

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Petržalka
dňa 14.03.2023

Materiál číslo: 37/2023

Zámer čerpania úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava

Predkladateľ:

Ing. arch. Michala Kozáková
2. zástupkyňa starostu mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Zámer čerpania úveru
zo ŠFRB na obnovu BD
Medved'ovej 21, Bratislava

Zodpovedný:

Ing. Daniela Nemcová, PhD.
poverená vedením referátu správy obecných bytov

Spracovateľ:

Ing. Daniela Nemcová, PhD.
poverená vedením referátu správy obecných bytov

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

zámer čerpania úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava

2. Dôvodová správa

Bytový dom na ulici Medveďovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700 je postavený na parcele č. 641 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1054 m² a zapísaný na liste vlastníctva č. 4174 pre katastrálne územie Petržalka.

Dom bol kolaudovaný v roku 1981 a mestská časť Bratislava-Petržalka mala predmetný bytový dom zverený do správy listom sp. Zn. Byt 254-7-1390/85 z 15. 04.1985 bývalého Národného výboru hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý tento objekt špecifikoval ako Dom s opatrovateľskou službou. Z uvedeného dôvodu Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka s bytmi na Medveďovej 21 nakladal v súlade s obsahom dokumentu o zverení do správy. Vydaním rozhodnutia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. k. SU-2005, 2006/119279, 8627-K/31-KM zo dňa 06.02.2006 bolo určené, že bytový dom nie je domom osobitného určenia.

Dom bol daný do užívania v roku 1985. Objekt má 13 nadzemných podlaží a 1 podzemné podlažie, na ktorom sú umiestnené pivnice a chodby. Do zadnej časti vstupu bytového domu vedie rampa. Dom tvoria dve priame sekcie, schodiská sú osvetlené so sklenenými predsadenými oceľovými stenami z kopilitových profilov. Obvodový plášť oboch čelných stien je tvorený z 240 kusov predsadených lodžií, bočné štítové steny sú delené s oceľovou presklenou stenou na osvetlenie chodby pri bytoch. Strecha je plochá po čiastočnej rekonštrukcii, na ktorej je strojovňa výťahov.

Obvodový plášť tvoria keramzibetónové panely hrúbky 270 mm, na bočných štítových stenách s ryhovaním, panely sú realizované ako podhľadový betón. Vplyvom nepriaznivého počasia, najmä účinkami vetra, hnaného dažďa nepriaznivo pôsobiaceho predovšetkým na styky medzi obvodovými panelmi, ktoré mali určitý čas nefunkčné respektíve úplne odpadnuté tesniace profily, objavujú sa na danom objekte poškodené časti hlavne pri stykoch medzi panelmi, kde dochádza k odpadávaniu častí betónu a k vzniku trhlín a navlhaniu opadaných častí v betóne a tým aj korózii armatúry a spojovacích prvkov. Lodžiové dosky a bočné steny lodžií vykazujú známky poškodenia, odhalenia armatúry a degradácií betónu, a tiež časovej únavy materiálu stropných dosiek. **Poškodenia sú na hranici 2 medzného stavu s okamžitou potrebou ich sanácie.**

3. Zámer čerpania úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava

Uznesením č. 256/2020 Miestne zastupiteľstvo zaviazalo starostu pripraviť plán obnovy bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava.

V zmysle rozpočtu projektovej dokumentácie na stavbu „Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medved'ovej 21, Bratislava“, vypracovaného zodpovedným projektantom Ing. Martinom Palajom s dátumom 12/2020 pre investora Mestská časť Bratislava-Petržalka bola rekonštrukcia bytového domu vyčíslená vo výške 2 535 958,52 Eur.

Projekt kompletnej obnovy bytového domu po už zrealizovanej obnove ležatých a stúpacích rozvodov obsahuje:

- Odstránenie systémovej poruchy - zateplenie fasády budovy
- Odstránenie systémovej poruchy - predsadené schodisko a stena
- Rekonštrukcia výmena steny – chodba
- Rekonštrukcia uzatvorenie steny – zádverie
- Odstránenie systémovej poruchy – porucha lodžii
- Rekonštrukcia a zateplenie strojovne výťahov
- Iná modernizácia
- Zateplenie stropu 1. PP
- Výmena okien v bytoch
- Rekonštrukcia a zateplenie strešného plášťa
- Bleskozvod

Vzhľadom na výšku potrebnej investície sa mestská časť rozhodla obnovu bytového domu financovať z prostriedkov úveru Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej „ŠFRB“) a za týmto účelom bolo niekoľko osobných rokovaní, z ktorých vyplynulo že podľa zákona o ŠFRB 150/2013 Z. z. môže o úver požiadať len vlastník bytového domu.

