

NÁJOMNÉ BÝVANIE ÚDERNÍCKA

investičný zámer

ZADANIE

Základný opis

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej iba BSK) je vlastníkom predmetného pozemku v Bratislave, bývalej budovy stredného odborného učilišťa strojárkeho (ďalej iba škola) na Úderníckej ulici 546/8 v mestskej časti Bratislava – Petržalka. BSK má záujem o rekonštrukciu existujúcej budovy pre účely nájomného bývania, ktorej bude predchádzať návrh celkovej architektonickej koncepcie s dôrazom na zachovanie charakteru územia. Zámerom je po rekonštrukcii budovu využívať pre ubytovanie zamestnancov vzdelávania, resp. sociálnej oblasti, prípadne pre iné verejnoprospešné funkcie v súlade s existujúcim stavom a zároveň zachovaním charakteru lokality samotnej. Takéto stanovenie koncepcie nového architektonického stvárnenia a funkčného využitia, jej nového dopravného a technického vybavenia na základe overenia územného plánu bude podkladom pre riešenie v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a nastavenia relevantného legislatívneho postupu.

Predmetná stavba je situovaná neďaleko železničnej stanice a v blízkosti bývalého priemyselného areálu Matadorky, ktorá v súčasnosti prechádza stavebnou aj funkčno-prevádzkovou premenou. Budova sa nachádza na Úderníckej ulici v susedstve bytových domov. Konkrétne sa jedná o pozemok, resp. stavbu vo vlastníctve BSK evidovanú pod parcelným číslom 3715/5, 3716/3, katastrálne územie 804959 Petržalka.

