

Peppers reality s r.o., Jilemnického 2, 911 01 Trenčín

súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č.:17419/R IČO: 36 722 341

DIČ:

2022309916

email: ivan.orsag70@gmail.com Tel.: 032/6521961 , 0905/245019 ,

0918/492643

Fax:

032/6522341

Vec: Prestavba bytového domu na bytový dom s

obecnými nájomnými bytmi, Nový Ruskov Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania z 15.mája 2013 a Zákon 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ponúka mestám a obciam na Slovensku príležitosť, ako obstarat' pre svojich obyvateľov nájomné byty v spolupráci s právnickými osobami na základe zákonom určeného zmluvného vzťahu. Na základe týchto zákonov je obec Nový Ruskov oprávnená žiadať na obstaranie nájomných bytov dotáciu až do výšky 35% z obstarávacej ceny objektu, ktorá sa stanovuje na základe stanovených podmienok zákona 150/2013 Z.z. o ŠFRB a 443/2010 Z.z. o dotáciách. Na zostatkovú sumu je obec oprávnená žiadať úver zo ŠFRB za zvýhodnenú úrokovú sadzbu vo výške 1% na 30 rokov. Podstatou celého procesu je, že investičné náklady, počas celej doby výstavby alebo prestavby bytového domu, znáša investor. To znamená, že počas tejto doby nie je obecný rozpočet finančne zaťažovaný. Takáto spolupráca si ale vyžaduje podpísanie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi obcou a investorom, ktorá bude platná až do doby kolaudácie objektu. Po kolaudácii sa medzi obcou a investorom uzavrie Kúpna zmluva na objekt, ktorej predmet sa stane platným až súhlasným stanoviskom o pridelení podpory zo ŠFRB a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. V momente schválenia prostriedkov Podpory a Dotácie investor prevedie vlastnícke práva k nehnuteľnosti a prislúchajúcim pozemkom na obec vkladom na príslušnom katastri. Po nadobudnutí vlastníckeho vzťahu obce k nehnuteľnosti sa uvoľňujú prostriedky zo ŠFRB a ministerstva na účet investora. Všetky práva a povinnosti oboch zúčastnených strán sa špecifikujú v kúpnej zmluve, resp. v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Celý proces prípravy projektu je v réžii investora. Tento projekt zahŕňa prípravu projektovej dokumentácie, povolení na výstavbu a pripojení na inžinierske siete, právnych vzťahov (zmluvy), komunikáciu s dotknutými orgánmi štátnej správy, zabezpečenie koordinácie pri príprave žiadostí na ŠFRB a MDVRZ a v neposlednom rade odborné poradenstvo pri povinnostiach obce pri kompletizovaní podkladov potrebných pre jednotlivé žiadosti. Investor, Peppers reality s.r.o., v súčasnosti, na svoje náklady realizuje prestavbu bytového domu v obci Nový Ruskov. Prestavba spĺňa požiadavky zákona o ŠFRB a o dotáciách čo do výmery priemernej plochy bytov a štandardu vyhotovenia. Odborno-technické parametre sú tak isto dodržané - ide hlavne o budúci energetický certifikát a insoláciu bytov. Investor je povinný pre budúcich obyvateľov vybudovať parkovacie miesta a ostatnú technickú infraštruktúru. Laicky povedané, všetky tieto náležitosti sú alfou omegou žiadostí obce o ŠFRB a dotáciu. Ak by neboli dodržané tieto zákonom stanovené parametre, obec nemôže žiadať o ŠFRB alebo dotáciu. Po ukončení prestavby bytového domu vznikne v bytovom dome celková bytová plocha 778m² (predbežný odhad), ktorá bude rozdelená do 14 alebo 15 nájomných bytov. Priemerná podlahová plocha sa bude v závislosti od počtu bytov pohybovať v rozmedzí od 51.87m² - 55.57m². Zákon o dotáciách hovorí, že ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov **PREVYŠUJE 50m²** a **NEPREVYŠUJE 56m²**, tak má obec nárok na dotáciu v rozsahu 35% oprávnených nákladov. Obstarávacia cena nájomných bytov, resp. oprávnené náklady sa počítajú zákonom stanovenými podmienkami a nie je možné ich obchádzať a meniť podľa želaní obce alebo investora. Platí to isté, že ak je priemerná podlahová plocha v rozmedzí 50m² až 56m², tak oprávnený náklad na m² bytovej plochy je 890eur s DPH. Tieto zákonné podmienky stanovujú oprávnené náklady, teda obstarávaciu cenu bytového domu na 553.936,-eur bez DPH (predbežný odhad), t.j. 692.420,- eur s DPH, za 778m² bytovej plochy. Treba mať ale na vedomí, že v tejto cene sú aj plochy spoločných priestorov a balkónov. Zo zákona o ŠFRB sa do oprávnených nákladov tieto plochy nezahŕňajú, ide čisto len o bytovú plochu. Čo sa týka obce Nový Ruskov, na predmetný bytový dom má nárok na dotáciu vo výške 193.887,60eur. To predstavuje

sumu 360.058,40eur ako úver zo ŠFRB. Cena Stavby s DPH bude investorovi obcou uhradená z prostriedkov Podpory a Dotácie. Konkrétna výška časti ceny Stavby s DPH hradenej obcou z prostriedkov Podpory a Dotácie bude špecifikovaná v Kúpnej zmluve v závislosti od schválenej a pridelenej výšky Podpory a Dotácie. Výška ročného prenájmu je stanovená vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny budovy. Po prepočte by sa maximálny nájom mal pohybovať v rozmedzí od 93eur do 281eur. Minimálny nájom by sa mal pohybovať v úrovniach 66eur až 200eur. Výška nájomného je regulovaná štátom a neriadi sa trhovými podmienkami. Nakoľko sa obec stáva vlastníkom budovy s nájomnými bytmi, tak k týmto prislúcha konkrétna technická vybavenosť, ktorou sa chápe: 1) výstavba verejného vodovodu a vodovodnej prípojky 2) výstavba verejnej kanalizácie a kanalizačnej prípojky 3) miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia alebo pozdĺžnych odstavných plôch. Zo zákona o dotáciách má obec nárok získať až 70% oprávnených nákladov na jednotlivé druhy technickej vybavenosti. Najviac však: - 596eur v rámci verejného vodovodu na jednu bytovú jednotku, - 1178eur v rámci kanalizácie na jednu bytovú jednotku a - 1153eur v rámci miestnej komunikácie na jednu bytovú jednotku. Výstavba technickej vybavenosti je povinnosťou investora a tento nárok nie je súčasťou Kúpnej zmluvy na obstaranie nájomných bytov. Na tento účel slúži iná zmluva týkajúca sa výstavby technickej vybavenosti. Výstavbou nájomných bytov si obec zlepšuje svoje meno v očiach svojich obyvateľov a vytvára tak priestor pre mladých, aby ostávali v obci, resp. sa do nej sťahovali. Zámerom investora je aj zveladiť okolie budovy tak, aby pre budúcich nájomcov bolo atraktívne sa pýšiť touto adresou. Vystavať malé ihrisko pre deti a kútik na spoločné posedenie je v pláne investora. Vláda Slovenskej republiky vo svojom programovom aj rozpočtovom vyhlásení podporuje a bude podporovať najbližšie roky výstavbu obecných alebo mestských nájomných bytov. Výhodou projektu nájomných bytov v Novom Ruskove je fakt, že k dátumu podania žiadosti na Podporu a Dotáciu pre obec už bude bytovka stáť a dokonca už v nej budú môcť bývať prví nájomcovia. Prvý možný termín podávania žiadosti je 15.1.2015. Schválenie prostriedkov dotácie a podpory sa pre tento projekt predpokladá na leto 2015.

Ing. Ivan Orság

konateľ spoločnosti