

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestnej rady dňa  
17. júna 2025

Materiál číslo: 55/2025

**Návrh uznesenia k Žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja  
bývania**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
1.zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

**Zodpovedný:**

Bc. Miloš Holán  
zástupca prednostu

**Spracovateľ:**

Denisa Sola  
Referent agendy ŠFRB  
Ing. Ivana Kaľavská  
Referát investičných činností  
Daniela Gáliková RPR  
Referát projektového riadenia

## 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

1. Investičný zámer mestskej časti Bratislava-Petržalka realizovať investičnú akciu „**Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava**“ v rozsahu:
  - U 513 Zateplenie bytového domu - zateplenie obvodového plášťa BD vrátane strojovní výťahov, zateplenie stien loggií, zateplenie podláh a stropov loggiových dosiek, zateplenie strešného plášťa BD vrátane riešenia atiky, zateplenie strešného plášťa strojovní výťahov, zateplenie stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom BD, výmena otvorových konštrukcií v spoločných priestoroch, výmena otvorových konštrukcií v bytoch, bleskozvod, hydraulické vyregulovanie UK,
  - U 713 Odstránenie systémových porúch - SP typu c) Porucha vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru BD (kopilitové steny a schodisko), SP typu e) Porucha predsadených lodží s dutinkovými stropnými panelmi BD
2. Obstarávacie náklady stavby „Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava“ vo výške: **2.531.042,50 Eur** (obstarávacía cena sa zmení po ukončení súťaže, zatiaľ vychádza z PHZ).
3. Výber zhotoviteľov investičnej akcie „Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava“ a uzavretie Zmlúv o dielo so zhotoviteľom:
  - > Bude upresnené po skončení verejného obstarávania, materiál bude upravený pred zastupiteľstvom.
  - > a zároveň poveruje 1. zástupkyňu starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka podpísaním Zmluvy o dielo a ich prípadnými Dodatkami s vybranými zhotoviteľmi.
4. Spôsob financovania „Odstránenia systémových porúch a obnovy BD Medvedovej 21, Bratislava“ v členení:

Účel	Obstarávacía cena	Požadovaná výška úveru	Vlastné finančné prostriedky
Zateplenie BD 100 %	1.426.753,17	1.426.753,17	0,00
Odstránenie syst. poruchy	1.072.530,05	965.277,04	107.253,00
Umiestnenie držiakov FTV na fasádu	31.759,28	0	31.759,28
<b>SPOLU:</b>	<b>2.531.042,50</b>	<b>2.392.030,22</b>	<b>139.012,28</b>

úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania („ďalej len ŠFRB) v max. výške **2.392.030,22 Eur** (definitívna cena určená na základe VO), s lehotou splatnosti **12 rokov**, vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov v rozpočte mestskej časti Bratislava- Petržalka na rok 2025 na dofinancovanie investičnej akcie „Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava“ vo výške: **139.012,28 Eur**.

5. Predloženie žiadosti o poskytnutie podpory na obnovu BD Medveďovej 21, Bratislava zo Štátneho fondu rozvoja bývania na účel podpory - U 503 - Obnova bytovej budovy, typy obnovy - U513 Zateplenie BD, U713 Odstránenie systémovej poruchy, bytového domu na ulici Medveďovej 21, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 2700, postavený na parc. č. 641, zapísaný na LV č. 4174, okres: Bratislava V, obec: Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

**a zároveň poveruje 1. zástupkyňu starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka podpísaním a podaním Žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB na obnovu BD.**

6. Návrh na zabezpečenie záväzku voči ŠFRB nehnuteľnosťou - Bytový dom na ulici Medveďovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700, postavený na parcele č. 641 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1054 m<sup>2</sup> a zapísaný na liste vlastníctva č. 4174, okres: Bratislava V, obec: Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka, ako nehnuteľnosť vo vlastníctve Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.
7. Formu zabezpečenia požadovaného úveru zo ŠFRB zriadením záložného práva na nehnuteľnosť - Bytový dom na ulici Medveďovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700, postavený na parcele č. 641 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1054 m<sup>2</sup> a zapísaný na liste vlastníctva č. 4174, okres: Bratislava V, obec: Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka, ako nehnuteľnosť vo vlastníctve Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená, v prospech ŠFRB
8. Záväzok mestskej časti Bratislava-Petržalka zriadiť záložné právo na nehnuteľnosť- Bytový dom na ulici Medveďovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700, postavený na parcele č. 641 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1054 m<sup>2</sup> a zapísaný na liste vlastníctva č. 4174, okres: Bratislava V, obec: Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka, ako nehnuteľnosť vo vlastníctve Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená, v prospech ŠFRB
9. Zabezpečenie splácania poskytnutého úveru počas celej doby splatnosti úveru z rozpočtu mestskej časti Bratislava-Petržalka a to zapracovaním splátok úveru zo ŠFRB - predpokladaná výška mesačnej splátky: **18.161,52 Eur** do rozpočtu mestskej časti Bratislava-Petržalka počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB
10. Prijatie záväzku mestskej časti Bratislava-Petržalka vyčleniť v rozpočte finančné prostriedky na splácanie úveru zo ŠFRB počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB

Vyčlenenie 3 mesačných splátok úveru ŠFRB po dobu splácania úveru zo ŠFRB a to v rozpočte na rok 2025

## Dôvodová správa

Bytový dom na ulici Medveďovej 21, Bratislava, so súpisným č. 2700 je postavený na parcele č. 641 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1054 m<sup>2</sup> a zapísaný na liste vlastníctva č. 4174 pre obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Bratislava-Petržalka, ako nehnuteľnosť vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

Bytový dom bol skolaudovaný 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 spoločné priestory. 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 pohľadový 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 trhlin a navíhaniu 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, ako aj časovú únavu materiálu stropných dosiek. Poškodenia sú na hranici 2 medzného stavu s okamžitou potrebou ich sanácie.**

**Materiály použité na výstavbu bytového domu z technického, ale hlavne z tepelnotechnického hľadiska nevyhovujú súčasným prísny normám na takto posudzované konštrukcie ( norma STN 73 0540 - 2 tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov). Objekt vplyvom týchto faktorov vykazuje značné tepelné straty pri prevádzke a vykurovaní objektu.**

Podľa vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov je možné poskytnúť úver:

- **na zateplenie bytovej budovy** možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 100 % obstarávacieho nákladu, najviac **240 eur na 1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 25 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,5 %.
- **na odstránenie systémovej poruchy bytového domu** možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 90 % obstarávacieho nákladu, najviac **140 eur na 1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 25 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,5 %.

Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú minimálne dva z typov obnovy bytovej budovy použije sa pre poskytnutý úver spoločná ročná úroková sadzba a to vo výške najnižšej z hodnôt ročnej úrokovej sadzby uvedených pre realizované typy obnovy.

## **Investičný zámer „ Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava“**

V zmysle rozpočtu k projektovej dokumentácii na stavbu „Odstránenie systémových porúch a obnova BD Medvedovej 21, Bratislava“, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Jánom Majerníkom v 05/2023 pre investora Mestská časť Bratislava-Petržalka bola I etapa rekonštrukcie bytového domu vyčíslená vo výške **2.531.042,50 Eur**.

Projektová dokumentácia k obnove bytového domu, po už zrealizovanej obnove stúpacích rozvodov, obsahuje:

- > Zateplenie bytového domu v rozsahu zateplenie obvodového plášťa, zateplenie stropov a podláh loggií, zateplenie stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, zateplenie strechy vrátane zateplenia strojovni výťahov, výmena výplní otvorov v spoločných priestoroch, výmena výplní otvorov v bytoch, bleskozvod, hydraulické vyregulovanie UK, rekonštrukcia - uzatvorenie schodiskového priestoru.
- > Odstránenie systémových porúch - SP typu c) Porucha vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru (kopility), SP typu e) Porucha predsadených lodží s dutinkovými stropnými panelmi.
- > Iná modernizácia bytového domu - výmena dverí v spoločných priestoroch, vyspravenie a maľovky stien, stropov, výmena podlahovej krytiny na podlažiach, vyspravenie podláh v spoločných priestoroch - podlaha schodiska, pivničných priestorov, v strojovni, na rampe, exteriérového schodiska, náter zábradlia na schodisku a ostatných kovových konštrukcií, výmena pivničných kobiek, okapový chodník. (nerealizované v rámci I. etapy)
- > Výmena výťahov - výmena 2 ks výťahov ( nákladný a osobný výťah) - je predmetom samostatnej PD. (nerealizované v rámci I. etapy)
- > Výmena ležatého rozvodu ústredného kúrenia a hydraulické vyregulovanie ústredného kúrenia - je predmetom samostatnej PD (nerealizované v rámci I. etapy)
- > Realizácia obnoviteľného zdroja energie-fotovoltaické zariadenie na streche (nerealizované v rámci I. etapy)
- > Výmena elektrických rozvodov v spoločných priestoroch (nerealizované v rámci I. etapy)

Bytový dom Medvedovej 21 bol skolaudovaný v roku 1981. Nakoľko doposiaľ nebola vykonaná na tomto dome žiadna významná obnova ani rekonštrukcia a konštrukcie bytového domu sú v havarijnom stave, prevádzka domu je energeticky náročná a tým pádom aj finančne nákladná, je nevyhnutná významná a komplexná obnova, vrátane odstránenia systémových porúch, ktoré sa na dome vyskytujú.

V roku 2021 sa odstraňovala havária 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 obnovy BD s financovaním zo ŠFRB a z tohto dôvodu je rekonštrukcia ležatých a stúpacích rozvodov z projektu ŠFRB vyňatá (jedná sa o obnovu celkovej výšky 271 139,60 Eur.)

### **Návrh zabezpečenia záväzku**

Záväzok bude zabezpečený nehnuteľnosťou vo vlastníctve mestskej časti na základe spracovaného znaleckého posudku objektu bytového domu na Medvedovej ulici súp. č. 2700/or.č.21 v mestskej časti Bratislava- Petržalka, na parc. č. 641. Všeobecná hodnota stavby a pozemku bola výpočtom určená na 11 920 000,00 Eur. Hodnota nehnuteľnosti v znaleckom posudku musí byť podľa podmienok ŠFRB vo výške min. 1,3 násobku požadovaného úveru, ktorá je splnená.