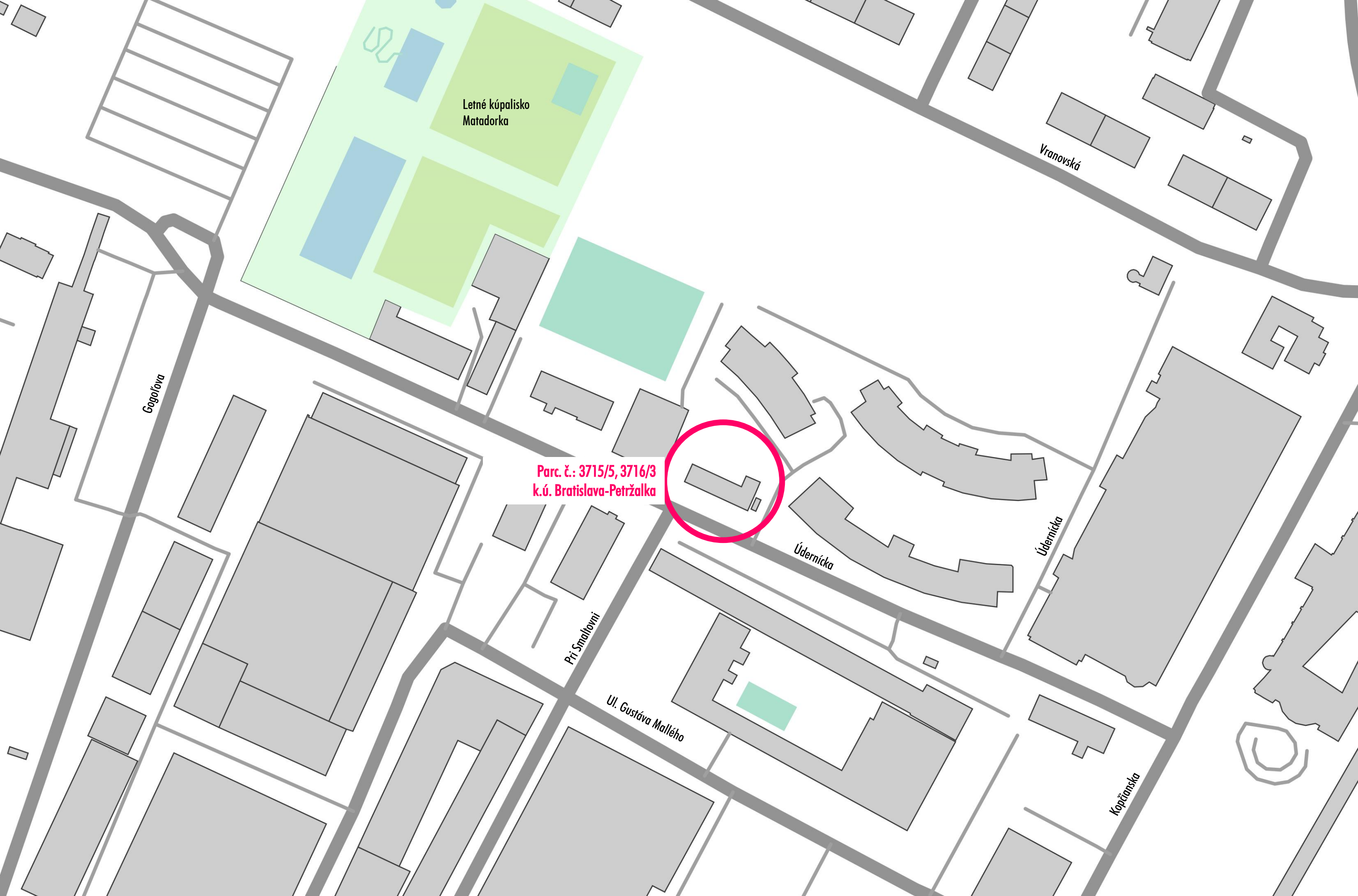
Súčasný stav

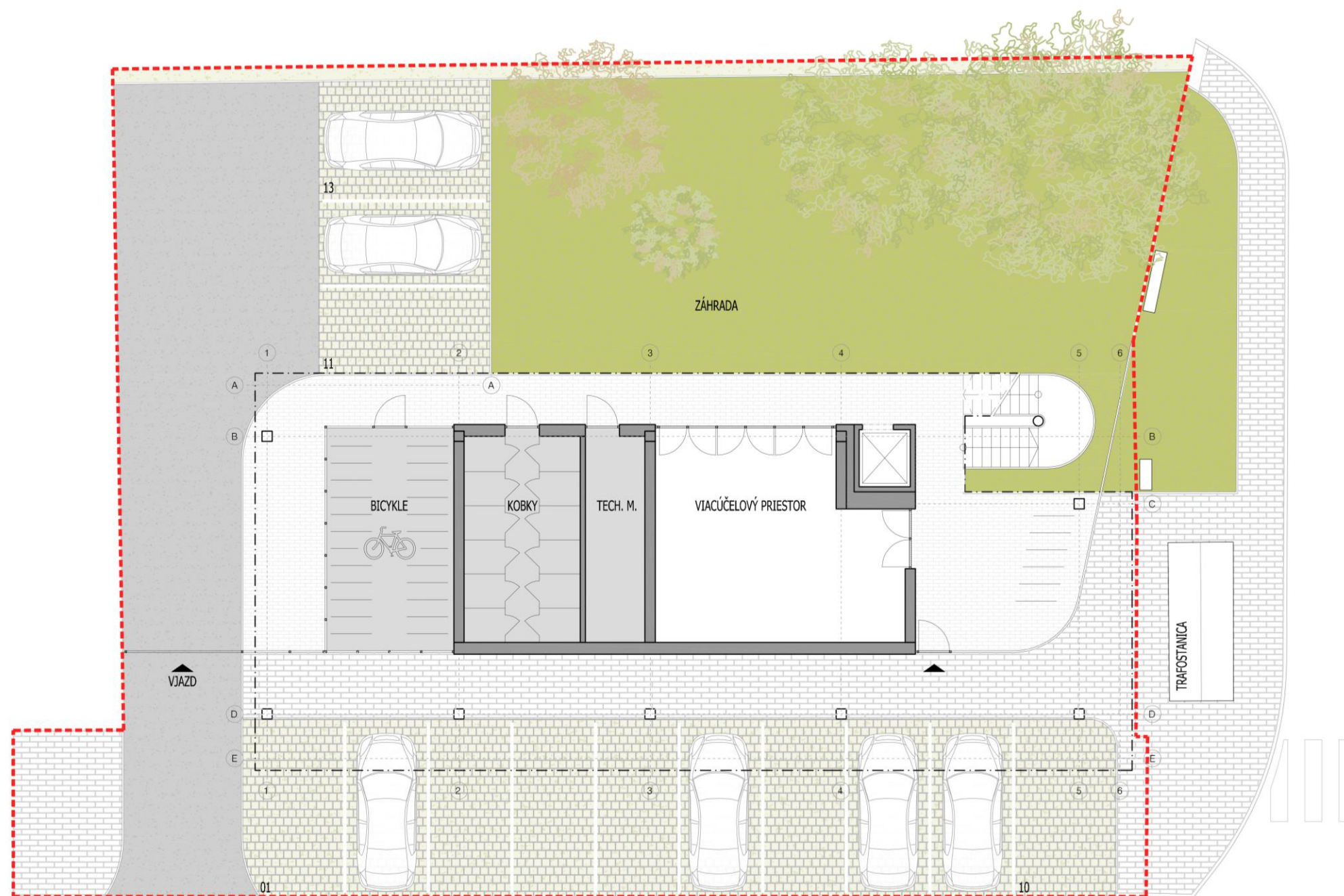
Predmetná stavba je určená zo strany BSK ako rozvojová. Podľa územného plánu je možné v tejto lokalite vytvoriť funkciu nájomného bývania. Vzhľadom k tomu, že BSK ako majiteľ stavby má záujem o nové ďalšie ubytovacie kapacity, je potrebné predefinovať momentálny stav budovy.

