

**MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**
Námestie slobody 6, P. O. Box 100810 05 BRATISLAVA 15
SEKCIA BYTOVEJ POLITIKY A MESTSKÉHO ROZVOJA

MESTSKÝ ÚRAD ŠAĽA	
Dátum	- 8 -09- 2016
Podacie číslo: <i>0522</i>	Číslo spisu:
Prílohy listy:	Vybauje: <i>EPaVO</i>

Mesto Šaľa
Mgr. Jozef **B e l i c k ý**
primátor

Námestie Sv. Trojice 7
927 15 **Š a ľ a**

VÁŠ LIST ZN., ZODŇA

NAŠA ZNAČKA
21455/2016/B821-SBPMR/54623
Stupeň dôvernosti: VJ

VYBAVUJE, TEL.
Ing. Martinová
☎ 02/594 94531

BRATISLAVA
05.09.2016

VEC: Preskúmanie rozhodnutia ŠFRB vo veci nepriznania podpory k žiadosti mesta Šaľa

Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR bol v súlade s § 15 ods. 21 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z. (ďalej len „zákon č. 150/2013 Z. z.“) zaslaný podnet na preskúmanie rozhodnutia Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) vo veci nepriznania podpory z prostriedkov ŠFRB pre žiadosť mesta Šaľa na obstaranie 116 nájomných bytov (ďalej len „žiadosť“) z nasledovných dôvodov:

1. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 23.02.2016 nie je z obstarávacej ceny bytového domu odčlenená obstarávacia cena nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 1. NP označených v projektovej dokumentácii vypracovanej Ing. arch. Imrichom Pleidelom ako miestnosti č. A1-1.07, A1-1.08, A4-1.07 a A4-1.08, čo nie je v súlade s § 8 ods. 6 zákona č. 150/2013 Z. z..
2. Nie je preukázaná podmienka v zmysle § 10 ods. 20 zákona č. 150/2013 Z. z., že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti podľa § 15 ods. 2 zákona č. 150/2013 Z. z., mal žiadateľ uzavreté nájomné zmluvy na 100 % nájomných bytov vo vlastníctve žiadateľa.
3. Výkaz výmer neobsahuje položky kuchynské linky a sporáky, a zariadenie predmety obsahuje len v počte 96 kusov, čo nie je v súlade s počtom financovaných bytov, ktorých je 116. Uvedené položky patria k povinnému vybaveniu bytov v bežnom štandarde v zmysle STN 73 4301 Budovy na bývanie.
4. Uznesenie zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva zo dňa 15.12.2015 čo do počtu jedno-, dvoj- a trojizbových bytov nie je v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou v septembri 2015 Ing. arch. Imrichom Pleidelom.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR preskúmalo podnet v súlade s § 15 ods. 22 zákona č. 150/2013 Z. z. nasledovne:

K bodu 1:

Námietka žiadateľa:

V uznesení mestského zastupiteľstva zo dňa 15.12.2015 bol odsúhlasený investičný zámer mesta Šaľa odkúpiť 116 nájomných bytov. Súčasne v uznesení bolo odsúhlasené, že predmetom kúpy nebudú prenajímateľné nebytové priestory.

Preskúmanie námietky:

Na základe preskúmania predložených dokladov bolo zistené, že mestské zastupiteľstvo v uznesení č. 9/2015 zo dňa 15.12.2015 schválilo účel požadovanej podpory na budúcu kúpu 116 nájomných bytov bežného štandardu v sekciiovom bytovom dome „A“, okrem prenajímateľných priestorov na prízemí bytového domu. Súčasne schválilo investičný zámer mesta realizovať budúcu kúpu 116 nájomných bytov bežného štandardu od spoločnosti Innovia, s.r.o. Trnava, ktoré budú postavené v bytovom dome „A“ a investičný zámer na budúcu kúpu príslušnej technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie súvisiacich nájomných bytov.

V Zmluve o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „zmluva“) je uvedený ako predmet zmluvy záväzok oboch zmluvných strán uzavrieť spolu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetným 116 nájomným bytom za cenu a podľa platobných podmienok uvedených v tejto zmluve. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je zjavné, že predmetom prevodu je 116 nájomných bytov a nie bytový dom vrátane polyfunkcie, t. j. prenajímateľných priestorov na prízemí bytového domu. Zo zmluvy vyplýva, že celková cena vychádza z ceny za jednotlivé byty a príslušnú technickú vybavenosť bytového domu.

Z uvedeného dôvodu považuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR námietku žiadateľa za opodstatnenú.

K bodu 2:

Námietka žiadateľa:

Bytový fond v meste Šaľa je dlhodobo nedostatočný, pričom vo vlastníctve má mesto 201 nájomných bytov, ktoré sú trvalo obsadené. Zároveň mesto eviduje ďalších 254 nových žiadostí o pridelenie nájomných bytov. Mesto Šaľa má krátkodobý výpadok v obsadenosti nájomných bytov, ktorý je zapríčinený z dôvodov vedenia súdnych konaní voči nájomníkom, vedenia exekúcií, neplatenia nájomného a pod.

