

MESTO LEVOČA

Predmet rokovania: Investičný zámer obstarania výstavby 30 nájomných bytov bežného štandardu na Ulici Viktora Greschika v Levoči vrátane technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov

Pre: Mestské zastupiteľstvo – 20.06.2024

Predkladá: Ing. Lenka Petrášová, vedúca oddelenia IČ,ÚPaŽP,SÚ

Spracovateľ: Ing. Lenka Petrášová, odd. IČ,ÚPaŽP,SÚ
Ing. Barbora Javorská, verejné obstarávanie

Návrh predkladateľa na uznesenie:

1. Mestské zastupiteľstvo **schvaľuje** investičný zámer obstarania výstavby 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 vo vlastníctve mesta Levoča.
2. Mestské zastupiteľstvo **schvaľuje** investičný zámer obstarania výstavby technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 a na časti pozemku C – KN 2888/1 vo vlastníctve mesta Levoča v zložení verejný vodovod a vodovodná prípojka, verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka, miestna komunikácia (chodníky) vrátane verejného osvetlenia, odstavné plochy, NN rozvody, elektrická NN prípojka a slaboprúdové rozvody.
3. Mestské zastupiteľstvo **schvaľuje** vstup do procesu verejného obstarávania na výber spracovateľa projektovej dokumentácie a zhotoviteľa stavebných prác na výstavbu 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 vo vlastníctve mesta Levoča vrátane technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov.

Termín: 21.06.2024

Stanovisko komisie MZ:

1. Komisia finančná a investícií mesta odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť investičný zámer obstarania výstavby 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 vo vlastníctve mesta Levoča.
2. Komisia finančná a investícií mesta odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť investičný zámer obstarania výstavby technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 a na časti pozemku C – KN 2888/1 vo vlastníctve mesta Levoča v zložení verejný vodovod a vodovodná prípojka, verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka, miestna komunikácia (chodníky) vrátane verejného osvetlenia, odstavné plochy, NN rozvody, elektrická NN prípojka a slaboprúdové rozvody.

3. Komisia finančná a investícií mesta odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť vstup do procesu verejného obstarávania na výber spracovateľa projektovej dokumentácie a zhotoviteľa stavebných prác na výstavbu 30 nájomných bytov, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde na ulici Viktora Greschika na pozemku C – KN 2888/490 vo vlastníctve mesta Levoča vrátane technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov.

Zodpovední: Mgr. Nikolaj Kučka
Ing. Lenka Petrášová
Mgr. Ľuboš Kamenický
Ing. Barbora Javorská

Na vedomie: primátor mesta
zástupca primátora mesta
hlavný kontrolór
právník mesta
prednosta MsÚ

V Levoči dňa: 13.06.2024

Dôvodová správa

Úvodné informácie

Účelom predkladania investičného zámeru obstarania výstavby 30 nájomných bytov bežného štandardu na Ulici Viktora Greschika v Levoči vrátane technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov je v rámci úvodných úvah posúdiť, či v danom investičnom zámere má miesto ďalej pokračovať.

Na území mesta Levoča je v súčasnosti 233 nájomných bytov vo vlastníctve mesta a evidujeme približne 80 žiadostí o pridelenie mestského nájomného bytu.

Pre mesto Levoča je najvýhodnejším riešením výstavbu bytov realizovať na vlastných pozemkoch s využívaním dostupných dotácií na výstavbu a s použitím úverových prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania v kombinácii s vlastnými finančnými prostriedkami. Realizáciou výstavby malometrážnych bytov mesto zabezpečí základné – sociálne bývanie pre svojich občanov.

Výstavba nájomných bytov na sociálne bývanie v podmienkach mesta Levoča je možná predovšetkým s využitím štátneho programu na podporu bývania podľa aktuálnej legislatívy:

- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a obsahu žiadostí v znení neskorších predpisov.

Sociálnym bývaním je podľa ustanovenia § 21 zákona č. 443/2010 Z. z. bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.

Popis investičného zámeru

Investičný zámer rieši novostavbu nájomných bytových domov v meste Levoča. Jedná sa o päť šesťbytových bytových domov osadených do svahovitého terénu. Územie sa nachádza vo východnej časti mesta Levoča a hraničí s asfaltovou komunikáciou vedúcou po ul. Viktora Gerschika. Dotknutá lokalita má charakter obytnej a polyfunkčnej zóny, dlhodobo včlenenej do územia.

Navrhované bytové domy sú trojpodlažné, bodové, samostatne stojace. Každý bytový dom má šesť bytových jednotiek - 3x dvojizbová bytová jednotka o ploche 39,7m² + loggia 4,64 m² a 3x trojizbová bytová jednotka o ploche 59,88 m² + loggia 4,64 m². Spoločné priestory sú tvorené spoločným schodiskom, chodbami a technickou miestnosťou umiestnenou pod schodiskovou podestou 1.np.

Vstupné priestory bytových domov sú navrhnuté tak, aby boli dostupné bezbariérovo. Pred hlavným vstupom do budovy a vo vstupnej hale sú navrhnuté bezbariérové rampy.

Realizácia výstavby si vyžaduje výstavbu aj nevyhnutnej technickej infraštruktúry v zložení vodovod a vodovodné prípojky, kanalizácia a kanalizačné prípojky, chodníky vrátane verejného osvetlenia, odstavné plochy, NN rozvody, elektrická NN prípojka, slaboprúdové rozvody, stojisko zberných nádob komunálneho odpadu a sadovnicke úpravy. Odstavovanie a krátkodobé parkovanie je navrhované na parkoviskách pozdĺž cesty Viktora Greschika a účelovej cesty smerujúcej do blízkeho garážového dvora.

Harmonogram realizácie investičného zámeru

- **jún 2024** - schválenie investičného zámeru výstavby bytov bežného štandardu –
- **júl – september 2024** - proces verejného obstarávania na výber spracovateľa projektovej dokumentácie a zhotoviteľa stavebných prác
- **september 2024 – január 2025** - spracovanie projektovej dokumentácie vrátane stavebného povolenia a schválenia podania žiadosti o dotáciu a úveru zo ŠFRB v MZ
- **január 2025** - podanie žiadosti o dotáciu a úveru zo ŠFRB
-

Financovanie investičného zámeru

Finančne najvýhodnejším spôsobom financovania výstavby bytového domu je využitie úverových prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, v kombinácii s určenou výškou spolufinancovania z rozpočtu mesta Levoča. Úver na obstaranie nájomných bytov sa nezarátava do dlhovej služby mesta. Mestu Levoča môže byť poskytnutý úver s 0% úrokovou sadzbou z dôvodu, že patrí medzi najmenej rozvinuté okresy. Pomer poskytnutej dotácie a úveru závisí od veľkosti priemernej podlahovej plochy bytov v budove, čo by v prípade vyššie spomínaného investičného zámeru predstavovalo pomer 35:65 (dotácia : úver).

Proces verejného obstarávania

V zmysle internej Smernice mesta Levoča č. 02/2022 o verejnom obstarávaní je základnou podmienkou pre všetky zainteresované osoby verejného obstarávateľa dodržiavanie schváleného rozpočtu a zákona o rozpočtových pravidlách pri zadávaní zákaziek.

Z dôvodu, že v rozpočte mesta nie sú schválené finančné prostriedky predkladáme návrh na schválenie vstupu do procesu verejného obstarávania na výber spracovateľa projektovej dokumentácie a zhotoviteľa stavebných prác na zákazku „Výstavba 30 nájomných bytových domov bežného štandardu na Ulici Viktora Greschika v Levoči vrátane technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov“.

Spracovala: Ing. Lenka Petrášová Ing. Barbora Javorská

Prílohy:

- urbanisticko - architektonická štúdia vrátane vizualizácií