverového prefinancovania mesta
- zmluvná úprava práv a povinností zmluvných strán smerujúca k odkupu spracovanej PD v kvalite (DUR, PD pre stavebné povolenie a realizačnej PD) v prípade nastúpenia dojednaní o nerealizovaní projektu
- spracovať materiál pre podanie žiadosti o dotáciu z MDVRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a pôžičky zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a vlastných prostriedkov mesta a predložiť ho na schválenie MZ

V prípade zmeny legislatívy alebo uplatnenia novej legislatívy v oblasti dotačnej politiky určenej na rozvoj bývania sa primerane uplatnia podmienky a regulatívy ustanovené touto legislatívou pre možnosti získania dotačných alebo nenávratných finančných prostriedkov určených na výstavbu alebo obstaranie bytov.

#### **Investičný zámer objednávateľa**

Zámerom projektu je vytvoriť primerané bývanie najmä pre mladých ľudí / tzv. „štartovacie byty“ v samostatne stojacich bytových domoch v podlažnosti do 4NP + ustúpené podlažie

## Základné údaje o projekte

Pracovný názov stavby:	OBYTNÝ SÚBOR / TEHELNÁ ULICA
Druh a účel stavby; Charakter stavby	bytové domy; novostavba
Miesto stavby	Tehelná ulica, Nitra
katastrálne územie Nitra, parcela č.	4753/1-7, 4753/9-10, 4754/1, 4754/2, 4756

## Územnoplánovacie podmienky

Uvažovaná plocha je podľa UPNO Nitra vrátane doplnkov a zmien navrhovaná pre:

- funkčné využitie vybavenosť a doplnkovo bývanie (je možné umiestniť vybavenosť a bývanie polyfunkčne alebo aj samostatne)
- priestorové využitie voľná uličná zástavba do 4NP (zastavanosť a spevnené plochy max. 60% - nespevnené plochy min. 40%) s možnosťou ustúpeného podlažia

## Charakteristika územia

Obytný súbor je uvažovaný v mestskej časti Čermáň v Nitre.

Pozemok pre stavbu je v súčasnosti využívaný ako pomocný areál mestských služieb.

Nachádza sa tu viacero stavieb a spevnených plôch, ktoré bude potrebné pred výstavbou odstrániť.

Celková plocha pozemku .....	19 370 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha stavieb na odstránenie.....	cca. 3 600 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy na odstránenie .....	cca. 15 000 m <sup>2</sup>

## Všeobecné parametre projektu

Urbanistické riešenie musí maximálne využívať disponibilnú plochu areálu na umiestnenie samostatne stojacich bytových domov (možnosť etapizácie projektu) a riešenie statickej dopravy je potrebné riešiť na teréne mimo objektov (okrem prípadov ak terénna konfigurácia prirodzene ponúka parkovanie pod objektmi). Nespevnené plochy je potrebné riešiť prioritne pre zeleň pri bytových domoch.

Architektonické riešenie jednotlivých domov musí byť striedme a vyvážené. Byty budú riešené ako 1-izbové, 2-izbové a 3-izbové. Kuchyňa bude riešená ako kuchynský kút. v 3-izbových bytoch musí byť riešené samostatné WC a kúpeľňa. Každý byt musí mať balkón, loggiu príp. terasu. Najväčšie byty budú umiestnené na ustúpenom podlaží. V rámci domového vybavenia nemusí byť riešený samostatný sklad pre všetky byty ale bude riešený jeden spoločný skladovací priestor.

Podľa regulačných kritérií územnoplánovacích dokumentácií a zámeru objednávateľa je nutné dodržať nasledovné parametre projektu:

Celková plocha pozemku .....	19 370 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha objektmi a spevnené plochy .....	max. 60% (11 622 m <sup>2</sup> )
Nespevnené plochy.....	min. 40% (7 748 m <sup>2</sup> )

Zastavaná plocha objektmi.....	cca. 20% (4 000 m <sup>2</sup> )
Podlažná plocha bytových podlaží (zastavaná plocha x 4,5) .....	cca. 18 000 m <sup>2</sup>
Obostavaný objem (podlažná plocha x 2,8m-3,0m + základy a strecha) .....	cca. 54 400 m <sup>3</sup>
Podlahová plocha bytov (- 14,5% na konštrukcie stavby a - 25% na spoločné priestory). cca. 11 543 m <sup>2</sup>	
Celkovú podlahovú plochu bytov je potrebné rozdeliť medzi bytové domy tak, aby cca. 3/7 bolo umiestnených v bytových domoch s priemernou podlahovou plochou do 56 m <sup>2</sup> cca. 4/7 bolo umiestnených v bytových domoch s priemernou podlahovou plochou do 50 m <sup>2</sup> .	

## Bytové domy s priemernou podlahovou plochou do 56 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytov (cca. 3/7 z 11 543 m <sup>2</sup> ) .....	4 948 m <sup>2</sup>
Požadovaná priemerná plocha bytov vrátane balkóna, loggie alebo terasy .....	max. 56 m <sup>2</sup>
Počet bytov .....	cca. 88 bytov
Štruktúra bytov	
1-izb + 2-izb (do 60 m <sup>2</sup> ) .....	cca. 80 bytov
2-izb + 3-izb (nad 60 m <sup>2</sup> do max. 80 m <sup>2</sup> vrátane terasy) 9 % .....	cca. 8 bytov

Počet parkovacích stojísk [1-izb + 2-izb (do 60m<sup>2</sup>) x 1,0 x 1,1 a 2-izb + 3-izb. (od 60 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>) x 1,5 x 1,1]..... cca. 101 parkovacích stojísk

#### Bytové domy s priemernou podlahovou plochou do 50m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytov (cca. 4/7 z 11 543 m<sup>2</sup>) ..... 6 596 m<sup>2</sup>

Požadovaná priemerná plocha bytov vrátane balkóna, loggie alebo terasy ..... max. 50 m<sup>2</sup>

Počet bytov ..... cca. 132 bytov

#### Štruktúra bytov

1-izb + 2-izb (do 60 m<sup>2</sup>) ..... cca. 124 bytov

2-izb + 3-izb (nad 60 m<sup>2</sup> do max. 80 m<sup>2</sup> vrátane terasy) 6 % ..... cca. 8 bytov

Počet parkovacích stojísk [1-izb + 2-izb (do 60m<sup>2</sup>) x 1,0 x 1,1 a 2-izb + 3-izb. (od 60 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>) x 1,5 x 1,1]..... cca. 150 parkovacích stojísk

#### Parkovacie plochy / doprava obslužnosť

Parkovacie plochy je povinné dimenzovať v zmysle STN 736110 a riešiť v návrhu a PD dopravnú obslužnosť územia ako celku.

#### **Regulatívy pre spracovanie PD k projektu**

Predmetom plnenia bude vypracovanie projektovej dokumentácie k výstavbe bytov v rozsahu spôsobilom pre získanie:

- dotácie z MDVRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- pôžičky zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení

vzťahujúcej sa na výstavbu / obstaranie 1/ bytov bežného štandardu, 2/ štartovacích bytov, resp. bytov spôsobilých v zmysle platnej legislatívy na získanie dotačnej podpory.

V prípade zmeny legislatívy alebo uplatnenia novej legislatívy v oblasti dotačnej politiky určenej na rozvoj bývania sa primerane uplatnia podmienky a regulatívy ustanovené touto legislatívou pre možnosti získania dotačných alebo nenávratných finančných prostriedkov určených na výstavbu alebo obstaranie bytov.

#### **Pôvodný odhad investičných nákladov**

Asanácia jestvujúcich budov a spevnených plôch + vyčistenie pozemku.....30 €/m<sup>2</sup> – 0,58 mil.,- €

Výstavba bytových domov .....229 €/m<sup>3</sup> až 275 €/m<sup>3</sup> – 12,46 mil. až 14,96 mil.,- €

Poznámka k cene za obostavaný objem stavby. Cena 229 €/m<sup>3</sup> je stanovená na základe Zborníka ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu (Unika 2009). Kód JKSO 80355 – Domy izolované mimo bodových, priemerná cena 229,04 €/m<sup>3</sup>. Uvedená hodnota bude uvažovaná ako spodná hranica. Horná hranica bude uvažovaná 274,85 €/m<sup>3</sup>.

Spevnené plochy .....75 €/m<sup>2</sup> – 0,58 mil.,- €

Sadové úpravy a malá architektúra .....15 €/m<sup>2</sup> – 0,12 mil.,- €

Inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, plynoinštalácia, NN rozvody, teplovod, verejné osvetlenie (á 300m) .....800 €/m – 0,24 mil.,- €

Inžinierske siete – VN rozvody a TS.....0,06 mil.,- €

**Celková odhadované náklady bez DPH ..... 14,04 až 16,54 mil.,- €**

**Celková odhadované náklady vrátane DPH 20% ..... 16,85 až 19,85 mil.,- €**

#### **Proces verejného obstarávania:**

- verejné obstarávanie k stavbe bolo vyhlásené ako nadlimitná zákazka - užšia súťaž bez obmedzenia počtu uchádzačov, ktorí boli vyzvaní na predloženie ponuky, pričom obstarávanie bolo realizované prostredníctvom IS EVO ver. 18.0
- verejný obstarávateľ vyžadoval od uchádzačov zábezpeku vo výške 500 000 EUR

#### **Výsledok verejného obstarávania**

Úspešný uchádzač: Dynamik Real 2, s.r.o., Štúrova 22, Nitra, (IČO: 36 635 995)

Cenová ponuka úspešného uchádzača: **17.970.000 € s DPH (14.975.000 € bez DPH)**

## **Základné informácie o postupe realizácie projektu podľa zmluvných dojednaní**

- realizácia výstavby 220 bytov bežného štandardu sa môže realizovať naraz, najviac ale v 3 etapách

### **Zmluva o dielo zahŕňa nasledovné plnenia v nasledovnej vysúť'aženej cene:**

- Zmluva na dodávku architektonickej štúdie a projektovej dokumentácie (882.240 € s DPH)
- Zmluva o vykonaní inžinierskej činnosti (61.440 € s DPH)
- Zmluva o vykonaní búracích prác (615.966 € s DPH)
- Zmluva na dodanie 220 b.j. a technickej vybavenosti (16.410.354 € s DPH)

### **1. krok: Projektová príprava:**

- zhotoviteľ vypracuje architektonickú štúdiu s návrhom urbanistického riešenia, ktorú odsúhlasuje Mesto Nitra (útvár hlavného architekta)
- na základe súhlasu a pripomienok Mesta Nitra (útváru hlavného architekta) sa spracuje projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie a aj realizačná PD

### **2. krok: Inžinierska činnosť:**

Zhotoviteľ je povinný zabezpečiť inžiniersku činnosť, v rámci ktorej je povinný vybaviť:

- územné rozhodnutia
- EIA – posudzovanie vplyvov na životné prostredie
- stavebné povolenia na bytové domy
- stavebného povolenia pre komunikácie a spevnené plochy
- povolenia na vybudovanie vodných stavieb
- búracie povolenia na odstránenie starých stavieb nachádzajúcich sa v areály mestských služieb

### **3. krok: Schvaľovanie spôsobu obstarania 220 b. j. a spôsobu financovania investície v Mestskom zastupiteľstve v Nitre**

- po spracovaní všetkých stupňov PD a právoplatnosti všetkých stavebných povolení zabezpečených dodávateľom bude nevyhnutné, aby Mestské zastupiteľstvo v Nitre v lehote 180 dní rozhodlo o spôsobe obstarania stavby a spôsobe financovania projektu.
- ak Mestské zastupiteľstvo v Nitre v uvedenej lehote neprijme uznesenie, ktorým bude schválený jeden z alternatívne navrhovaných spôsobov obstarania stavby (výstavba BD alebo odkup hotového BD), uvedené bude mať za následok možnosť dodávateľa od zmluvy odstúpiť. V prípade odstúpenia, vznikne dodávateľovi právo na fakturáciu ceny za dodanie štúdie, projektových dokumentácií a vykonaní inžiniersku činnosť (celkovo suma vo výške 943.680,- €) a právo na jednorazové finančné vyrovnanie vo výške 8% PZH (suma vo výške 1.200.000,- €).

### **4.krok: Búracie práce:**

- zhotoviteľ je povinný zbúrať a odstrániť všetky staré stavby v areály mestských služieb, pričom k týmto úkonom je oprávnený pristúpiť až po schválení spôsobu zhotovenia stavby a spôsobu jej financovania v Mestskom zastupiteľstve

### **5. krok: Výstavba 220 bytov– proces realizácie podľa znenia Zmluvy o dielo v znení dodatku č. 1:**

- Z hľadiska **spôsobu obstarania stavby** sa umožňujú 2 alternatívy realizácie projektu:

#### **➤ Alt 1/ výstavba bytov**

- zhotoviteľ začne s výstavbou po prijatí uznesenia MsZ v Nitre, ktorým bude schválené:
  - obstaranie stavby formou zhotovenia diela do vlastníctva objednávateľa
  - podanie žiadosti o úver zo ŠFRB, dotácie z MDaV SR vrátane dofinancovania z vlastných zdrojov alebo komerčných úverova súčasne bude podmienkou začatia výstavby aj podanie žiadosti o úveru/dotácie príslušnému poskytovateľovi
- platba za dielo sa bude zo strany mesta hradiť zhotoviteľovi po podpísaní preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí stavby (t.j. ihneď po zhotovení stavby)



### **Kľúčové aspekty obstarania bytov výstavbou:**

- stavba sa realizuje priamo do vlastníctva mesta, administratívne jednoduchší spôsob z právneho hľadiska
- možnosť začatia s výstavbou až po podaní žiadosti o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania, väčšia zainteresovanosť mesta do priebehu stavebných prác – dozorovanie stavebných prác, v súčasnom legislatívnom stave je pri tomto spôsobe obstarania nájomných bytov predpoklad získania nižšieho úverového a dotačného financovania, hrozba rizika platobnej neschopnosti mesta pri vystavení faktúry za dielo v prípade, že mesto nebude úspešné pri podaní žiadosti o dotáciu/úver v období 2 rokov, ktoré sú určené na zhotovenie diela

### ➤ **Alt 2/ odkup bytov**

- pri uvedenom modeli zhotoviteľ začne s výstavbou po prijatí uznesenia MsZ v Nitre, ktorým bude schválené:
  - obstaranie stavby formou budúceho odkupu zhotovenej stavby
  - podanie žiadosti o úver zo ŠFRB, dotácie z MDAV SR vrátane dofinancovania z vlastných zdrojov alebo komerčných úverov
  - nájomné právo dodávateľa k pozemkom dotknutým stavbou (zhotoviteľ potrebuje mandát mesta (MZ) – napr. účelový prenájom pozemku pre potreby stavebného úradu), pričom samotné zahájenie výstavby bude podmienené aj uzatvorením nájomnej zmluvy a uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na budúci prevod stavby z vlastníctva dodávateľa do vlastníctva mesta
- počas výstavby BD bude mesto vykonávať kroky vo veci chválenia úveru/dotácie
- po zabezpečení úverového a dotačného financovania uzatvorením príslušnej úverovej a dotačnej zmluvy sa bude uzatvárať kúpna zmluva na odkup stavby, pričom zaplatenie kúpnej ceny dodávateľovi stavby bude podmienené:
  - zápisom záložného práva k stavbe BD v prospech ŠFRB v KN
  - zápisom vlastníckeho práva objednávateľa k stavbe BD v KN
- pri tomto modeli obstarania vzhľadom k skutočnosti, že stavba sa realizuje do vlastníctva dodávateľa sa počíta s ohľadom na zámer mesta užívať byty čo najskôr s uzatvorením nájomnej zmluvy k hotovej stavbe BD a príslušnej vybavenosti v období od skolaudovania stavby do dňa prevodu vlastníckeho práva k stavbe na objednávateľa za regulované nájomné, ktorá umožní mestu bezodkladne po dostavbe odovzdať byty do užívania nájomcov (výhoda užívania stavby zastrešujúca predovšetkým prípad, keď mesto by nebolo úspešné pri podaní žiadosti o úver/dotáciu)

### **Kľúčové aspekty obstarania bytov kúpou:**

- nevzniká potreba vyčlenenia kapacít mesta na koordinovanie priebehu stavebných prác, možnosť začatia výstavby ihneď po právoplatnosti stavebného povolenia (aj pred podaním žiadosti o dotáciu), v súčasnom legislatívnom stave je pri tomto spôsobe obstarania nájomných bytov predpoklad získania vyššieho úverového a dotačného financovania, pri tomto modeli je vznik povinnosti mesta uhradiť náklady projektu viazaný až na podpisy úverových a dotačných zmlúv (mesto sa nevystavuje riziku novej platobnej neschopnosti pri skolaudovaní diela), je zabezpečené užívanie stavby mestom na účely nájomného bývania obyvateľov aj pred odkupom stavby a získaním úverových a dotačných zdrojov financovania
- administratívne náročnejší spôsob z právneho hľadiska

Z pohľadu eliminovania rizík a prípadných sankčných opatrení sa odporúča alternatíva spočívajúca v odkupe bytových jednotiek, pri ktorej zhotoviteľ sám a na vlastné riziko podstupuje jednotlivé etapy projektu a zodpovedá za ich úspešnosť. Pri tejto alternatíve sa mesto zbavuje prevažnej časti sankčnej zodpovednosti od okamihu právoplatnosti stavebného povolenia.

### **Základné informácie o financovaní projektu**

Celý predmet zákazky musí zhotoviteľ prefinancovať.

Platba za dielo (t.j. platba za projektovú dokumentáciu, za búracie práce, za inžiniersku činnosť a aj za výstavbu bytov) sa bude realizovať až po kolaudácii bytov.

### **Alternatívy a možnosti financovania stavby:**

- financovanie prostredníctvom ŠFRB, dotácie MDaV SR + povinné spolufinancovania mesta – uvedený model financovania sa nepremieta do dlhovej služby mesta
- financovanie z vlastných zdrojov alebo z komerčného úveru, napr. EIB (Európska investičná banka) – uvedený model sa premieta do dlhovej služby mesta
- kombináciou financovania zo prostriedkov ŠFRB a dotácie a iným zdrojom ako napr. úver EIB, ktorý bude uhrádzaný z vybratého nájomného (pri uvedenom modeli možno finančnú záťaž rozdeliť aj spôsobom, že časť bytov sa môže odpredať správcovi Službyt Nitra, s.r.o., ktorého prípadný úver sa nepremieta do dlhovej služby mesta)
  
- na základe podmienok a technických parametrov bytov, ktoré boli zadané do súťaže – VO na predmet zákazky, sa financovanie investície v celkovej výške 17.970.000 € odhaduje nasledovne:
  - 12.000.000 € až 14.000.000 € z prostriedkov úveru a dotácie
  - 4.000.000 € až 6.000.000 € dofinancovanie z vlastných zdrojov mesta alebo iných fin. zdrojov (napr. komerčné úvery)

Po spracovaní projektovej dokumentácie pre SP s výkazom výmer presne mapujúcim rozsah obytnej plochy bytov a rozsah technickej vybavenosti ako aj vplyvom zmeny legislatívy môžu byť uvedené hodnoty zmenené.

**Mestská rada v Nitre** na svojom zasadnutí dňa 26.11.2019 prerokovala Správu o stave pripravenosti projektu a návrh realizácie projektu „**BD Tehelná - výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b.j.**“ a odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre prijať uznesenie podľa predloženého návrhu.