Preskúmanie k bodu 2:

Žiadosť o poskytnutie podpory podľa § 15 ods. 2 zákona č. 150/2013 Z. z. bola Okresným úradom Nitra zaregistrovaná 25.2.2016. V súlade s § 10 ods. 20 zákona č. 150/2013 Z. z. malo mesto Šaľa preukázať, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti, t. j. od 01. 02. 2015 do 31. 01. 2016 malo uzavreté nájomné zmluvy.

Súčasťou žiadostí sú zoznamy nájomníkov bytových domov za obdobie januára 2015 až január 2016. Z predložených zoznamov vyplýva, že mesto Šaľa malo v januári 2015 vo vlastníctve 204 bytov. V priebehu roku 2015 došlo k zmene vlastníctva pri 3 bytoch a mesto Šaľa od januára 2016 deklaruje, že má vo vlastníctve 201 bytov.

Z predložených zoznamov vyplýva, že mesto Šaľa v požadovanom rozhodnom období nemalo prenajatých 22 bytov, a to

1. byt č. 9 na ulici Hlavná 2012/93, 95, 97 platnosť nájomnej zmluvy do 31.7.2015 (žaloba)
2. byt č. 17 na ulici Hlavná 2012/93, 95, 97 platnosť nájomnej zmluvy do 31.12.2015
3. byt č. 4 na ulici Rímska 2137/1 platnosť nájomnej zmluvy do 30.11.2014 (žaloba)
4. byt č. 5 na ulici Rímska 2137/1 platnosť nájomnej zmluvy do 01.06.2011 (žaloba)
5. byt č. 20 na ulici Rímska 2137/1 platnosť nájomnej zmluvy do 01.10.2013 (žaloba)
6. byt č. 2 na ulici Rímska 2138/3 platnosť nájomnej zmluvy do 30.09.2015 (výzva na vypratanie)
7. byt č. 32 na ulici Rímska 2138/3 platnosť nájomnej zmluvy do 01.03.2010 (žaloba)
8. byt č. 6 na ulici Rímska 2139/5 platnosť nájomnej zmluvy do 31.12.2015
9. byt č. 8 na ulici Rímska 2139/5 platnosť nájomnej zmluvy do 01.04.2013 (žaloba)
10. byt č. 12 na ulici Rímska 2139/5 platnosť nájomnej zmluvy do 01.08.2010 (žaloba)
11. byt č. 32 na ulici Rímska 2139/5 platnosť nájomnej zmluvy do 30.06.2015 (žaloba)

12. byt č. 5 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 30.11.2012 (súd rieši spôsobilosť)
13. byt č. 13 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 30.11.2015
14. byt č. 14 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 30.12.2015
15. byt č. 20 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 31.01.2015
16. byt č. 30 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 31.05.2015
17. byt č. 32 na ulici Šrobára 9-11 platnosť nájomnej zmluvy do 30.09.2015
18. byt č. 36 na ulici Narcisová 17, 19, 21 platnosť nájomnej zmluvy do 30.04.2014 (žaloba)
19. byt č. 72 na ulici Narcisová 17, 19, 21 platnosť nájomnej zmluvy do 30.09.2005 (exekúcia)
20. byt č. 73 na ulici Narcisová 17, 19, 21 platnosť nájomnej zmluvy do 09.01.2016
21. byt č. 16 na ulici Fraňa Kráľa 1 platnosť nájomnej zmluvy do 30.09.2015
22. byt č. 19 na ulici Fraňa Kráľa 1 platnosť nájomnej zmluvy do 31.10.2014.

Z predložených zoznamov nájomníkov bytových domov vyplýva, že v 9 prípadoch je podaná žaloba na vypratanie bytu, v 1 prípade bola podaná výzva na vypratanie bytu, v 1 prípade súd rieši spôsobilosť a v 1 prípade prebieha exekúcia. V zostávajúcich 10 prípadoch nie je uvedený dôvod prečo nie je uzatvorená nájomná zmluva na predmetný byt v rozhodnom období.

Vzhľadom na uvedené žiadateľ nepreukázal splnenie podmienky § 10 ods. 20 zákona č. 150/2013 Z. z. tým, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti podľa § 15 ods. 2 nemal uzavreté nájomné zmluvy na 100 % nájomných bytov vo vlastníctve žiadateľa.

Z uvedeného dôvodu považuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR námietku žiadateľa za neopodstatnenú.

K bodu 3:

Námietka žiadateľa:

K žiadosti nebol doložený rozpočet stavby, ale iba výkaz výmer z dôvodu, že podrobný výkaz sa spracováva až na základe realizačného projektu. Zároveň žiadateľ namieta, že k finančnému plneniu zo strany ŠFRB dochádza až po následnej kontrole a skolaudovaní stavby, podľa preukazu kompletného vybavenia bytov v zmysle technickej normy STN 73 4301 vrátane kuchynských liniek a ostatných zariadení predmetov.

Preskúmanie k bodu 3:

Súčasťou žiadosti je zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 23.2.2016 (príloha C15-1) ku ktorej žiadateľ dokladuje aj výkaz výmer (príloha C15-3), ktorým preukazuje, že stavba obsahuje všetky položky spĺňajúce podmienky bežného štandardu vybavenia bytov. Predmetný výkaz výmer je potvrdený projektantom stavby, budúcim predávajúcim, ako aj zhotoviteľom stavby a budúcim kupujúcim. Budúci kupujúci svojím podpisom potvrdil vybavenie zariadeniami predmetmi (kúpeľňa, WC) a vybavenie kuchyne len v prípade 96 bytov. ŠFRB posudzuje splnenie technickej normy STN 73 4301 na základe predložených dokladov. V prípade, že príloha žiadosti o poskytnutie podpory tieto údaje neobsahuje alebo ich obsahuje neúplne je povinnosť žiadateľa na tieto skutočnosti upozorniť.

Z uvedeného dôvodu považuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR námietku žiadateľa za neopodstatnenú.

K bodu 4:

Námietka žiadateľa:

Rozdielne údaje uvedené v uznesení mestského zastupiteľstva zo dňa 15.12.2015, v projektovej dokumentácii vypracovanej Ing. arch. Imrichom Pleidelom a schválenej v stavebnom konaní dňa 02.12.2015 je podľa žiadateľa drobná administratívna chyba, ktorá vznikla v súvislosti s požiadavkami na úpravu projektu v procese jeho schvaľovania. V súlade s platnou legislatívou sú rozhodujúce pre

priznanie podpory podlahové plochy bytov a oprávnený náklad na 1 m², pričom počet miestností v jednotlivých bytoch nie je smerodajný.

Preskúmanie k bodu 4:

Súčasťou žiadosti je stavebné povolenie č. 05205/2015/SU/04636 zo dňa 02.12.2015, ktorého súčasťou bola projektová dokumentácia zo septembra 2015 vypracovaná architektonickou kanceláriou PLEIDEL ARCHITEKTI, s.r.o. a zodpovedným projektantom Ing. arch. Pleidelom. Tieto doklady uvádzajú, že v sekciom bytovom dome „A“ je 39 bytov 1-izbových, 48 bytov 2-izbových a 29 bytov 3-izbových.

Uznesením mestského zastupiteľstva zo dňa 15.12.2015 bol schválený investičný zámer obstaráť 116 b.j. v sekciom bytovom dome „A“ podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Pleidelom v 09/2015 a stavebného povolenia č. 05205/2015/SU/04636 zo dňa 02.12.2015 a špecifikáciou pri sekciom bytovom dome „A“ - 44 bytov 1-izbových, 48 bytov 2-izbových a 24 bytov 3-izbových.

Uznesenie mestského zastupiteľstva zo dňa 15.12.2015 tým, že odkazuje na stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu, ktorá bola jej súčasťou a následne špecifikovanie štruktúry bytov vykazuje zjavný rozpor, ktorý mohol byť spôsobený chybou v písaní.

Z uvedeného dôvodu považuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR námietku žiadateľa za opodstatnenú.

Záver:

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR konštatuje, že Štátny fond rozvoja bývania rozhodol o nepriznaní podpory na obstaranie 116 nájomných bytov v Meste Šaľa **správne**.

Súčasne upozorňujeme, že pri preskúmaní podnetu bolo zistené, že v prílohe č. 18 Projektová dokumentácia nie sú v pôdorysoch jednotlivých nadzemných podlaží (ďalej len „NP“) v niektorých bytoch zakreslené dvere, ktoré by umožňovali vstup na priestor s označením „balkón“, resp. „terasa“. V pôdorysoch je naznačená sklenená výplň, pričom v tejto výplni nie sú zakreslené dvere. Uvedený nedostatok bol zistený v nasledovných bytoch:

- v pôdoryse 2. – 6. NP – nie je zakreslený vstup na balkóny o ploche 3,05 m² v bytoch č. A1-2.2, A2-2.2, A3-2.2 a A4-2.2; t.j celkom pri 20 bytoch a
- v pôdoryse 7. NP – nie je zakreslený vstup na terasu a balkón v byte č. A1-7.1, (5,98 m² a 3,65 m²) A2-7.1 (4,38 m²), A3-7.1 (4,38 m²) a A4-7.1. (5,98 m² a 3,65 m²).


Na základe uvedeného nie je možné podlahovú plochu vyššie uvedených balkónov a terás započítať do podlahovej plochy jednotlivých bytov. Celková podlahová plocha bytov by bola znížená o 89,02 m², čo by znamenalo zvýšenie priemerného nákladu na 1 m² podlahovej plochy bytu z 897,97 eur/m² na 912,31 eur/m², čím nie je splnená podmienka § 10 ods. 10 písm. b) zákona č. 150/2013 Z.z.

V prílohe Vám zasielame späť žiadosť o poskytnutie podpory vrátane príloh a dokladov, ktoré ste nám predložili k podnetu na preskúmanie rozhodnutia ŠFRB.

S pozdravom

Prílohy:
podľa textu

Na vedomie:
Štátny fond rozvoja bývania
Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky


Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.
generálna riaditeľka
sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja