

## Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Materiál na 26. rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
dňa 18. mája 2010

### **Priebeh výstavby a financovania bytového domu- objekt č. 1 a č. 2 s 52 nájomnými bytmi, Pri kríži, Bratislava - Dúbravka** (Informácia)

---

Predkladá:  
Ing. Ján Sandtner  
starosta

Materiál obsahuje:  
1. Návrh uznesenia  
2. Dôvodová správa  
3. Prílohy

Spracoval:  
Ing. Ján Rössel

máj 2010

## NÁVRH UZNESENIA

Miestne zastupiteľstvo:

### A) **berie na vedomie**

- predloženú informáciu o výstavbe bytového domu
- a) bez pripomienok,
  - b) s pripomienkami.



## **Dôvodová správa**

**Investičný zámer Mestskej časti Bratislava – Dúbravka vychádzal z dvoch základných dokumentov a to:**

**1) Programové vyhlásenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava - Dúbravka na obdobie rokov 2007 – 2010, z ktorého uvádzame**

„Vytvoriť podmienky pre výstavbu rodinných domov a nízko podlažných obytných domov. Postaviť 50 nájomných bytov najmä pre mladých ľudí v rámci vládneho programu rozvoja bývania“, a

**2) Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015, ktorá bola schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010 a z ktorej uvádzame:**

„Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 je východiskový dokument zo strany štátu v oblasti bývania do roku 2015, ktorý by mal byť nástrojom na zabezpečenie základného cieľa - vytvorenia trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie, umožnenia mobility pracovnej sily a uspokojenia dopytu po bývaní využitím existujúceho fondu bytov bez nadmerného tlaku na novú výstavbu“.

Na základe toho mestská časť požiadala primátora mesta o zverení vhodného pozemku na realizáciu investičného zámeru. Žiadosti bolo vyhovené s podmienkami, ktoré uvádzame v ďalej v texte. Následne sa uskutočnili rokovania starostu m.č. na Ministerstve výstavby a územného rozvoja SR, ktorých výsledkom bolo podanie žiadosti o poskytnutie pôžičky z ŠFRB a žiadosti o poskytnutie dotácie. V súčinnosti Magistrátu, MVRR SR a MČ Dúbravka boli dohodnuté pomery finančných tokov a ich zdroje. Prehľadne je to uvedené v prílohe č. 01 a 02.

Jednou zo základných podmienok na poskytnutie štátnej podpory na výstavbu nájomných bytov je, že oprávnené náklady na výstavbu bytového domu nesmú prekročiť sumu v prepočte na úžitkovú plochu bytu 836 € /m<sup>2</sup>. Pri celkovej výmere všetkých bytov 3041,50 m<sup>2</sup> je celková výška oprávnených nákladov na bytový dom 2 323 920,37€ ,viď príloha č.04

### **Kontrolná činnosť.**

Kontrola priebehu výstavby je vykonávaná pravidelne na kontrolných dňoch, ktoré sa uskutočňujú každý utorok o 14:00 hod. Zúčastňujú sa : zástupcovia GIB, zástupcovia OTYK invest, s.r.o., zástupcovia Krajského stavebného úradu, Magistrátu a MÚ.

Kontrolný deň na stavbe za účasti primátora hlavného mesta a starostu mestskej časti. sa uskutočnil dňa 26.4.2010. Bolo konštatované plnenie v súlade s harmonogramom výstavby

### **Fakturácia.**

Kontrola predložených faktúr zhotoviteľom diela OTYK invest, s.r.o. je vykonávaná viac úrovňove. Prvú kontrolu vykoná GIB na základe zabudovaného materiálu a množstva vykonaných prác. Následnú kontrolu vykonáva ekonomické oddelenie miestneho úradu. Poslednú kontrolu faktúr vykonáva Krajský stavebný úrad v Bratislave.

## Čerpanie finančných prostriedkov

V Prílohe č.03 uvádzame priebeh a výšku vyčerpaných finančných prostriedkov. V tabuľke sú uvedené aj zdroje z ktorých sa finančné prostriedky čerpajú .

### **Chronologický prehľad všetkých zmlúv, ktoré sa týkajú výstavby bytového domu**

#### **1. Protokol č. 11 88 0539 08 00, zo dňa 17.06.2008**

O zverení majetku mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka a parc. č. 3449/2. ostatná plocha o výmere 3010 m<sup>2</sup> s podmienkou, že:

„Pozemok sa zveruje do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka za účelom výstavby obytného domu ako spoločnej investičnej akcie mestskej časti a hlavného mesta, ktorú bude realizovať mestská organizácia Generálny investor Bratislavy s tým, že 50% z celkovej podlahovej plochy bytov a 50% z celkovej plochy nebytových priestorov bude vo vlastníctve hlavného mesta a 50% bude vo vlastníctve mestskej časti“.

Poznámka : na základe usmernenia MVRR SR, ktoré požadovalo, aby objekt mal len jedného vlastníka - staviteľa, preto prišlo k dohode s hlavným mestom, že výhradným vlastníkom bytového domu bude mestská časť o mesto si ponechá dispozičné právo určovať nájomníkov do objektu SP 01 , t.j. 26 bytov, pričom správu všetkých bytov bude vykonávať mestská časť či v réžii miestneho úradu, alebo poverí tým správcovskú firmu.

#### **2. Stavebné povolenie č. DNV 2009/351/G/3, zo dňa 10.02.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 12.02.2009**

na stavbu Bytový dom – obj. č. 1 a č.2, ulica Pri kríži, Bratislava – Dúbravka.

#### **3. Mandátna zmluva (r.č. 92/2008) zo dňa 11.09.2008**

Mandant Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Mandatár Generálny investor Bratislavy

Touto zmluvou MČ Dúbravka poveruje GIM vykonávaním inžinierskej činnosti v súvislosti s prípravou a realizáciou stavby nájomného bytového domu.

#### **4. Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru uzavretá podľa ustanovení zákona č. 60/2003 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a § 497 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. – Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov zo dňa 05.11.2009**

Číslo zmluvy 104/735/2009 (r.č. 144/2009)

Zmluvné strany:

Veriteľ: Štátny fond rozvoja bývania

Dlžník: Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Výška úveru 871 470,15 €, úroková sadzba 1 % p.a., lehota splatnosti 30 rokov

(počet splátok 359, mesačná splátka 2 802,99 €, z toho splátka istiny 2 427,52 €, splátka úroku 375,47 €, cena úveru 1 006 273,40 €, z toho úroky 134 794,25 €)

#### **Poznámka**

Pôžičku bude splácať mestská časť, ale celá jej mesačná splátka bude premietnutá do nájomného podľa úžitkovej plochy bytu. Jej mesačná výška na m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu je 0,9215 €/ m<sup>2</sup>.

**5. Zmluva o podmienkach poskytnutia kapitálového transferu na výstavbu “Bytové domy – obj. č.1 a č.2, ulica Pri križi, Bratislava – Dúbravka“**

Poskytovateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Prijímateľ: Mestská časť Bratislava – Dúbravka, zo dňa 24.11.2009

Kapitálový transfer 1 004 026,69 €, z toho objekt SO 01 75% oprávnených nákladov 871 470,14 €, 50% nákladov na ostatné stavebné práve 113 210,96 €, 50% nákladov na projektové a prieskumné práce 19 345,50 €

**6. Zmluva č. 0528-PRB-2009**

**O poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov**

Medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR

a stavebníkom Mestská časť Bratislava – Dúbravka,

v súlade s výnosom MVRR SR č. V – 1/2006 a v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 523/2004

Z.z. uzavretá dňa 2.12.2009 Poskytnutá dotácia 580 980,00 €

**7. ZMLUVA O DIELO č. 05/2009 uzavretá dňa 07.05.2009**

Objednávateľ: Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Zastúpený: Generálny investor Bratislavy

Zhotoviteľ: OTYK invest, s.r.o.

Cena diela 2 550 342,30 € v štruktúre: stavebné objekty SO 01 – 02 v hodnote

2 323 920,39 €

Stavebné objekty SO 03 až 14 v hodnote 170 200,37 € a všeobecné položky v čiastke 56 221,55 €

**8. Mandátna zmluva č. 38/002/09 o poskytnutí bankovej záruky zo dňa 09.09.2009**

Banka: Dexia banka Slovenska a.s.

Klient: Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Banková záruka vo výške 871 470,15 €

Odplata: provízia 0,80 % p.a. t.j. 6 971,76 €

Poplatky: 1 742,94 €

**9. Poistná zmluva č. 400 0018812 zo dňa 24.11.2009**

Poist'ovňa Komunálna poisťovňa, a.s.

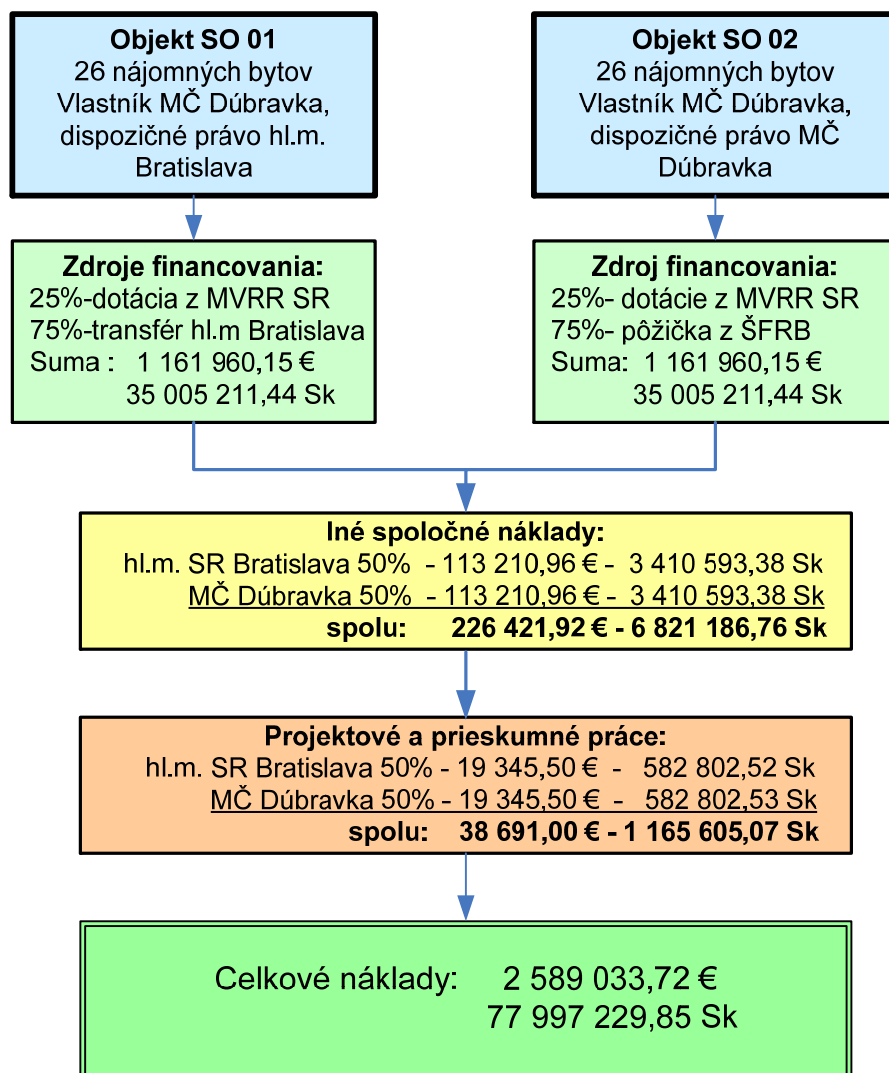
Poistník: Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Poistka je vinkulovaná v prospech ŠFRB

Poistná suma 1 275 171,15 €, sadzba 1,5 ‰

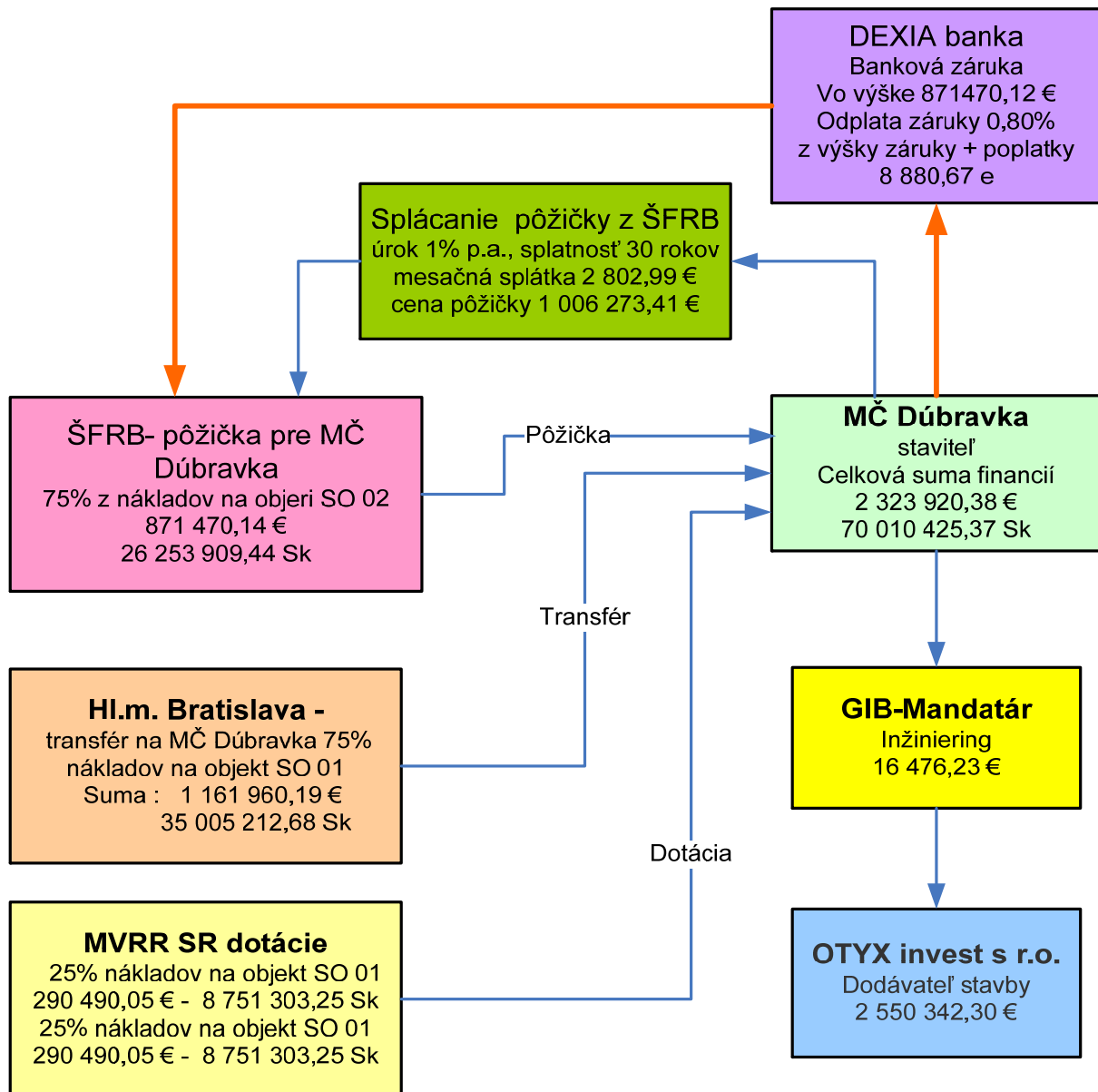
Ročné poistné: 1 913 €

Spôsob financovania a finančné toky výstavby Bytového domu  
52 nájomných bytov Bratislava - Dúbravka, Pri kríži



## Schéma finančných tokov výstavby nájomného bytového domu

## ulica Pri križi, Bratislava - Dúbravka

**Poznámka**

Splácanie pôžičky bude premietnuté do nájomného podľa veľkosti úžitkovej plochy bytu.

Jej hodnota na 1 m<sup>2</sup> bude

$$2\,802,99\text{ €} / 3041,50\text{m}^2 = 0,9215\text{ €/m}^2$$





**Skladba nájomných bytov v Bytovom dome objekt č. 01, ulica Pri kríži BA - Dúbravka**  
**Úver z ŠFRB: úrok 1% p.a., doba splatnosti 30 rokov. Mesačná splátka úveru 2 802,99 €**

Poloha č. bytu	Skladba bytov	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Obstarav. náklady €/m <sup>2</sup>	Obstaravacie náklady v €/byt	Transfér z mesta v € (37,5%)	Úver zo ŠFRB v € (37,5%)	Dotácie od MVRP v € (25%)	Mesačná splátka úveru v € na byt
<b>1. Nadzemné podlažie</b>								
1.I	jednpizbový	46,25	836	38 665,00	14 499,38	14 499,38	9 666,25	42,62
2	dvojizbový	63,03	836	52 693,08	19 759,91	19 759,91	13 173,27	58,09
<b>2. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>3. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>4. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>5. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>6. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>7. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>8. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>9. Nadzemné podlažie</b>								
1	jednoizbový	43,66	836	36 499,76	13 687,41	13 687,41	9 124,94	40,24
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>Obytný dom celkom</b>		<b>1520,75</b>		<b>1 271 347,00</b>	<b>476 755,13</b>	<b>476 755,13</b>	<b>317 836,75</b>	<b>1 401,52</b>

Počet bytov 26, celková podlahová plocha bytov v dome	1 520,75 m <sup>2</sup>
Priemerné oprávnené náklady na m <sup>2</sup> obytnej plochy bytu	836 €

**Skladba nájomných bytov v Bytovom dome objekt č. 02, ulica Pri kríži BA - Dúbravka**  
**Úver z ŠFRB: úrok 1% p.a., doba splatnosti 30 rokov. Mesačná splátka úveru 2 802,99 €**

Poloha č. bytu	Skladba bytov	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Obstarav. náklady €/m <sup>2</sup>	Obstaravacie náklady v €/byť	Transfér z mesta v € (37,5%)	Úver zo ŠFRB v € (37,5%)	Dotácie od MVRR v € (25%)	Mesačná splátka úveru v € na byť
<b>1. Nadzemné podlažie</b>								
1.I	jednpizbový	46,25	836	38 665,00	14 499,38	14 499,38	9 666,25	42,62
2	dvojizbový	63,03	836	52 693,08	19 759,91	19 759,91	13 173,27	58,09
<b>2. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>3. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>4. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>5. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>6. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>7. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>8. Nadzemné podlažie</b>								
1	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>9. Nadzemné podlažie</b>								
1	jednoizbový	43,66	836	36 499,76	13 687,41	13 687,41	9 124,94	40,24
2	dvojizbový	62,32	836	52 099,52	19 537,32	19 537,32	13 024,88	57,43
3	dvojizbový	57,95	836	48 446,20	18 167,33	18 167,33	12 111,55	53,41
<b>Obytný dom celkom</b>		<b>1520,75</b>		<b>1 271 347,00</b>	<b>476 755,13</b>	<b>476 755,13</b>	<b>317 836,75</b>	<b>1 401,52</b>

Počet bytov 26, celková podlahová plocha bytov v dome	1 520,75 m <sup>2</sup>
Priemerné oprávnené náklady na m <sup>2</sup> obytnej plochy bytu	836 €

Sravný objekt Č. 01 a 02	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Obstarav. náklady €/m <sup>2</sup>	Obstaravacie náklady v €/byť	Transfér z mesta v € (37,5%)	Úver zo ŠFRB v € (37,5%)	Dotácie od MVRR v € (25%)	Mesačná splátka úveru v € na byť
<b>Objekty spolu</b>	<b>3041,50</b>	<b>836,00</b>	<b>2 542 694,00</b>	<b>953 510,25</b>	<b>953 510,25</b>	<b>635 673,50</b>	<b>2 803,05</b>