



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva

v Rožňave dňa 23. 02. 2012

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Investičný zámer spoločnosti J. P. STAV s. r. o. na výstavbu nových bytových domov 2 x 32 b. j. v Rožňave

Predkladá:

Darina Repaská
prednostka MsÚ

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave:

Prerokované:

V Komisii výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií dňa 08. 02. 2012.
V Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 09. 02. 2012.

A/ s c h v a ľ u j e

investičný zámer spoločnosti J. P. STAV s. r. o. na výstavbu nových 2 x 32 b. j. podľa predloženej štúdie na sídlisku DRUŽBA

a

Kontrolu správnosti a zákonnosti návrhu na uznesenie vykonali:

JUDr. K. Balážová

JUDr. E. Mihaliková

u k l a d á

predložiť orgánom mesta na schválenie Zmluvu o spolupráci medzi mestom a spoločnosťou J. P. STAV s. r. o.

Vypracoval:

Ing. Ladislav Farkaš

T: do najbližšieho zasadnutia MZ

Z: prednostka MsÚ

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Štúdiu investičného zámeru spoločnosti J. P. STAV s. r. o.

B/ n e s c h v a ľ u j e

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 8. 2. 2012 podala spoločnosť J. P. STAV s. r. o. na Mestský úrad v Rožňave investičný zámer výstavby nových bytových domov 2 x 32 b. j. Rožňava na sídlisku DRUŽBA.

Predložená štúdia pojednáva o 64 bytových jednotkách v nových bytových domoch, ktoré by spoločnosť chcela postaviť na sídlisku DRUŽBA oproti jestvujúcim nedávno dokončeným bytovým domom DRUŽBA V-VII. Bytové domy by boli navrhnuté so štyrmi nadzemným podlažiami a jedným suterénom.

V každom nadzemnom podlaží by bolo spolu 7 bytov a to jedno, dvoj a trojizbových. V suteréne by boli situované 4 bezbariérové byty.

Investor v tomto prípade spoločnosť J. P. STAV s. r. o., by uvedenú stavbu postavil z vlastných finančných prostriedkov z úveru z banky. Mesto by po dokončení výstavby bytových domov odkúpilo od investora tieto byty v zmysle podmienok § 4 ods. (1) písm. d) v nadväznosti na § 8 ods. (1) a § 22 ods. (1) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v zmysle zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

Podľa § 4 ods. (1) písm. d), dotáciu na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť na kúpu nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome.

Podľa § 8 ods. (1) na obstaranie nájomného bytu podľa § 4 ods. (1) písm. a), b), d) a e) bežného štandardu možno poskytnúť dotáciu v rozsahu:

a) 30 % oprávnených nákladov, ak

1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 50 m² a

2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 900 €,

b) 25 % oprávnených nákladov, ak

1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50 m² a neprevyšuje 56 m² a

2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 890 €,

c) 20 % oprávnených nákladov, ak

1. priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 56 m² a neprevyšuje 60 m² a

2. oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 880 €.

Bude sa jednať o byty bežného štandardu obdobne ako DRUŽBA I-VII, ktoré podľa štúdie, ktorú deklaruje investor, budú mať priemernú podlahovú plochu 59,94 m². Podľa plochy spadajú byty teda do kategórie písm. c), kde sa poskytuje **dotácia 20% oprávnených nákladov** na kúpu bytu v bytovom dome. Z toho teda vyplýva, že oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy bytu nesmie presiahnuť 880 €. Poskytnutá dotácia by sa nevťahovala ovšem na schodisko a spoločné priestory bytového domu. Tie by boli hradené z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej „ŠFRB“). Zvyšok finančných prostriedkov, teda **80 % oprávnených nákladov** na kúpu bytu v bytovom dome, by boli poskytnuté zo ŠFRB, vrátane odkúpenia spoločných priestorov bytového domu ako sú schodisko a spoločné chodby.

Podľa § 22 ods. (1) môže byť dotácia poskytnutá na kúpu bytu v bytovom dome len vtedy, ak podlahová plocha bytu neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu. Táto podmienka bude investorom splnená.

Následne spoločnosť J. P. STAV s. r. o. po dokončení výstavby bytových domov by mestu Rožňava ponúklo odkúpenie bytov do vlastníctva. Mesto by tieto byty odkúpilo od spoločnosti prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDVRR).

Mesto nebude povinné obstarávať výstavbu ani kúpu postavenej nehnuteľnosti, nakoľko podľa § 1 ods. (2) písm. g) zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení sa na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv tento zákon nevzťahuje.

Mesto by v tejto prvej fáze realizácie projektu ponúklo investorovi len pozemok do dočasného užívania, na ktorom by sa uvedená stavba zrealizovala.

Investor vybuduje na vlastné náklady vrátane bytov aj technickú vybavenosť (inžinierske siete a parkovisko) k bytovým domom.

Investičný zámer vyplynul z potreby občanov mesta o nájomné byty, ktorých toho času je v poradovníku čakateľov cca 260.

Stanovisko Komisie výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií zo dňa 08. 02. 2012:

Komisia súhlasí so zámerom výstavby ďalších 2 x 32 b. j. na sídlisku Juh zo súkromných zdrojov, ktoré by mesto malo odkúpiť po ich dokončení kolaudáciou v zmysle budúcej zmluvy koncom roka 2013, alebo v roku 2014.

Stanovisko Komisie finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku zo dňa 09. 02. 2012:

Finančná komisia po prerokovaní predloženého materiálu neodporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť investičný zámer spoločnosti J. P. STAV s. r. o. na výstavbu nových bytových domov 2 x 32 b. j. v Rožňave z dôvodov, ktoré uviedol JUDr. Juraj Dubovský.

Pán JUDr. Juraj Dubovský uviedol nevýhodu takéhoto zámeru, t. j. mesto nevie ovplyvniť cenu bytoviek z dôvodu, že nebude vykonávať verejné obstarávanie na ich výstavbu. Ďalší problém vidí v prístupovej ceste do lokality, ktorá je v investičnom zámere navrhovaná na výstavbu 2 x 32 b. j.

prílohač.1 : INVESTORSKÝ ZÁMER BYTOVÉ DOMY 2x32 BJ – ROŽŇAVA

Mestský úrad Rožňava	
Došlo dňa: - 9 -02- 2012	<i>Handwritten signature</i>
Č. spisu:	Č. záznamu: 1:578/10
Prílohy:	Spracované: F I N

Mestský úrad
Rožňava
Finančná komisia
Ing. Ondrej Bolaček

V Rožňave dňa 9.02.2012

VEC : Termín realizácie výstavby BYTOVÉ DOMY 2 x 32 BJ – Rožňava , sídlisko Družba.

Firma J.P.-STAV spol. s r.o. v Rožňave vypracovala Investorský zámer na výstavbu bytových domov 2x32 b. j. na území mesta Rožňava v časti sídlisko Družba , kde uviedla navrhovaný termín realizácie projektu v dĺžke 18 mesiacov od zahájenia po riadne ukončenie a odovzdanie stavby.

Na požiadanie upresnenia termínu zástupcami mesta sme prehodnotili všetky voľné kapacity a všetky reálne možnosti eventuálneho začatia stavby .

Naše záväzne stanovisko k najbližšiemu možnému termínu zahájenia je apríl 2012 , samozrejme je však ovplyvnenie termínu právoplatným stavebným povolením a včasným spolupôsobením zástupcami mesta .

Pri nesplnení všetkých potrebných požiadaviek do termínu apríl 2012 na možné začatie stavby sme pripravený ponúknuť najbližší možný termín začatia pre využiteľnosť predpokladaných najvhodnejších poveternostných podmienok pre realizáciu diela v dĺžke 18 mesiacov.

Podrobný termín realizácie stavby špecifikuje harmonogram výstavby, ktorý bude predložený ako neoddeliteľná súčasť Zmluvy o dielo ,za predpokladu úspešnosti predloženého investorského zámeru.

Podmienkou úspešnosti realizácie zámeru je doba po ukončení stavby v trvaní 6 mesiacov, ktorá je potrebná na splnenie záväzkov súvisiacich so samotným prevodom celej vytvorenej investície.

S pozdravom

Peter Jakobej
konateľ spoločnosti

J.P.-STAV spol. s r.o.
Šafárikova 125
048 01 ROŽŇAVA
IČO: 36183792
IČ DPH: SK220036953

INVESTORSKÝ ZÁMER

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Názov stavby : BYTOVÉ DOMY 2 x 32 BJ – ROŽŇAVA
Miesto stavby : Rožňava, sídlisko Družba
Investor : J.P.-STAV spol. s r.o., Rožňava
Dátum : 02. 2012

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

Stavba bude slúžiť na bývanie v jednoizbových, dvojizbových a trojizbových bytoch v bytovom dome. Bytový dom má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a podkrovie. V každom typizovanom podlaží je 7 bytov, v časti I.PP (prízemie) sú lokalizované štyri bezbariérové byty.

Investor ponúka mestu vybudovanie dvoch bytových domov v lokalite Družba v počte 2 x 32 bytových jednotiek (a podľa záujmu aj ďalšie dva bytové domy s totožnou kapacitou a skladbou.) K bytovým domom nie je potrebné budovať inžinierske siete, ktoré sú už vybudované v rámci bytových domov Družba V.-VII.

Horizontom výstavby je začatie v roku 2012 a ukončenie v roku 2013 a následne prevod realizovaných bytových domov cez fond rozvoja bývania do vlastníctva mesta v roku 2014.

Investor realizuje výstavbu z vlastných zdrojov tak, že výmery bytov, podlahová plocha bytu (súčet obytných miestností a plôch príslušenstva bytu vrátane plochy balkónov a loggií) bude spĺňať požiadavky zákona 443 / 2010 Z.z. o dotácii na rozvoj bývania Štátneho fondu rozvoja bývania, aj podmienky výšky dotácie stanovenej v §8 odst. (3)c, s priemernou podlahovou plochou neprevyšujúcou 60 m² a oprávneným nákladom na 1 m² podlahovej plochy bytu.

Investor zabezpečí vypracovanie dokumentácie pre územné konanie pre štyri bytové domy a projektovej dokumentácie pre dva bytové domy v prípade záujmu následne aj pre ďalšie dva bytové domy.

3. PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Počet žiadostí na nájomné byty prevyšujúci 200 záujemcov.
- Štúdia Bytové domy 2 x 30 b.j. Rožňava – 06.2011
- Dostatok zdrojov na Štátnom fonde rozvoja bývania.
- Zabezpečenie nových pracovných miest a práce pre obyvateľov mesta a okolia

4. ZDÔVODNENIE STAVBY A JEJ PARAMETROV / 1 bytový dom

SUTERÉN :	Jednoizbové byty	Ia -	40,57 m ²
		Ib -	39,82 m ²
		Ic -	39,82 m ²
<hr/>		Ila -	59,97 m ²
Dvojizbové byty			
spolu			180,18 m²
POSCHODIE I - III:	Jednoizbové byty	Ia -	43,27 m ²
		Ib -	46,99 m ²
	Dvojizbové byty	Ila -	62,86 m ²
		Ilb -	62,86 m ²
		Ilc -	58,62 m ²
	Trojizbové byty	IIla -	81,12 m ²
		IIlb -	84,95 m ²
	<hr/>		
spolu			440,67 m ² x 3 1322,01 m²
PODKROVIE :	Jednoizbové byty	Ia -	40,57 m ²
		Ib -	44,29 m ²
	Dvojizbové byty	Ila -	60,16 m ²
		Ilb -	60,16 m ²
		Ilc -	57,21 m ²
	Trojizbové byty	IIla -	73,92 m ²
		IIlb -	79,53 m ²
	<hr/>		
spolu			415,84 m²
Celková podlahová plocha bytov :			1918,03 m²
Priemerná podlahová plocha bytov :			59,94 m²

Jeden bytový dom obsahuje : 11 jednoizbových bytov
 13 dvojizbových bytov
 8 trojizbových bytov

spolu 32 bytov v bytovom dome

z toho 4 byty bezbariérové (suterén)

11 jednoizbové byty s výmerou : 3x – 43,27 m²
 3x – 46,99 m²
 2x – 39,82 m²
 2x – 40,57 m²
 1x – 44,29 m²

13 dvojizbové byty s výmerou : 6x – 62,86 m²
 2x – 60,16 m²
 3x – 58,62 m²
 1x – 57,21 m²
 1x – 59,97 m²

8 trojizbových bytov s výmerou : 3x – 81,12 m²
 3x – 84,95 m²
 1x – 73,92 m²
 1x – 79,53 m²

5. SÚHRNNÝ PREHĽAD A ZDÔVODNENIE

- Obchodná spoločnosť : J.P.- STAV spol. s r.o.
Sídlo : Šafárikova 125, 048 01 Rožňava
IČO: 36183792
DIČ: 2020036953
IC DPH: SK / 2020036953
Zastúpená: Petrom Jakobejom a Robertom Podrackým



Email.:

jpstav@jpstav.sk

Tel.fax:

058 / 788 35 50-51-52. 058 / 442 12 68

“ďalej ako obchodná spoločnosť”

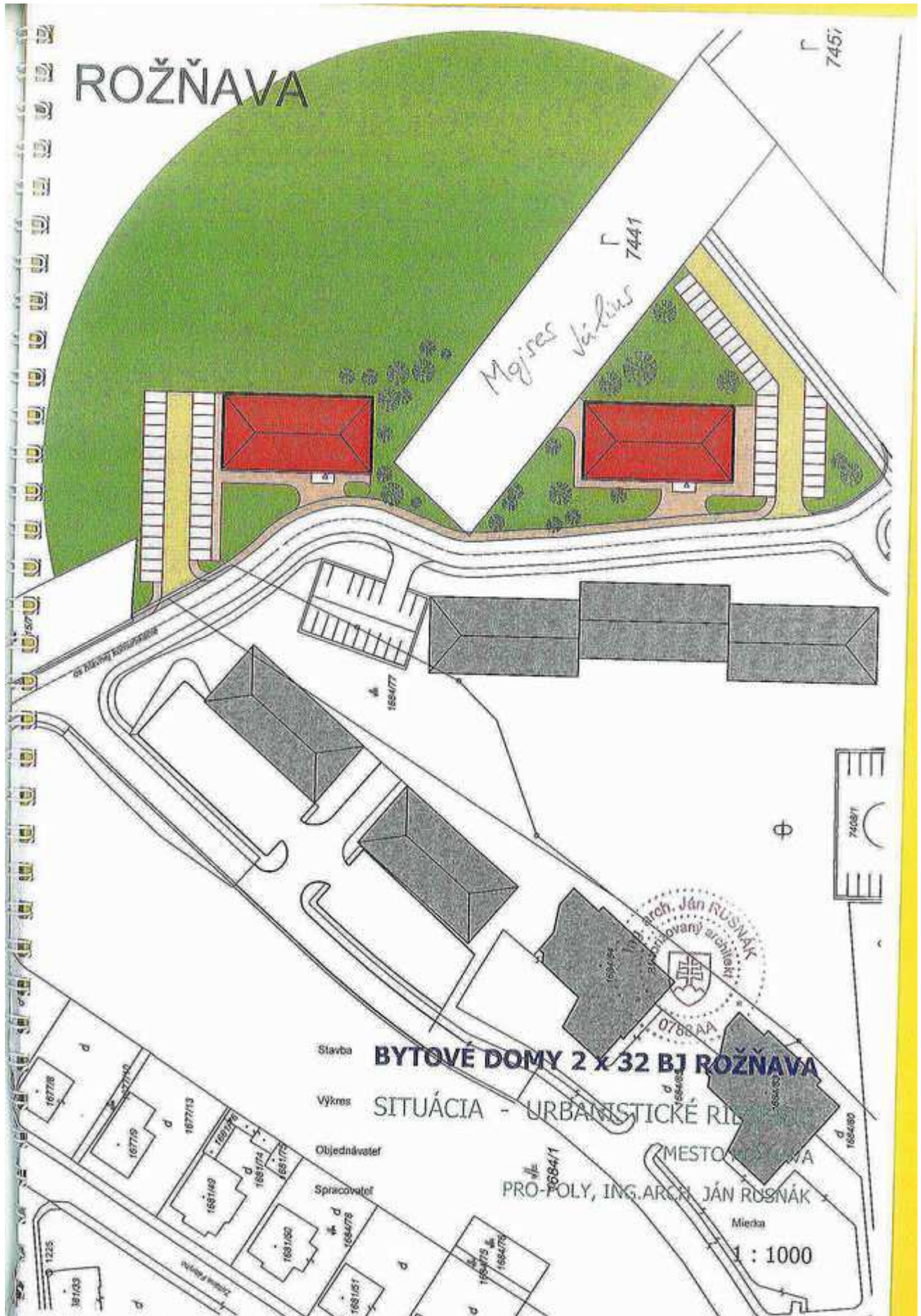
- Obchodná spoločnosť, vedená snahou o vytvorenie a realizáciu skutkových a právnych podmienok projektu – stavba bytové domy 2 x 32 BJ (+ 2 x 32 BJ) Rožňava, k.ú. Rožňava, podlahové štandardy bytov v zmysle zákona 443/2010 Z.z. navrhuje spoluprácu Mestu Rožňava na realizácii tohto projektu
- Obchodná spoločnosť disponuje potrebným odborným, personálnym a materiálnym potenciálom, ako aj dostatočnými informáciami a praktickými skúsenosťami nevyhnutnými pre realizáciu zámeru projektu.
- Obchodná spoločnosť prehlasuje, že je subjektom oprávneným vykonávať činnosti a plniť záväzky v zmysle tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi, disponuje príslušným profesionálnym, personálnym a technickým zabezpečením. Je schopná vykonávať činnosť podľa zmluvy s vysokým stupňom odbornosti a má dostatočne skúsenosti a know – how.
- Obchodná spoločnosť navrhuje pre účely naplnenia projektu uzavretie rámcovej zmluvy o spolupráci s Mestom Rožňava, predmetom ktorej bude úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri realizácii projektu v záujmovom území, najmä vymedzenie vzájomných záväzkov zmluvných strán, a špecifikácia potrebnej súčinnosti, všetko za účelom naplnenia úspešnej realizácie projektu Bytové domy 2 x 32 BJ Rožňava.
- Obchodná spoločnosť sa zaväzuje, že v postavení stavebníka a investora uhradí v plnej výške náklady spojené s právnou a stavebnou realizáciou stavebného projektu.
- Obchodná spoločnosť sa zaväzuje, že zabezpečí na svoje náklady projektovú dokumentáciu projektu.



- Obchodná spoločnosť sa zaväzuje, že v pozícii stavebníka, v lehote zhodnej s podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia pre stavebný objekt - projekt, podá na Mesto – príslušný stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia, ktorých predmetom bude stavebný projekt a na vlastné náklady zabezpečí financovanie potrebnej dokumentácie, zmlúv, znaleckých posudkov potrebných na vydanie stavebného povolenia.
- Obchodná spoločnosť požaduje v rámci spolupráci na realizácii projektu poskytnutie stavebného pozemku, ktorý bude mestu prevedený späť do jeho vlastníctva spolu so zhotoveným dielom – projektom,
- Termín realizácie projektu navrhuje obchodná spoločnosť v dĺžke 18 mesiacov od zahájenia stavby a ďalších 6 mesiacov na splnenie záväzkov súvisiacich s prevodom vytvoreného a zhotoveného diela na mesto,
- Mesto, pokiaľ o to neprejaví záujem bude mať pri odovzdávaní staveniska, zhotovovaní stavebného objektu a odovzdaní a prevzatí stavby - projektu, identické práva ako zhotoviteľ diela .
- Ďalšie právne vzťahy, ktoré nevyhnutne vyplynú pri realizácii diela budú riešené osobitnými zmluvami medzi mestom a obchodnou spoločnosťou.

J.P. - STAV spol. s r.o.
Safárikova 125
048 01 ROŽŇAVA
IČO: 36 40 792
IČ DPH: SK220035953

ROŽŇAVA



BYTOVÉ DOMY 2 x 32 BJ ROŽŇAVA

Výkres SITUÁCIA - URBANISTICKÉ RIŠENIE

Objednávateľ

Spracovateľ

PRO-POLY, ING. ARCH. JÁN RUSNÁK

Miečka
1 : 1000

