

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady mestskej časti
Bratislava-Petržalka

dňa 07.03.2023

Materiál číslo: 25/2023

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

Predkladateľ:

Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Zámer na čerpanie 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

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

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

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

Bytový dom na ulici Medved'ovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700 je postavený na parcele č. 641 – zastavané plochy a nádvoria 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 Medved'ovej 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 lodžíí, 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 lodžíí 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.**

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 Medvedovej 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 rozvody 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 dlhodobu 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 Medvedovej 21, Bratislava. Príprava žiadosti si vyžaduje aj aktualizáciu projektu na súčasné ceny materiálov a prác. Podľa zákona 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 Medvedovej 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.

