

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Fiľakove dňa 27.12.2017

K bodu programu: Žiadosť o dotáciu a úver zo ŠFRB na nákup 21 bytových jednotiek v Bytovom dome Mládežnícka 768/1.

Obsah materiálu: 1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

1. NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č...../2017

Mestské zastupiteľstvo vo Fiľakove

A. s c h v a ľ u j e

A/1 a súhlasí s

- investičným zámerom Mesta realizovať kúpu 21 nájomných bytov v stavbe „Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1, Fiľakovo, umiestnenej na parcele C KN č. 1209, súpisné číslo 768, katastrálne územie Fiľakovo, ktoré sú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a pozemku zastavanom bytovým domom, v nehnuteľnosti súpisné číslo: 768, druh stavby: bytový dom, evidovanej na liste vlastníctva číslo 2475 pre k.ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec, na pozemku registra C KN parcela č. 1209, výmera: 514 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, evidovanom na liste vlastníctva č. 2475 pre k.ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Petrom Kúdeľom, Ul. M. Rázusa 9, 984 01 Lučenec, č. 04/2016, schválenou v stavebnom konaní č. FL-SP- 136/2016 zo dňa 13.10.2016, na základe kúpnej zmluvy od spoločnosti KP REALSTAV, s.r.o., so sídlom: Ul. Sládkovičova 17, 984 01 Lučenec, IČO: 36432032, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 29602/S,

- investičným zámerom Mesta realizovať kúpu súvisiacej technickej vybavenosti k bytovému domu s nájomnými bytmi v stavbe „Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1, Fiľakovo, ktorá podmieňuje užívanie 21 nájomných bytov v stavbe „Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1, Fiľakovo a to najmä stavby „Prestavba hotela na bytový dom“ časť: Prístupová komunikácia a parkoviská - podľa projektovej dokumentácie č. 09/2016 vypracovanej Ľubou Mokošovou, odborne spôsobilým technikom vo výstavbe, číslo osvedčenia SKSI T1-299/2002, schválenou v stavebnom konaní č. FL-SP-183/2017 zo dňa 02.11.2017, a pozemku zastavanom stavbou technickej vybavenosti, pozemok registra C KN parcela č. 1210, výmera: 646 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, evidovanom na liste vlastníctva č. 2475 pre k.ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo, okres Lučenec, na základe kúpnej zmluvy od spoločnosti KP REALSTAV, s.r.o., so sídlom: Ul. Sládkovičova 17, 984 01 Lučenec, IČO: 36432032, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 29602/S,

A/2 a súhlasí s účelom a predložením žiadostí o úver a dotáciu v rámci nasledovných programov:

- Podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) – **U413** – kúpa nájomných bytov v bytovom dome na základe kúpnej zmluvy v stavbe „ *Prestavba hotela na bytový dom*“ – *Mládežnícka 768/1 , Filakovo*
- Dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDV SR“) – kúpa nájomných bytov v bytovom dome na základe kúpnej zmluvy v stavbe „ *Prestavba hotela na bytový dom*“ – *Mládežnícka 768/1 , Filakovo*
- Dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDV SR“) – kúpa technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov v bytovom dome v stavbe „ *Prestavba hotela na bytový dom*“ – *Mládežnícka 768/1 , Filakovo*

A/3 a súhlasí so **spôsobom financovania kúpy 21 obecných nájomných bytov v stavbe - „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Filakovo od spoločnosti KP REALSTAV, s.r.o.** podľa Kúpnej zmluvy prostredníctvom :

Alternatíva A:

- úveru zo ŠFRB na kúpu obecných nájomných bytov v bytovom dome vo výške **55%** z obstarávacej ceny nájomných bytov, t.j. vo výške **567 550,- EUR**,
- dotácie z MDV SR na kúpu obecných nájomných bytov v bytovom dome vo výške **45%** z obstarávacej ceny nájomných bytov, t.j. vo výške **464 360,- EUR**,
- financovanie z vlastných zdrojov z rozpočtu Mesta Filakovo vo výške **15,13 EUR**.