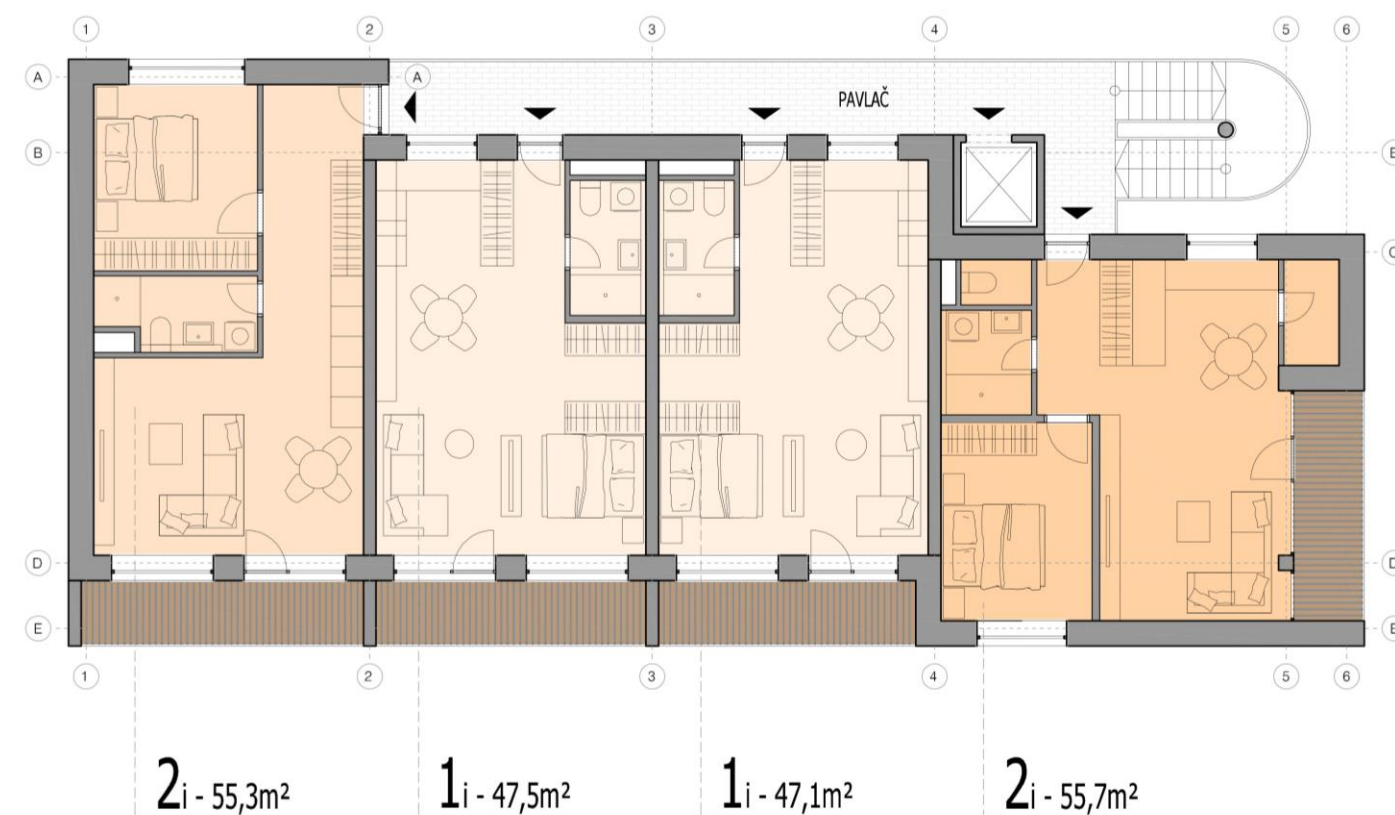
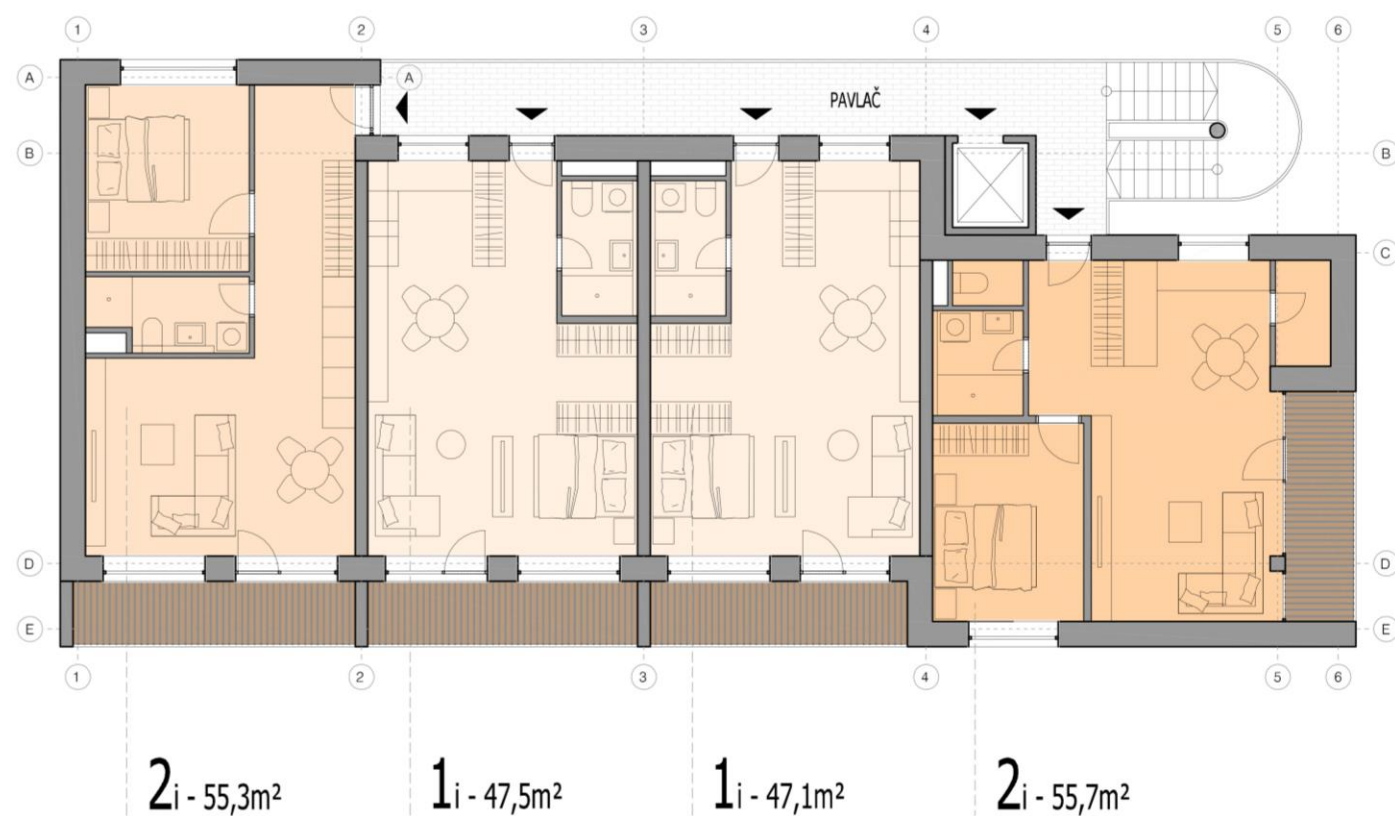
Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie nasledovné funkčné využitie: stabilizované územie, číslo 501 – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.