Z uvedeného dôvodu mestská časť Bratislava-Petržalka požiadala listom č. 3165/2021/01-KS/8900 zo dňa 09.04.2021, ktorý bol zaevidovaný Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Sekciou správy nehnuteľností, oddelením majetkových vzťahov pod číslom MAGS OMV 49913/2021 o prevod bytového domu z výlučného vlastníctva hl. m. SR Bratislavy do výlučného vlastníctva mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Uznesením č. 894/2021 zo dňa 24.06.2021 Mestské zastupiteľstvo schválilo Návrh prevodu majetku ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho bytového domu na Medved'ovej ulici 2700/21 zapísaného na LV č. 1748 k. ú. Petržalka a prislúchajúceho pozemku, do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Petržalka (doterajšieho správcu majetku). Kúpna zmluva bola obojstranne podpísaná dňa 18.08.2022. Uznesením č. 603/2022 zo dňa 27.09.2022 miestne zastupiteľstvo schválilo odplatný prevod uvedeného bytového domu za kúpnu cenu 1,- euro.

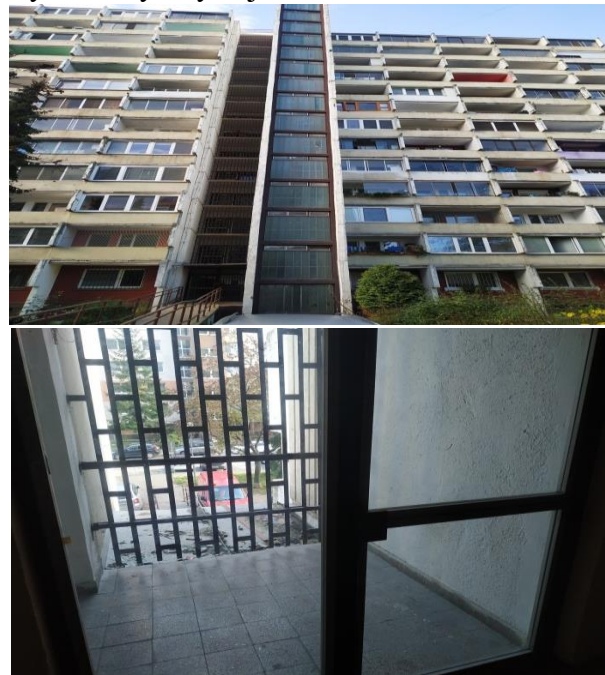
Vzhľadom na zlý technický stav zdravo-technických rozvodov v objekte domu, ktoré tvoria ležaté a stúpacie rozvody studenej vody, teplej úžitkovej vody, cirkulácie a rozvody splaškovej kanalizácie a dažďovej kanalizácie, mestská časť Bratislava-Petržalka vynaložila prostredníctvom tvorby fondu prevádzky a údržby a opráv na odstránenie havárii v rokoch 2018-2020 sumu vo výške 13 733,19 Eur. V roku 2021 odstraňovala haváriu výmenníka

teplej úžitkovej vody v sume 2 433,60 Eur. Keďže situácia si vyžadovala neodkladné riešenie dlhodobo zanedbaného stavu ležatých a stúpacích rozvodov, mestská časť v januári 2022 pristúpila k ich celkovej rekonštrukcii. Podkladom pre túto čiastkovú rekonštrukciu bol projekt celkovej obnovy bytového domu spracovaný za účelom financovanie zo ŠFRB a z tohto dôvodu bude rekonštrukcia ležatých a stúpacích rozvodov z projektu ŠFRB vyňatá (jedná sa o obnovu celkovej výške **271 139,60 EUR**).

V súčasnosti prebieha príprava všetkých podkladov potrebných pre podanie žiadosti o úver na ŠFRB na komplexnú obnovu bytového domu Medveďovej 21, Bratislava. Príprava žiadosti si vyžaduje aj aktualizáciu projektu na súčasné ceny materiálov a prác. Podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 284/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti na jednotlivé účely ŠFRB poskytuje na odstránenie systémových porúch 75 % obstarávacích nákladov, v prípade dosiahnutia energetickej triedy A0 alebo A1 (pre ultranízkoenergetické budovy, hodnota ktorých vyplýva z teplo technického posúdenia budovy) zateplením, je možné poskytnúť úver vo výške 100 % obstarávacích nákladov.

