

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 14.2.2017

Materiál číslo: 21/2017

Projekt: „Obnova bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava-Petržalka“

Predkladateľ:
Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

Zodpovedný
Miroslav Štefánik
prednosta

Spracovateľ :
Mgr. Jana Jecková
vedúca oddelenia projektového riadenia

Ing. arch. Jozef Nemeč
vedúci investičného referátu

1. Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

pri obnove bytového domu DOS Medved'ova 21 postupovať v zmysle alternatívy č.

2. Dôvodová správa

Základné informácie:

Bytový dom na ul. Márie Medved'ovej 21 (ďalej bytový dom) bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka Hlavným mestom SR Bratislava v roku 1991 ako bytový dom s 240-timi malometrážnymi bytmi. V rokoch 1996 a 2010 boli postupne klubové priestory na 12 p. prerobené na 10 jednogarsónových bytov. T. č. je v bytovom dome 250 bytov z toho:

- 224 1-garzónových bytov
- 24 2-garzónových bytov
- 2 2-izbové byty

Správu bytového domu vykonáva Bytový podnik Petržalka, s. r. o., Haanova 10, 852 23 Bratislava. Byty v bytovom dome sú prenajímané v zmysle čl. 2 Dodatku č. 1 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka z 22. 03. 2011 (ďalej Zásady) len na dobu určitú. Časť bytov je prenajímaná, v súlade s § 2 ods. 1 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v aktuálnom znení, osobitnému okruhu občanov (starobní dôchodcovia, byty mladej rodiny).

Mestská časť má záujem na zachovaní charakteru obecných bytov v bytovom dome, čo bolo deklarované aj schválením už spomenutého Dodatku č. 1 Zásad v roku 2011 miestnym zastupiteľstvom.

Opis stavu budovy:

Celková podlahová plocha budovy :	12 781,20 m ²
Obostavaný objem stavby :	36 426,40 m ³
Počet nadzemných podlaží :	13
Počet podzemných podlaží :	1

Bytový dom je postavený na rovinatom teréne s 13 nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. V 1.PP sú umiestnené pivnice. V 1.NP je vstupná hala so 4 výťahmi a časť priestorov je upravená pre podporné prevádzky sociálnej starostlivosti.

Dom tvoria dve sekcie, byty sú orientované na východ a západ. Vstupy do objektu sú situované medzi sekciami v strede budovy z východnej (hlavný) a západnej strany (zadný s rampou pre bezbariérový prístup do budovy).

Panelový objekt je postavený s obvodovým plášťom zo spínaných pórobetónových panelov hrúbky 280 mm. Obvodový plášť štítových stien objektu je tvorený z priečnej nosnej železobetónovej steny hr. 150 mm a obkladom z tepelnoizolačných spínaných panelov z pórobetónu hrúbky 270 mm. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm. Strešný plášť tvorí jednoplášťová bezspádová strecha.

Z hľadiska teplotného riešenia stavby ide o nevyhovujúce stavebné konštrukcie obvodového a strešného plášťa.

Na objekte bola cca pred 10 rokmi obnovená hydroizolácia strechy s PVC fólie a dodatočne bola strecha aj zateplená polystyrénom hr. 100 mm čím sa pôvodná tepelná izolácia strechy, polystyrén hr. 50 mm a dosky Polsid hr. 45 mm, vylepšila. Napriek tomu tepelný odpor strešného plášťa stále nevyhovuje platným normám a znovu sa začali objavovať poruchy strešného plášťa v bytoch na poslednom podlaží.

Z teplotného hľadiska sú nevyhovujúce aj obvodové konštrukcie, pôvodné drevené a oceľové otvorové konštrukcie a copilitová stena na schodisku.

Pri obhliadke bytového domu statikom 23. 03. 2014 boli potvrdené systémové poruchy:

1) Porucha vystupujúcej časti schodiska, kde boli zjavné zvislé trhliny obvodových panelov, ktoré sa zväčšovali smerom od prízemia až k najvyššiemu podlažiu. Tiež sa vyskytujú trhliny medzi schodiskom a obvodovými panelmi.

2) Nadmerný priehyb vystupujúcich lodží, trhliny v mieste uloženia.

V prípade týchto porúch sa jedná o systémové poruchy, ktoré sú popísané v prílohe č. 2 k zákonu 150/2013 z.z. Spôsob odstránenia týchto porúch je popísaný v informačných listoch 5/2003 vydaných MVaRR SR.

Múry suterénu sú navlhnuté miestami do výšky cca 1m.

Rozvody ZTI sú na hranici životnosti.

V objekte sa nachádzajú 4 výťahy – TOV 1000 je nový, realizovaný v roku 2015, TOV 250 a TOV 500 sú pôvodné ešte funkčné na limite životnosti, a TOV 320 je dlhodobo nefunkčný.

Príprava obnovy bytového domu:

03/2014 – vypracovaný projekt stavby: „Odstránenie systémových porúch a obnova BD - Medved'ovej 21, Bratislava“.

12.11.2014 – na stavbu „Odstránenie systémových porúch a obnova bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava“ je vydané stavebné povolenie č. UKSP2266-TX1/2014-Kb-11, ktoré nadobudlo právoplatnosť 12.12.2014 a následne v roku 2016 bola predĺžená jeho platnosť do 12.12.2018.

05/2016 – vypracovaný projekt stavby: „Rekonštrukcia rozvodov ZTI BD - Medved'ovej 21, Bratislava“.

Rekapitulácia nákladov na komplexnú obnovu bytového domu:

Zákazka	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
DB - Medvedovej 21	1 577 942,20	315 588,43	1 893 530,63
Zateplenie BD	252 064,70	50 412,94	302 477,64
Strojovňa výťahov	17 599,22	3 519,84	21 119,06
Zateplenie strechy	77 193,70	15 438,74	92 632,44
Zateplenie stropu na 1.PP	22 399,03	4 479,81	26 878,84
Výmena kopilitu - schody	88 250,42	17 650,08	105 900,50
Výmena kopilitu - zádverie	30 192,86	6 038,57	36 231,43
Výmena kopilitu - chodba	27 625,21	5 525,04	33 150,25
Logie – odstránenie systémovej poruchy	776 663,71	155 332,74	931 996,45
Rekonštrukcia rozvodov ZTI	184 878,83	36 975,77	221 854,60
Ostatné práce	1 074,52	214,90	1 289,42
Výmena výťahov - odhad	100 000,00	20 000,00	120 000,00

Návrh ďalšieho postupu :

Alternatíva 1 - Postupná obnova bytového domu:

Pri postupnej obnove bude bytový dom udržiavaný, opravovaný a zhodnocovaný podľa naliehavosti opotrebovania stavebných konštrukcií a vybavenia budovy z fondu opráv, ktorý tvorí mestská časť nasledovne:

Tvorba fondu opráv BD - Medved'ovej 21 je 0,30€/m²

typ priestoru	počet	plocha	fond opráv €/mes.
byty	249	8394,95	2 501,00
nebytové priestory	7	277,28	83,21
Celkový súčet	256	8672,23	2 584,21

Stav účtu na fonde opráv BD - Medved'ovej 21 k 31.12.2016 bol 25 032,78 eur.

Správca bytového domu BPP s.r.o. v roku 2017 plánuje realizovať opravu strechy v rozsahu – nová hydroizolácia a ďalšie zateplenie v hodnote cca 50 000,00€. V objekte sa nachádzajú 4 výťahy – TOV 1000 je nový, realizovaný v roku 2015, TOV 250 a TOV 500 sú pôvodné ešte funkčné, a TOV 320 je dlhodobo nefunkčný. Poruchy výťahov TOV 250 a TOV 500 sú veľmi časté a v roku 2016 bola cena na rekonštrukciu predmetných výťahov vyčíslená na 21 216,00€. Postupná obnova by sa mala realizovať z prostriedkov vo fonde opráv a investičného fondu (prostriedky z prerozdelenia zisku z roku 2015, určené na obnovu a revitalizáciu obecného majetku).

Alternatíva 2 - Komplexná obnova bytového domu :

Pre komplexné financovanie obnovy je potrebné pripraviť v rozpočte mestskej časti finančné krytie nákladov spojených so získaním prostriedkov z ŠFRB. Štátny fond rozvoja bývania by sme žiadali o finančné prostriedky vo výške 1 893 530,63 €. Pri podaní žiadosti sa síce nevyžaduje preukázanie vlastných zdrojov, ale žiadateľ je povinný preukázať preinvestovanie 25% (473 382,66 €) vlastných zdrojov pred prvým čerpaním poskytnutého úveru. Úver je možné splácať najviac 20 rokov čo predstavuje ročný náklad na splátky bezúročného úveru 71 007,40 €. Mesačná tvorba fondu opráv BD - Medved'ovej 21 musí byť upravená z 0,30€/m² na min. 0,70€/m², aby bola zaručená schopnosť splácania mesačných splátok úveru vo výške 5917,30 €.

Pred podaním žiadosti na ŠFRB musíme mať:
súhlas vlastníka t.j. mestskej časti s obnovou bytového domu (miestne zastupiteľstvo),
podpísané zmluvy s dodávateľmi stavebných prác (ukončené výberové konanie).

Pre získanie úveru s 0% úrokom musíme požiadať o minimálne 3 typy obnovy, žiadali by sme finančné prostriedky na:

- odstránenie systémových porúch,
- zateplenie bytového domu,
- výmenu spoločných rozvodov ZTI (kanalizácie, vody a TUV),
- výmenu výťahov TOV 320, TOV 250 a TOV 500.