



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1099/2022
Názov materiálu:	Návrh na predloženie investičného zámeru obstarania stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“
Spracovateľ:	Mgr. Vladimír Ballay, vedúci odboru projektového a strategického riadenia
Napísal:	Ing. Jaroslav Jazvinský, referent projektového riadenia
Prizvať:	-
Dátum rokovania MMZ:	10.02.2022
Dátum vyhotovenia:	02.02.2022

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

investičný zámer obstarania stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” (ďalej aj ako „BD Tehelná“) a návrh jeho financovania

berie na vedomie

realizačné náklady stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” podľa spracovanej projektovej dokumentácie vyhotovenej AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra, Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka v nasledovnom rozsahu stavebných objektov:

<u>B1 Inžinierske objekty – prípojky</u>	<u>388 254,54 €</u>
SO 101 Vodovodná prípojka (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 157 300,74 €
SO 102 Kanalizačná prípojka splašková (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 119 370,19 €
SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 111 583,61 €
<u>B2 Inžinierske objekty – areálové</u>	<u>2 179 728,17 €</u>
SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu	rozpočtový náklad 184 608,28 €
SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu	rozpočtový náklad 120 120,62 €
SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená, retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL	rozpočtový náklad 689 711,77 €
SO 204 Areálové spevnené plochy	rozpočtový náklad 830 460,70 €
SO 204-01 Spevnené plochy	rozpočtový náklad 785 016,76 €
SO 204-02 Dopravné značenie	rozpočtový náklad 45 443,94 €
SO 205 Verejne osvetlenie	rozpočtový náklad 84 981,22 €
SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra /napr. stojisko kontajnerov	rozpočtový náklad 151 626,92 €
SO 207 Sadové úpravy I.etapa	rozpočtový náklad 118 218,66 €
<u>C Hlavné stavebné objekty - Bytové domy a výťahy</u>	<u>13 798 375,73 €</u>
SO 301 BYTOVÝ DOM A_ PS 101 Výťah pre BD A	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €
SO 302 BYTOVÝ DOM B_ PS 102 Výťah pre BD B	rozpočtový náklad 1 724 477,21 €
1.PP-parkovanie	rozpočtový náklad 293 711,15 €
1.-5. NP	rozpočtový náklad 1 396 616,87 €
SO 303 BYTOVÝ DOM C_ PS 103 Výťah pre BD C	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €
SO 304 BYTOVÝ DOM D_ PS 104 Výťah pre BD D	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 305 BYTOVÝ DOM E_ PS 105 Výťah pre BD E	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 306 BYTOVÝ DOM F_ PS 106 Výťah pre BD F	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 307 BYTOVÝ DOM G_ PS 107 Výťah pre BD G	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 308 BYTOVÝ DOM H_ PS 108 Výťah pre BD H	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €

Hrubé terénne úpravy HTU 43 995,56 €

spolu rozpočtovaný náklad stavby BD Tehelná vo výške 16 410 354,00 €

Alternatíva 1/ - budúca kúpa

1. súhlasí

s investičným zámerom obstarania kúpy“ BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” v katastrálnom území Nitra, na pozemkoch parcela registra C-KN č. 4753/1; C-KN č. 4753/2; C-KN č. 4753/3; C-KN č. 4753/4; C-KN č. 4753/5; C-KN č. 4753/6; C-KN č. 4753/7; C-KN č. 4753/9; C-KN č. 4753/10; C-KN č. 4754/1; C-KN č. 4754/2; C-KN č. 4756; C-KN č. 4781/1, podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie „Bytové domy Tehelná”, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka

- SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022
- OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021
- OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021

2. súhlasí

s investičným zámerom obstarania kúpy súvisiacej technickej vybavenosti v zložení:

B0 Inžinierske objekty – distribučné siete

SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4781/1; 4753/1,2,4,9,10)

SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4781/1; 4753/1,2,4,6,9,10)

B1 Inžinierske objekty – prípojky

SO 101 Vodovodná prípojka (stavby ABCDEFGH) (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 4, 6, 10)

SO 102 Kanalizačná prípojka splašková (stavby ABCDEFGH) (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 4, 6, 9, 10)

SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová (stavby ABCDEFGH) / (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 4, 6, 9, 10)

B2 Inžinierske objekty – areálové

SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená, retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1,4,5,6, 9, 10)

SO 204 Areálové spevnené plochy: SO 204-01 Spevnené plochy, SO 204-02 Dopravné značenie (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756,4781/1,4821/67)

SO 205 Verejné osvetlenie (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 4, 6, 9, 10; 4754/1,4781/1)

SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra /napr. stojisko kontajnerov (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756)

SO 207 Sadové úpravy (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756)

Hrubé terénne úpravy HTU (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/ 1, 2; 4756)

podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022; OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021; OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021 „Bytové domy Tehelná”, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka

3. schvaľuje

budúcu kúpu stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” v katastrálnom území Nitra, na pozemkoch parcela registra C-KN č. 4753/1; C-KN č. 4753/2;

C-KN č. 4753/3; C-KN č. 4753/4; C-KN č. 4753/5; C-KN č. 4753/6; C-KN č. 4753/7; C-KN č. 4753/9; C-KN č. 4753/10; C-KN č. 4754/1; C-KN č. 4754/2; C-KN č. 4756; C-KN č. 4781/1, podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022; OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021; OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021 „Bytové domy Tehelná“, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka z vlastníctva DYNAMIK REAL 2, s.r.o. do vlastníctva Mesta Nitry za celkovú kúpnu cenu 16 410 354,00 €

- z prostriedkov úveru obstaraného podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zo Štátneho fondu rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ako podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy preukazujúcej okamihom účinnosti úverovej zmluvy uzavretej medzi Mestom Nitra ako žiadateľom a ŠFRB
- z prostriedkov dotácie obstaranej podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ako podmienky uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy preukazujúcej okamihom účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie uzavretej medzi Mestom Nitra ako žiadateľom a príslušným ministerstvom
- so spolufinancovaním/dofinancovaním alebo financovaním stavby z prostriedkov Mesta Nitry

ako podmienku uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy preukazujúcej okamihom účinnosti uznesenia prijatého Mestským zastupiteľstvom v Nitre o schválení rozpočtového krytia financovania nadobudnutia stavby do vlastníctva Mesta Nitry v rozpočte mesta v nasledovnom rozdelení:

- výstavba BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti v obstarávacom náklade **13 504 664,58 €** formou dotácie z MDaV SR vo výške 40 % z obstarávacích nákladov – **5 401 810,00 €** a pôžičky zo ŠFRB vo výške 60% z obstarávacích nákladov – **8 102 730,00 €** pri úrokovej sadzbe 1% a dobe splácania 30 rokov a vlastných prostriedkov vo výške **124,58 €**
- výstavba technickej vybavenosti *SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejné osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie* v obstarávacom náklade **1 741 552,53 €** a to formou dotácie z MDaV SR vo výške **408 630,00 €** a pôžičky zo ŠFRB **1 104 880,00 €** pri úrokovej sadzbe 1% a dobe splácania 20 rokov a vlastných prostriedkov vo výške **228 042,53 €** na základe stavebných povolení
 - SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022
 - OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021
 - OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021
- vyčlenenie vlastných prostriedkov na *SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová, SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL, SO 204-01 Spevnené plochy-plochy pre stojany na bicykle, SO 204-02 Dopravné značenie, SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra, SO 207 Sadové úpravy, Hrubé terénne úpravy HTU* spolu v obstarávacom náklade **1 164 136,89 €**

a súčasne za dodržania podmienok dojednaných medzi Mestom Nitra a DYNAMIK REAL 2, s.r.o. v Zmluve o dielo č.j. 16/2020/OVaR v znení neskorších dodatkov, najmä uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

4. schvaľuje

- záväzok obce dodržiavať pri prenájme bytov a uzatváraní nájomných zmlúv ustanovenia zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- záväzok obce dodržiavať nájomný charakter bytov počas celej doby životnosti budovy
- záväzok obce zriadiť záložné právo 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 v prospech Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky
- záväzok obce zriadiť záložné právo na nájomné byty obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- záväzok obce uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve.
- podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov 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
- podanie žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zo Štátneho fondu rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti v zložení SO SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejne osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky
- podanie žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti v zložení SO SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejne osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zo Štátneho fondu rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- spôsob zabezpečenia záväzku v prípade pôžičky zo ŠFRB bankovou zárukou vystavenou v prospech ŠFRB záväzným prísľubom banky
- zriadenie záložného práva v prospech ŠFRB na obstarávané nájomné byty vrátane pozemku prislúchajúceho k jednotlivým bytom, resp. spoluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúcom k jednotlivým bytom (pozemok pod bytovým domom)
- súhlas s dodržaním podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vyhláske MDV SR č. 325/2011 Z.z., vyhláske MDV SR č. 284/2013 Z.z., vyhláske 513/2021 Z.z., vyhláske 181/2019 Z.z. a ostatných platných právnych predpisov,

nariadení, vyhlášok alebo vykonávacích predpisov upravujúcich obstaranie nájomných bytov s podporou štátu

- čestné prehlásenie, že v prípade poskytnutia dotácie z MDV SR žiadateľ oznámi túto skutočnosť ŠFRB aj s priznanou výškou dotácie
- súhlas s vyčlenením finančných prostriedkov vo výdavkovej časti rozpočtu mesta v prospech ŠFRB počas celého zmluvného vzťahu (minimálne 3 splátok novopožadovaného úveru ŠFRB) a zapracovanie splátok úveru do rozpočtu počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB v rozpočte príslušného roku splácania
- súhlas s vyčlenením vlastných finančných prostriedkov vo výdavkovej časti rozpočtu mesta na obstaranie BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti
- dofinancovanie z vlastných zdrojov schválením finančných prostriedkov v rozpočte v prípade ak ŠFRB neodsúhlasí pôžičku 60 % z obstarávacích nákladov stavby na výstavbu BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti

5. poveruje

primátora mesta

k podpísaniu zmluvnej dokumentácie v zmysle výrokovvej časti tohto uznesenia

6. ukladá

vedúcemu odboru projektového a strategického riadenia

- zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k stavbe BD Tehelná v zmysle výrokovvej časti tohto uznesenia, za podmienok uzatvorenej Zmluvy o dielo č.j. 16/2020/OVaR v znení neskorších dodatkov a súčasne pri dodržaní odporúčenia pre vypracovanie “Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve” vydaného poskytovateľom ŠFRB
- zabezpečiť uzatvorenie dohody o postúpení všetkých práv a prevzatí všetkých povinností pre vydané povolenia pre stavbu BD Tehelná v prospech DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako dodávateľa a pre vstup dodávateľa ako stavebníka do už začatých správnych konaní o vydanie týchto povolení pre stavbu tak, aby bol dodávateľ na všetkých povoleniach uvedený ako stavebník stavby

a vedúcemu odboru majetku

- zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv v zmysle bodu 4 výrokovvej časti tohto uznesenia

Alternatíva 2/ - výstavba

1. súhlasí

s investičným zámerom obstarania výstavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” v majetku mesta Nitra v katastrálnom území Nitra, na pozemkoch parcela registra C-KN č. 4753/1; C-KN č. 4753/2; C-KN č. 4753/3; C-KN č. 4753/4; C-KN č. 4753/5; C-KN č. 4753/6; C-KN č. 4753/7; C-KN č. 4753/9; C-KN č. 4753/10; C-KN č. 4754/1; C-KN č. 4754/2; C-KN č. 4756; C-KN č. 4781/1, podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie „Bytové domy Tehelná”, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka

- SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022
- OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021
- OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021

2. súhlasí

s investičným zámerom obstarania výstavby súvisiacej technickej vybavenosti v zložení:

B0 Inžinierske objekty – distribučné siete

SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4781/1; 4753/1,2,4,9,10)

SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4781/1; 4753/1,2,4,6,9,10)

B1 Inžinierske objekty – prípojky

SO 101 Vodovodná prípojka (stavby ABCDEFGH) (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 4, 6, 10)

SO 102 Kanalizačná prípojka splašková (stavby ABCDEFGH) (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 4, 6, 9, 10)

SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová (stavby ABCDEFGH) / (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 4, 6, 9, 10)

B2 Inžinierske objekty – areálové

SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená, retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL

(KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1,4,5,6, 9, 10)

SO 204 Areálové spevnené plochy: SO 204-01 Spevnené plochy, SO 204-02 Dopravné značenie (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756,4781/1,4821/67)

SO 205 Verejné osvetlenie (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 4, 6, 9, 10; 4754/1,4781/1)

SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra /napr. stojisko kontajnerov (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756)

SO 207 Sadové úpravy (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/1, 2; 4756)

Hrubé terénne úpravy HTU (KÚ Nitra, C-KN p.č. 4753/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10; 4754/ 1, 2; 4756)

podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022; OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021; OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021 „Bytové domy Tehelná”, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka

3. schvaľuje

- zabezpečenie finančných prostriedkov na výstavbu “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” v majetku mesta Nitra v katastrálnom území Nitra, na pozemkoch parcela registra C-KN č. 4753/1; C-KN č. 4753/2; C-KN č. 4753/3; C-KN č. 4753/4; C-KN č. 4753/5; C-KN č. 4753/6; C-KN č. 4753/7; C-KN č. 4753/9; C-KN č. 4753/10; C-KN č. 4754/1; C-KN č. 4754/2; C-KN č. 4756; C-KN č. 4781/1, podľa projektovej

dokumentácie pre stavebné povolenie SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022; OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021; OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021 „Bytové domy Tehelná“, ktorú vypracoval AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka

- výstavba BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti v obstarávacom náklade **13 504 664,58 €** formou dotácie z MDaV SR vo výške 40 % z obstarávacích nákladov – **5 401 810,00 €** a pôžičky zo ŠFRB vo výške 60% z obstarávacích nákladov – **8 102 730,00 €** pri úrokovej sadzbe 1% a dobe splácania 30 rokov a vlastných prostriedkov vo výške **124,58 €**
- výstavba technickej vybavenosti *SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejne osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie* v obstarávacom náklade **1 741 552,53 €** a to formou dotácie z MDaV SR vo výške **408 630,00 €** a pôžičky zo ŠFRB **1 104 880,00 €** pri úrokovej sadzbe 1% a dobe splácania 20 rokov a vlastných prostriedkov vo výške **228 042,53 €** na základe stavebných povolení
 - SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022
 - OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021
 - OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021
- vyčlenenie vlastných prostriedkov na *SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová, SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL, SO 204-01 Spevnené plochy-plochy pre stojany na bicykle, SO 204-02 Dopravné značenie, SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra, SO 207 Sadové úpravy, Hrubé terénne úpravy HTU* spolu v obstarávacom náklade **1 164 136,89 €**

3. schvaľuje

- záväzok obce dodržiavať pri prenájme bytov a uzatváraní nájomných zmlúv ustanovenia zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- záväzok obce dodržiavať nájomný charakter bytov počas celej doby životnosti budovy
- záväzok obce zriadiť záložné právo 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 v prospech Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky
- záväzok obce zriadiť záložné právo na nájomné byty obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- záväzok obce uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve.
- podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov 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
- podanie žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

- podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti v zložení SO SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejne osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky
- podanie žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti v zložení SO SO 101 Vodovodná prípojka, SO 102 Kanalizačná prípojka splašková, SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu, SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu, SO 204-01 Spevnené plochy, SO 205 Verejne osvetlenie, SO 302 BYTOVÝ DOM B 1.PP-parkovanie podľa zákona č. 150/2013 Z. z. zo Štátneho fondu rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- spôsob zabezpečenia záväzku v prípade pôžičky zo ŠFRB bankovou zárukou vystavenou v prospech ŠFRB záväzným príslubom banky
- zriadenie záložného práva v prospech ŠFRB na obstarávané nájomné byty vrátane pozemku prislúchajúceho k jednotlivým bytom, resp. spoluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúcom k jednotlivým bytom (pozemok pod bytovým domom)
- súhlas s dodržaním podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vyhláske MDV SR č. 325/2011 Z.z., vyhláske MDV SR č. 284/2013 Z.z., vyhláske 513/2021 Z.z., vyhláske 181/2019 Z.z. a ostatných platných právnych predpisov, nariadení, vyhlások alebo vykonávacích predpisov upravujúcich obstaranie nájomných bytov s podporou štátu
- čestné prehlásenie, že v prípade poskytnutia dotácie z MDV SR žiadateľ oznámi túto skutočnosť ŠFRB aj s priznanou výškou dotácie
- súhlas s vyčlenením finančných prostriedkov vo výdavkovej časti rozpočtu mesta v prospech ŠFRB počas celého zmluvného vzťahu (minimálne 3 splátok novopožadovaného úveru ŠFRB) a zapracovanie splátok úveru do rozpočtu počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB v rozpočte príslušného roku splácania
- súhlas s vyčlenením vlastných finančných prostriedkov vo výdavkovej časti rozpočtu mesta na obstaranie BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti
- dofinancovanie z vlastných zdrojov schválením finančných prostriedkov v rozpočte v prípade ak ŠFRB neodsúhlasí pôžičku 60 % z obstarávacích nákladov stavby na výstavbu BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti

4. poveruje

primátora mesta

k podpísaniu zmluvnej dokumentácie k úveru

Dôvodová správa

Mesto Nitra ako objednávateľ a spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako dodávateľ a úspešný uchádzač verejného obstarávania uzatvorili dňa 17.1.2020 Zmluvu o dielo č.j. 16/2020/OVaR, ktorej predmetom je :

- Zmluva na dodávku architektonickej štúdie a projektovej dokumentácie
- Zmluva o vykonaní inžinierskej činnosti
- Zmluva o vykonaní búracích prác
- Zmluva na dodanie 220 b.j. a technickej vybavenosti

k dielu „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 12.12.2019 uznesením č. 387/2019-MZ schválilo 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 zhotoviteľ 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 Útvar hlavného architekta mesta Nitry
 - 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 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 úspešným zhotoviteľom (*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, a výstavby 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 Nitry, resp. rozhodne o inom výhodnejšom financovaní investičného zámeru.

K stavbe BD Tehelná boli vydané nasledovné stavebné povolenia:

- SP o 17/2021-008-Ing.Tr zo dňa 17.08.2021 právoplatné dňa 20.09.2021 vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022
- OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021 právoplatné dňa 28.09.2021
- OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 právoplatné dňa 13.10.2021

Realizačné náklady stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti” podľa spracovanej projektovej dokumentácie vyhotovenej AK Csanda-Piterka, s.r.o., Riečna 2, 94901 Nitra, Ing. Arch. Milan Csanda, Ing. Marián Piterka sú v nasledovnom rozsahu stavebných objektov:

B1 Inžinierske objekty – prípojky 388 254,54 €

SO 101 Vodovodná prípojka (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 157 300,74 €
SO 102 Kanalizačná prípojka splašková (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 119 370,19 €
SO 103 Kanalizačná prípojka dažďová (stavby ABCDEFGH)	rozpočtový náklad 111 583,61 €

B2 Inžinierske objekty – areálové 2 179 728,17 €

SO 001 Vodovod – rozšírenie verejného rozvodu	rozpočtový náklad 184 608,28 €
SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu	rozpočtový náklad 120 120,62 €
SO 202 Areálová kanalizácia zjednotená, retenčná nádrž , požiarna nádrž, ORL	rozpočtový náklad 689 711,77 €
SO 204 Areálové spevnené plochy	rozpočtový náklad 830 460,70 €
SO 204-01 Spevnené plochy	rozpočtový náklad 785 016,76 €
SO 204-02 Dopravné značenie	rozpočtový náklad 45 443,94 €
SO 205 Verejne osvetlenie	rozpočtový náklad 84 981,22 €
SO 206 Oplotenie areálu, malá architektúra /napr. stojisko kontajnerov	rozpočtový náklad 151 626,92 €
SO 207 Sadové úpravy I.etapa	rozpočtový náklad 118 218,66 €