V prípade požiadania o úver minimálne na 3 účely, z ktorých je jeden účel úročený úrokovou sadzbou 0,5 % (výťahy, výmena rozvodov, vybudovanie bezbariérového prístupu alebo zateplenie ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy pre ultranízkoenergetické budovy) úroková sadzba je vo výške 0 % fixne na 20 – 25 rokov. Výška úveru sa odvíja od celkovej podlahovej plochy bytov. Zároveň poskytnutý úver sa nepočíta do celkovej zadlženosti obce.

Okrem značných plánovaných finančných prostriedkov, ktoré si táto komplexná obnova a rekonštrukcia bytového domu Medveďovej 21, Bratislava prostredníctvom ŠFRB vyžaduje, je nutné tiež počítať s potrebou postupnej obnovy a rekonštrukcie samotných bytových jednotiek a ich vybavenia, čo predmetom žiadosti zo ŠFRB za stanovených podmienok nemôže byť. Táto obnova sa momentálne financuje z prostriedkov rozpočtovaných na úseku referátu bytov a OSVP. V roku 2022 bolo spolu takto obnovených 14 bytových jednotiek.



**Výpis z uznesenia
Komisia sociálna a bytová**

Dátum konania: 28.2.2023

Prítomní/é: Viera Némethová, Libuša Nicholson, Zdenko Pek, Ladislav Točka, Adam Sárlos, Jitka Žatkuliaková, Iveta Marčíková, Dana Reháková, Milan Laurinc, Libuša Nicholson, Ladislav Točka (od 16:43), Gabriela Fulová (od 16:55-18:25)

Ospravedlnení/é:

Hostia: Daniela Nemcová, Andrea Garanová, Ján Korec, Viktor Baumann, Alžbeta Neuschlová

K bodu 5:

Zámer na čerpanie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania pri obnove bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava (p. Nemcová, Referát správy obecných bytov)

Uznesenie:

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť Zámer na čerpanie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania pri obnove bytového domu Medved'ovej 21, Bratislava.

Hlasovanie:

prítomní/é: 10, Viera Némethová, Libuša Nicholson, Zdenko Pek, Ladislav Točka, Adam Sárlos, Jitka Žatkuliaková, Iveta Marčíková, Dana Reháková, Milan Laurinc, Libuša Nicholson, Ladislav Točka, Gabriela Fulová

za: 10, Viera Némethová, Libuša Nicholson, Zdenko Pek, Ladislav Točka, Adam Sárlos, Jitka Žatkuliaková, Iveta Marčíková, Dana Reháková, Milan Laurinc, Libuša Nicholson, Ladislav Točka, Gabriela Fulová

proti: 0

zdržal/a sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Začiatok rokovania Komisie: 16:30 h.,

Ukončenie rokovania Komisie: 18:37 h.

Zapísala: Marcela Zacharová,
Bratislava 3.3.2023

Mgr. Viera Némethová, v. r.
predsedníčka Komisie bytovej a sociálnej

Výpis z uznesení zo zasadnutia finančnej komisie:

Z riadneho zasadnutia finančnej komisie

Termín a čas: 2.3.2023 o 17.00 hod.

Miesto konania: Miestny úrad Bratislava-Petržalka, Zasadnutie 6. poschodie, kanc.č. 612

K bodu 7

Zámer na čerpanie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania pri obnove bytového domu Medved'ovej 21 Bratislava

Uznesenie č. 6

Finančná komisia

Odporúča

s c h v á l i ť

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Zámer na čerpanie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania pri obnove bytového domu Medved'ovej 21 Bratislava

Prítomní členovia komisie: 6 členov

Ing. Richard Vilkus, Mgr. Pavol Škápik, PhD., Ing. Marek Tydor

Ing. Milena Filáčková, Ing. Branislav Kleinert, Ing. Veronika Miťková (neposlanci)

Hlasovanie:

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržalo sa: 0

Záver: Finančná komisia súhlasí s čerpaním úveru zo ŠFRB

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	áno	nie	-
Komisia sociálna a bytová	áno	nie	-
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	áno	nie	-