Alternatíva B:

- dotácie z MDV SR na kúpu obecných nájomných bytov v bytovom dome vo výške **35%** z obstarávacej ceny nájomných bytov, t.j. vo výške **361 170,- EUR**,
- úveru zo ŠFRB na kúpu obecných nájomných bytov v bytovom dome vo výške **65%** z obstarávacej ceny nájomných bytov, t.j. vo výške **670 750,- EUR**,
financovanie z vlastných zdrojov z rozpočtu Mesta Filakovo vo výške **5,13 EUR**

A/4 a súhlasí so **spôsobom financovania kúpy technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Filakovo od spoločnosti KP REALSTAV, s.r.o.** . podľa Kúpnej zmluvy prostredníctvom :

- dotácie z MDV SR na kúpu technickej vybavenosti vo výške **70 %** z obstarávacej ceny technickej vybavenosti, t.j. vo výške **12 240,- EUR**
- vlastné zdroje z rozpočtu Mesta Filakovo vo výške **30 %** z obstarávacej ceny technickej vybavenosti , t.j. vo výške **5 260 ,- EUR**

A/5 a súhlasí s **predložením žiadosti o poskytnutie štátnej podpory (úveru) z prostriedkov ŠFRB na kúpu 21 obecných nájomných bytov v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Filakovo , vo výške 670 750,- EUR (65% Obstarávacej ceny), resp. vo výške 567 550,- EUR (55% Obstarávacej ceny) .**

A/6 a súhlasí s **predložením žiadosti o poskytnutie dotácie z MDV SR na kúpu 21 obecných nájomných bytov v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Filakovo, vo výške 464 360,- EUR (45% Obstarávacej ceny) resp. 361 170,- EUR (35% Obstarávacej ceny).**

A/7 a súhlasí s **predložením žiadosti o poskytnutie dotácie z MDV SR na kúpu technickej vybavenosti, podmieňujúcej kúpu a užívanie 21 nájomných bytov v bytovom dome „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Filakovo vo výške 12 240,- EUR (70% oprávnených nákladov).**

A/8 a súhlasí so **záväzkom Mesta Fiľakovo v súvislosti s realizáciou financovania predmetu kúpy podľa IV. Písm. a)** v zmysle Zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z.z. , a to najmä :

- dodržiavať nájomný charakter bytov v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Fiľakovo po dobu lehoty splatnosti úveru zo ŠFRB, najmenej však po dobu 20 rokov,
- zriadiť záložné právo na nájomné byty obstarané v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Fiľakovo podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z.z. v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania vrátane pozemku pod bytovým domom ,
- dodržiavať pri prenájme obecných nájomných bytov a uzatváraní nájomných zmlúv v stavbe „ Prestavba hotela na bytový dom“ – Mládežnícka 768/1 , Fiľakovo ustanovenia § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
- Dodržať ostatné povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení zákona 276/2015 Z.z. v súvislosti s uzatvorením zmluvy o poskytnutí podpory,
- Podat' žiadosť najneskôr do 28.02.2018 o poskytnutie podpory na kúpu nájomných bytov podľa zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z.z. so splatnosťou 40 rokov s úrokovou sadzbou 0 %

A/9 a súhlasí so **záväzkom Mesta Fiľakovo v súvislosti s realizáciou financovania predmetu kúpy podľa IV, písm. a) a b)** v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, a to najmä:

- Podat' žiadosť najneskôr do 28.02.2018 o poskytnutie dotácie na kúpu nájomných podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z MDV SR a žiadosť o poskytnutie dotácie na kúpu technickej vybavenosti podľa zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z MDV SR
- Dodržiavať nájomný charakter bytov najmenej po dobu 20 rokov
- Dodržiavať pri prenájme bytov a uzatváraní nájomných zmlúv ustanovenia § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- Zriadiť záložné právo na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v prospech MDV SR
- Mestské zastupiteľstvo súhlasí s podmienkami na poskytnutie dotácie ustanovenými v čase podania žiadosti
- Dodržať ostatné povinnosti vyplývajúce zo zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v súvislosti s uzatvorením zmluvy o poskytnutí dotácie.

A/10 a súhlasí so **zapracovaním splátok úveru zo ŠFRB do rozpočtu Mesta Fiľakovo, počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB**, počnúc rokom, v ktorom je žiadosť o úver podaná, vyčleniť minimálne 3 splátky úveru pre ŠFRB a záväzok Mesta Fiľakovo vyčleňovať v budúcich rokoch finančné prostriedky v rozpočte Mesta na splátky úveru zo ŠFRB a zabezpečiť splácanie poskytnutého úveru zo ŠFRB počas celej doby jeho splatnosti

A/11 a súhlasí s **vyčlenením vlastných finančných prostriedkov v rozpočte mesta na rok 2018 na spolufinancovanie kúpy nájomných bytov vo výške 15,13 EUR a spolufinancovanie kúpy technickej vybavenosti vo výške 5 260,- Eur a kúpy zastavaných pozemkov a pozemkov s technickou vybavenosťou vo výške 40 368,- EUR**

A/12 uzavretie kúpnej zmluvy s predávajúcim KP REALSTAV, s.r.o., so sídlom: Ul. Sládkovičova 17 , 984 01 Lučenec, IČO: 36432032, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 29602/S, ktorá je prílohou návrhu uznesenia

2. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Vyhodnotenie súčasného stavu

Mesto Filákov pri riešení bytovej politiky a nájomného bývania plánuje využívať dostupné nástroje štátu na podporu bytovej politiky prostredníctvom zdrojov ŠFRB a dotácie MDV a RR SR.

Spoločnosť KP REALSTAV, s. r. o. realizuje stavbu „Prestavba hotela na bytový dom „ – Mládežnícka 768/1 Filákov na základe stavebného povolenia č.:FL-SP-136 /2016. Mesto Filákov chce tieto byty využiť ako nájomné byty na rozšírenie fondu nájomných bytov v meste.

Kúpa nájomných bytov v bytovom dome na základe kúpnej zmluvy je stav spojený s novelizáciou zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý bol schválený v mesiaci 10.2017 a vykonávacie predpisy boli spracované pre potrebu žiadateľov až v druhej polovici mesiaca 11.2017. Keďže došlo k zmenám v podmienkach podávania žiadostí nebol dostatočný časový priestor pre prípravu podkladov. Na druhej strane je tiež dôležitý faktor ktorý musíme rešpektovať a to je snaha o podanie žiadosti v termíne 15.01.2018 aby sme pre ňu získali maximálny počet bodov pri nasadzovaní poradia žiadostí v BSK. Okrem týchto faktorov je tu aj vplyv na zapracovanie splátok prípadného úveru od ŠFRB do rozpočtu mesta na rok 2018 a tiež aj vlastných zdrojov na financovanie žiadosti.

Uvedenie dôvodov navrhovanej úpravy

Z dôvodu potreby rozšírenia fondu nájomných sociálnych bytov Mesta Filákov, Mesto Filákov plánuje na základe kúpnej zmluvy kúpiť „Bytový dom“ Ulica Mládežnícka, Filákov od spoločnosti KP REALSTAV, s.r.o.

Ekonomicko- spoločenský rozbor navrhovanej úpravy

Byty budú následne odovzdané do správy Filbyt s.r.o. Filákov dodatkom k mandátnej zmluve. Pridelovanie bytov žiadateľom prebehne v zmysle VZN, o pravidlách pre nakladanie s nájomnými bytmi postavenými a nadobudnutými s podporou štátu 7.x/2017.

Odôvodnenie nových navrhovaných opatrení, spôsob ich realizácie

Poskytovanie a podmienky čerpania úveru a dotácie sú upravené Vyhláškou 284/2013 Ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR a Zákonom 443/2010 Z.z. a zákona č. 150/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov o Štátnom fonde rozvoja bývania. Mesto Filákov sa zaväzuje podať žiadosť U 413 na Kúpu bytov v bytovom dome na základe kúpnej zmluvy a podmienkou pre jej právoplatnosť je jej schválenie orgánom ŠFRB a tiež aj schválenie dotácie na kúpu nájomných bytov a technickej vybavenosti od MDV a RR SR

Dopad na rozpočet Mesta a činnosť ostatných orgánov samosprávy Mesta

Financovanie investičného zámeru

Úver z prostriedkov ŠFRB na kúpu 21 obecných nájomných bytov v stavbe „Bytový dom“ Ulica Mládežnícka, Filákov, vo výške 670 750,- EUR (65% Obstarávacej ceny), resp. vo výške 567 550,- EUR (55% Obstarávacej ceny) .

Dotácia z MDV a RR SR na kúpu 21 obecných nájomných bytov v stavbe „Bytový dom“ Ulica Mládežnícka , Fiľakovo, vo výške 464 360,- EUR (45% Obstarávacej ceny) resp. 361 170,- EUR (35% Obstarávacej ceny).

Alternatíva A t.j. financovanie v pomere 55% úver z prostriedkov ŠFRB a 45% dotácia, resp. B t.j. financovanie v pomere 65% úver z prostriedkov ŠFRB a 35% dotácia, bude zvolená podľa aktuálne platnej legislatívy.

Dotácia z MDV a RR SR na kúpu technickej vybavenosti, podmieňujúcej kúpu a užívanie 21 nájomných bytov v bytovom dome „Bytový dom“ Ulica Mládežnícka, Fiľakovo vo výške 12 240,- EUR (70% oprávnených nákladov).

Spolufinancovanie kúpy nájomných bytov vo výške 15,13 EUR pri alternatíve A alebo vo výške 5,13 EUR pri alternatíve B , spolufinancovanie kúpy technickej vybavenosti vo výške 5 260,- Eur a kúpy zastavaných pozemkov a pozemkov s technickou vybavenosťou vo výške 40 368,- EUR