súčasný stav







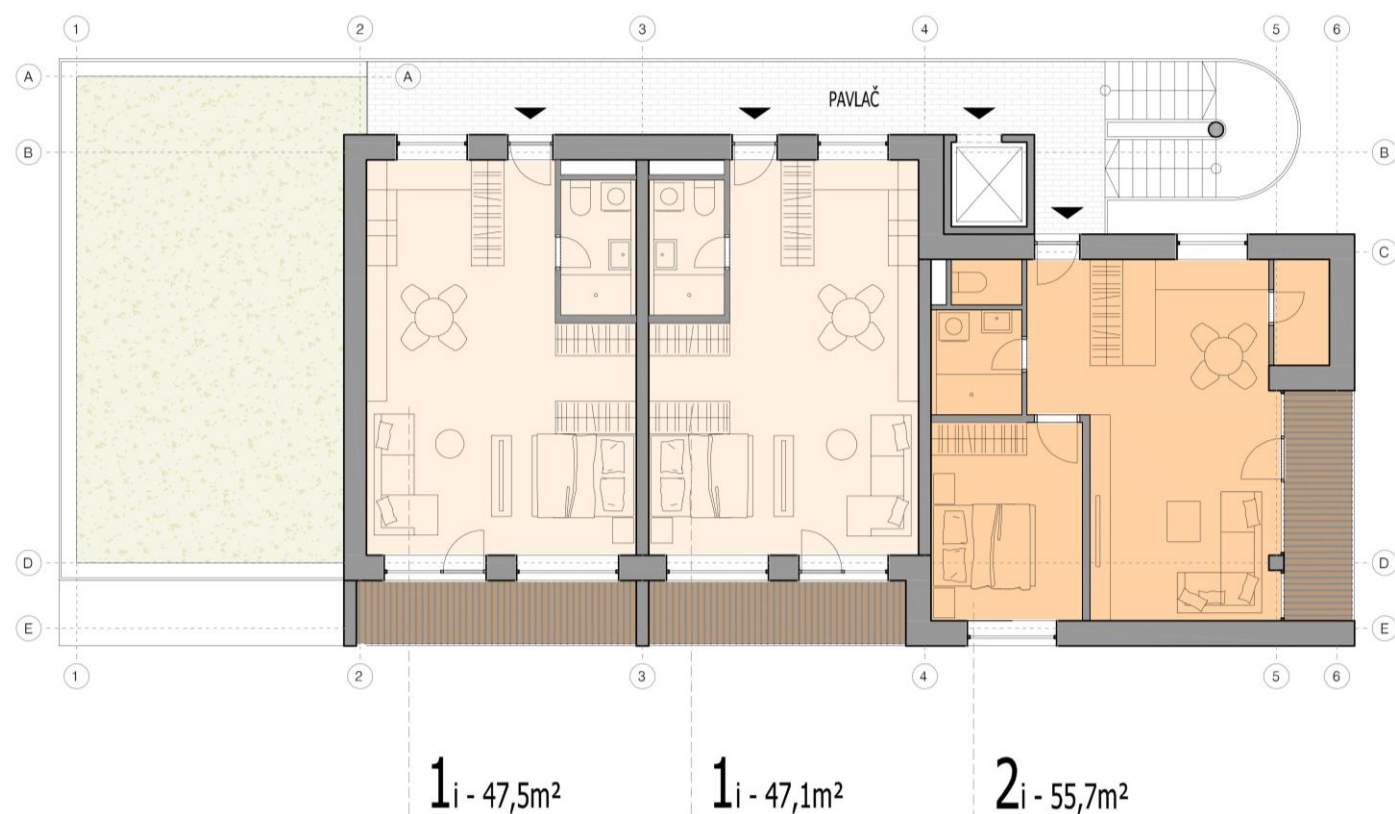
2.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
2.01	48,3	7	55,3
2.02	40,8	6,7	47,5
2.03	40,8	6,3	47,1
2.04	49,5	6,2	55,7
spolu	179,4	26,2	205,6

3.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
3.01	48,3	7	55,3
3.02	40,8	6,7	47,5
3.03	40,8	6,3	47,1
3.04	49,5	6,2	55,7
spolu	179,4	26,2	205,6





4.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
4.01	40,8	6,7	47,5
4.02	40,8	6,3	47,1
4.03	49,5	6,2	55,7
spolu	131,1	19,2	150,3

5.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
5.01	40,8	6,3	47,1
5.02	49,5	6,2	55,7
spolu	90,3	12,5	102,8



2.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
2.01	48,3	7	55,3
2.02	40,8	6,7	47,5
2.03	40,8	6,3	47,1
2.04	49,5	6,2	55,7
spolu	179,4	26,2	205,6

3.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
3.01	48,3	7	55,3
3.02	40,8	6,7	47,5
3.03	40,8	6,3	47,1
3.04	49,5	6,2	55,7
spolu	179,4	26,2	205,6

4.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
4.01	40,8	6,7	47,5
4.02	40,8	6,3	47,1
4.03	49,5	6,2	55,7
spolu	131,1	19,2	150,3

5.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
5.01	40,8	6,3	47,1
5.02	49,5	6,2	55,7
spolu	90,3	12,5	102,8

sumarizácia

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
2.np	179,4	26,2	205,6
3.np	179,4	26,2	205,6
4.np	131,1	19,2	150,3
5.np	90,3	12,5	102,8
spolu	580,2	84,1	664,3

Celkový počet bytov: 13

Priemerná plocha bytov bez balkónov: 44,6 m²

Priemerná plocha bytov s balkónmi: 51,1 m²

Zákon č. 443/2010 Z. z.

Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Základné pojmy:

- **byt bežného štandardu** je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii a povrchové úpravy sú v konečnej úprave,

- **byt nižšieho štandardu** je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu a zodpovedajú technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii, spĺňajú podmienky osobitného predpisu a povrchové úpravy sú v konečnej úprave,

- **podlahová plocha** bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás,

- **celková podlahová plocha** bytovej budovy je súčet podlahovej plochy bytov, spoločných priestorov, pivníc, lodžií, balkónov, terás, garáží a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove a súvisiacich s bývaním; do plochy sa nezapočítava plocha výťahov a schodiskových ramien,

- **priemerná podlahová plocha** bytov je podielom celkovej podlahovej plochy bytov a počtu bytov.

Do plochy obytných miestností a plochy príslušenstva bytu podľa odseku 1 písm. h) sa

a) **započítava plocha**

1. zastavaná kuchynskou linkou,
2. zastavaná zariadenými predmetmi,
3. zastavaná kachľami alebo inými vykurovacími telesami,
4. arkierov,
5. výklenkov, ak sú aspoň 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké,

b) **nezapočítava plocha**

1. schodiskových ramien nachádzajúcich sa v byte,
2. dverných ústupkov a okenných ústupkov.

Bežný štandard bytu nesmie presiahnuť 60 m²

Nižší štandard bytu nesmie presiahnuť 55 m² priemernej podlahovej plochy bytov

Výška dotácie

(1) Na obstaranie nájomného bytu podľa § 4 ods. 1 písm. a) až d) a f) bežného štandardu možno poskytnúť dotáciu v rozsahu

a) 40 % obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 52 m²

b) 35 % obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 52 m² a neprevyšuje 60 m²

(2) Na obstaranie nájomného bytu podľa § 4 ods. 1 písm. a) až d) a f) nižšieho štandardu možno poskytnúť dotáciu v rozsahu 75 % obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 55 m²

(3) Na stavebnú úpravu podľa § 4 ods. 1 písm. e) možno poskytnúť dotáciu v rozsahu do 80 % obstarávacích nákladov.

(4) Ak sa v rámci obstarávania nájomných bytov súčasne obstarávajú nájomné byty bežného štandardu a nájomné byty nižšieho štandardu, dotácia podľa odsekov 1 a 2 sa určí osobitne pre nájomné byty bežného štandardu a nájomné byty nižšieho štandardu.

(5) Podiel dotácie podľa odsekov 1 a 2 možno:

a) znížiť o 5 %, ak celková podlahová plocha bytov je menej ako 75 % z celkovej podlahovej plochy budovy na bývanie,

b) zvýšiť o 10 %, ak sa obstaráva nájomný byt v najmenej rozvinutom okrese,

c) zvýšiť o 10 %, ak sa obstaráva štartovací byt a neuplatňuje sa zvýšenie podľa písmena b),

d) zvýšiť o 5 %, ak zhotoviteľom nájomného bytu je registrovaný sociálny podnik.16b)

Obstarávacím nákladom na účel podľa § 4 ods. 1 písm. a) až c), e) a f) sú všetky skutočne vynaložené náklady

a) na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „daň“), ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom, a

b) na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane, preukázanej zmluvou o dodávke projektových prác.17 Do obstarávacích nákladov možno zahrnúť aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane, preukázanej zmluvou o dodávke projektových prác.

Do obstarávacích nákladov podľa odsekov 11 a 13 na obstaranie nájomného bytu nižšieho štandardu podľa § 4 ods. 1 je možné zahrnúť aj náklady na obstaranie nebytového priestoru, ak nebytový priestor a) je stavebnou súčasťou bytovej budovy, v ktorej žiadateľ obstaráva minimálne šesť nájomných bytov nižšieho štandardu, a b) svojím stavebno-technickým usporiadaním a vybavením zabezpečuje špecifické potreby žiadateľa v súvislosti s prenájmom podporených nájomných bytov, a to poskytovaním sociálnych služieb, služieb ochrany objektu alebo ďalších služieb, ktoré súvisia s poskytovaním bývania.