C Hlavné stavebné objekty - Bytové domy a výťahy 13 798 375,73 €

SO 301 BYTOVÝ DOM A_ PS 101 Výťah pre BD A	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €
SO 302 BYTOVÝ DOM B_ PS 102 Výťah pre BD B	rozpočtový náklad 1 724 477,21 €
1.PP-parkovanie	rozpočtový náklad 293 711,15 €
1.-5. NP	rozpočtový náklad 1 396 616,87 €
SO 303 BYTOVÝ DOM C_ PS 103 Výťah pre BD C	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €
SO 304 BYTOVÝ DOM D_ PS 104 Výťah pre BD D	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 305 BYTOVÝ DOM E_ PS 105 Výťah pre BD E	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 306 BYTOVÝ DOM F_ PS 106 Výťah pre BD F	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 307 BYTOVÝ DOM G_ PS 107 Výťah pre BD G	rozpočtový náklad 1 953 062,40 €
SO 308 BYTOVÝ DOM H_ PS 108 Výťah pre BD H	rozpočtový náklad 1 420 549,64 €

Hrubé terénne úpravy HTU 43 995,56 €

spolu rozpočtovaný náklad stavby BD Tehelná vo výške 16 410 354,00 €

Rozdelenie realizačných nákladov stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti”

Celkovo vlastné zdroje	124,58 + 1 164 136,89 + 228 042,53 =	1 392 304,00 €
Dotácia byty, TI	5 401 810,00 + 408 630,00 =	5 810 440,00 €
Pôžička byty, TI	8 102 730 + 1 104 880,00 =	9 207 610,00 €
		16 410 354,00 €

V súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 387/2019-MZ bol spracovaný nasledovný alternatívny návrh obstarania stavby “BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti”.

Stanovisko Odboru projektového a strategického riadenia MsÚ v Nitre:

Zhotoviteľ DYNAMIK REAL 2, s.r.o. si do tohto času splnil všetky svoje povinnosti plynúce mu z ustanovení Zmluvy o dielo č.j. 16/2020/OVaR.

Zhotoviteľ je v zmysle uskutočneného verejného obstarávania a uzatvorenej ZoD povinný celý predmet zákazky prefinancovať z vlastných zdrojov. Z uvedeného vyplýva, že platbu za dielo (t.j. platba za projektovú dokumentáciu, za búracie práce, za inžiniersku činnosť a aj za výstavbu bytov) by mesto malo/mohlo realizovať až po kolaudácii bytov, bytových domov.

Za možné výhody, resp. riziká možno považovať:

Alternatíva 1 - odkup BD Tehelná

- pri alternatíve odkupu BD Tehelná prenáša mesto celú finančnú zodpovednosť a celú zodpovednosť za projektovú dokumentáciu, za priebeh výstavby a teda aj dodržanie všetkých zákonných podmienok realizácie stavby v súlade s podmienkami úveru ŠFRB a dotácie ministerstva na zhotoviteľa. Zhotoviteľ (ako budúci predávajúci) tak bude povinný preukázať súlad dodržania týchto podmienok v čase kolaudácie stavby
- pri alternatíve odkupu BD Tehelná zaťaženie rozpočtu mesta nastane až po odkúpení skolaudovanej stavby, t.j. v čase, keď už mesto bude oprávnené užívať byty, prenajímať ich nájomcom a z výťažku nájomného tak splácať poskytnutý úver.

Alternatíva 2 – výstavba BD Tehelná

- pri alternatíve výstavby BD Tehelná nastane čerpanie úveru už počas výstavby BD Tehelná, t.j. pred dokončením a kolaudáciou stavby, t.j. finančná záťaž nastane už počas výstavby.

Z pohľadu eliminovania rizík, prípadných sankčných opatrení odbor odporúča alternatívu odkupu 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 a technickej zodpovednosti od okamihu právoplatnosti stavebných povolení až do kolaudácie stavby.

V prípade schválenia alternatívy odkupu stavby BD Tehelná odbor súčasne odporúča ustanoviť zamestnanca mesta ako osobu technického dozoru za objednávateľa, ktorý bude aktuálne sledovať priebeh výstavby minimálne účasťou na kontrolných dňoch stavby.

Stanovisko Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: