

NÁJOMNÉ BÝVANIE
IVÁNSKA CESTA
investičný zámer

ZADANIE

Základný opis

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej iba BSK) ako vlastník a zároveň aj správca predmetného areálu pozemku v Bratislave, strednej odbornej školy (ďalej iba škola) má záujem o ďalšie riešenie tohto územia, resp. jeho časti. A to prostredníctvom rekonštrukcie 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 koncepciu urbanistického funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, jeho dopravného a technického vybavenia na základe overenia územného plánu bude podkladom pre riešenie v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a nastavenia relevantného legislatívneho postupu.

Predmetné územie je situované v rýchlo sa rozvíjajúcej expandujúcej časti Bratislavy, dlhodobo známej pre svoj priemyselný charakter, avšak v poslednej dekáde transformovaný na účely bývania, známej ako zóna Galvaniho ulice, nachádzajúcej sa v bratislavskej mestskej časti Ružinov. Konkrétne sa jedná o pozemok, resp. stavbu vo vlastníctve BSK evidované pod parcelným číslom 14801/6, katastrálne územie 805343 Trnávka.

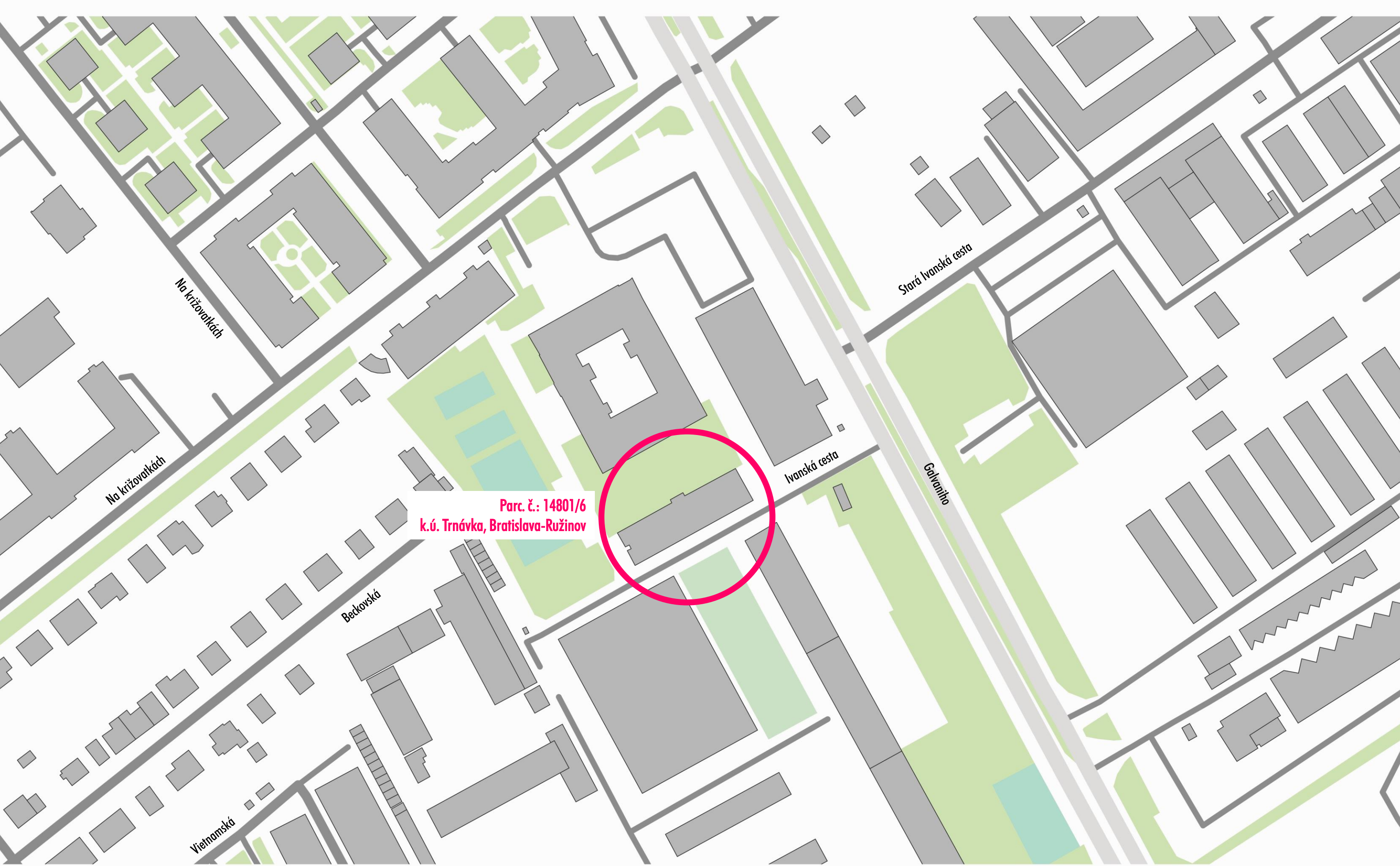
Súčasný stav

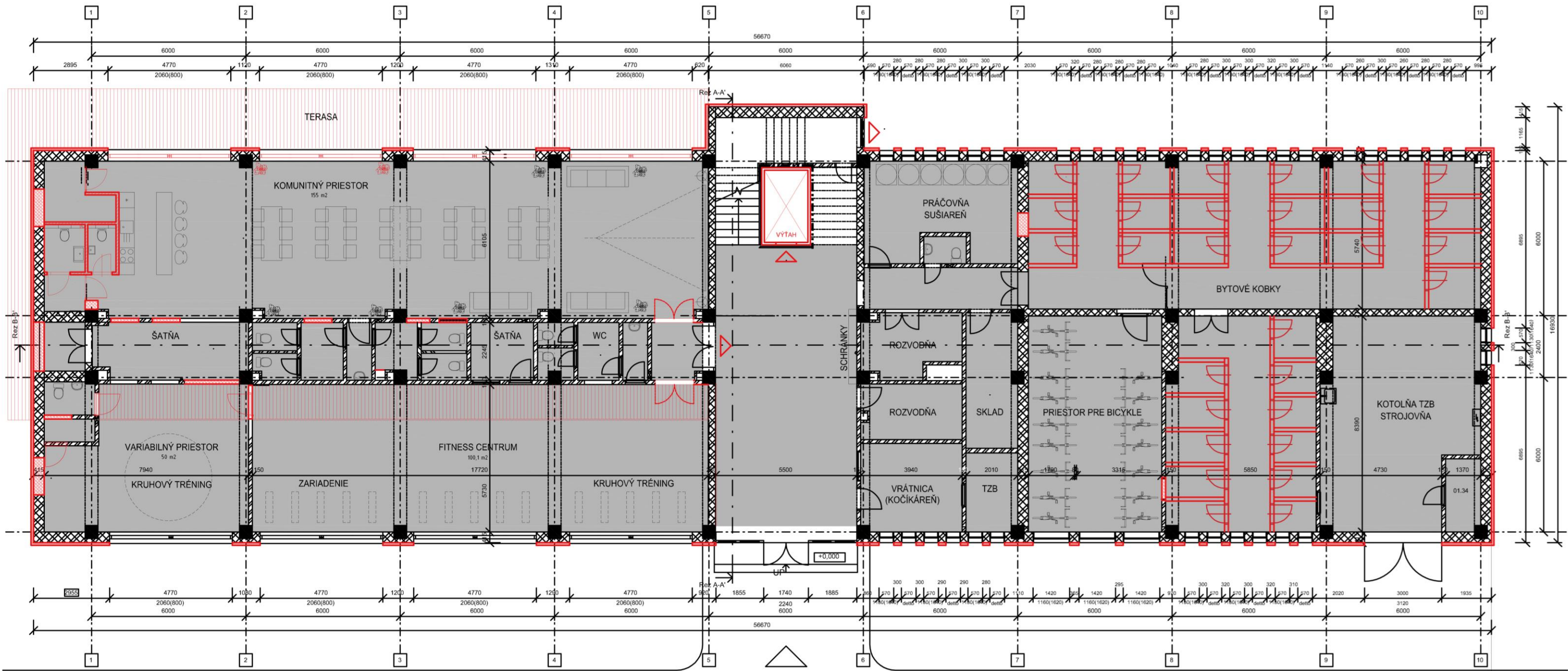
Predmetná lokalita je určená zo strany BSK ako rozvojová, pričom samotný areál má funkčný ucelený charakter. V posledných rokoch bolo do areálu výrazne investované a to formou COVP projektu (centralizovaná odborná výučba). Areál má preto koncepčný a strategický význam smerom do budúcnosti. Samotná budova je dnes čiastočne využívaná pre účely administratívy a iných súčastí komerčného charakteru. Vzhľadom k tomu, že BSK ako majiteľ areálu má záujem umiestniť do areálu ďalšie ubytovacie kapacity, je potrebné predefinovať momentálny stav budovy. Koncept nájomného bývania je jednak mimoriadne žiadaný z pozície BSK a zároveň je potrebný pre zlepšenie prevádzky školy v predmetnom areáli.

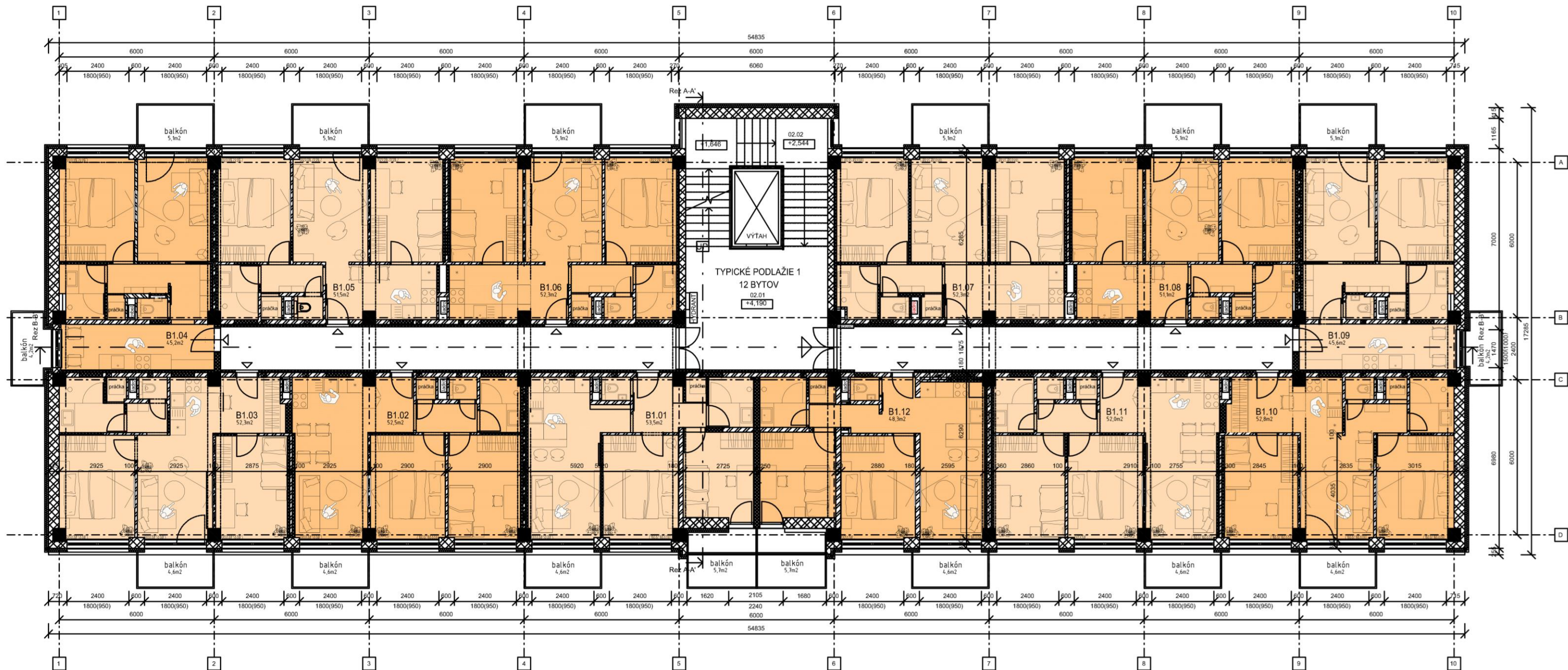
Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie nasledovné funkčné využitie: stabilizované územie, číslo 201 – občianska vybavenosť.



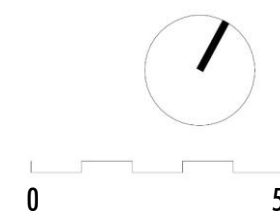
súčasný stav

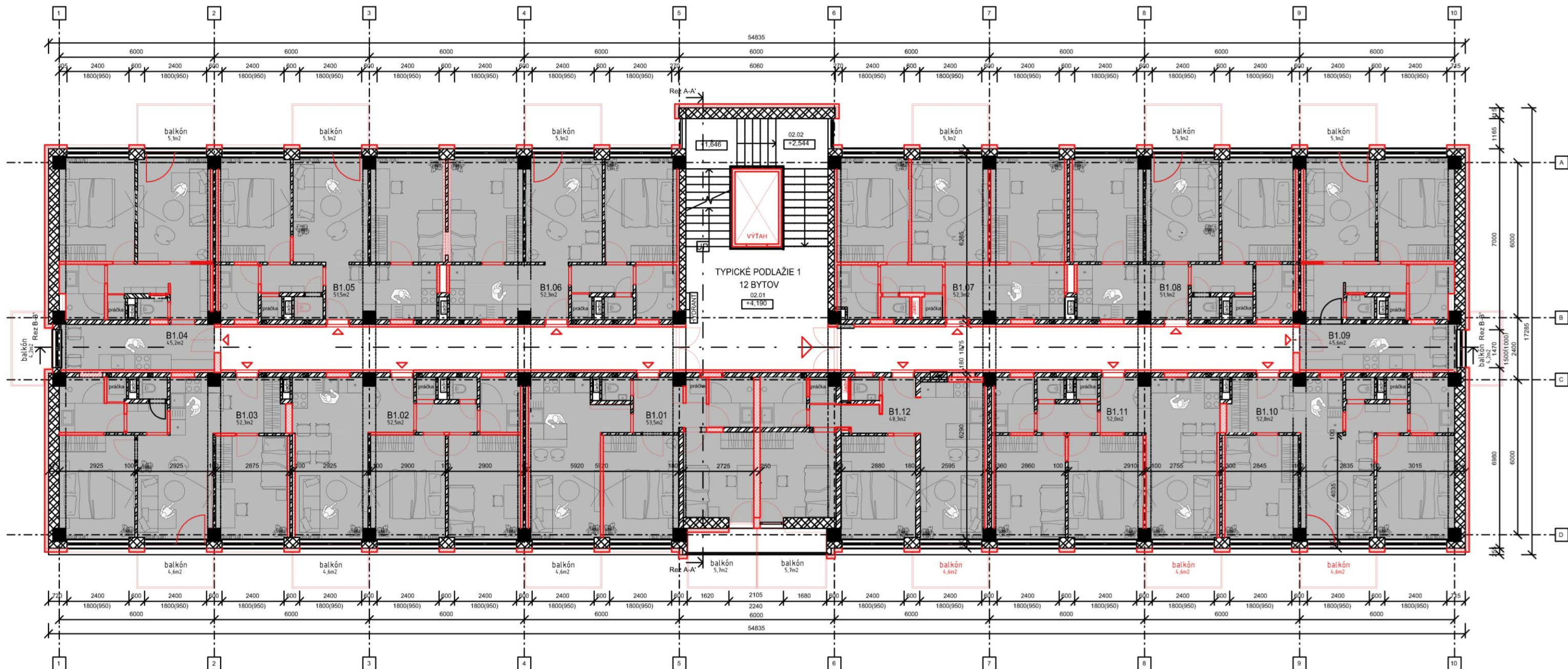






	byt / m ²	balkón / m ²	spolu		byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B1.01	53,5	4,6	58,1	B1.08	51,1	5,1	56,2
B1.02	52,5	4,6	57,1	B1.09	45,6	9,3	54,9
B1.03	52,3	4,6	56,9	B1.10	52,8	4,6	57,4
B1.04	45,2	9,2	54,4	B1.11	52	4,6	56,6
B1.05	51,5	5,1	56,6	B1.12	48,3	4,6	52,9
B1.06	52,3	5,1	57,4	spolu	609,4	66,5	675,9
B1.07	52,3	5,1	57,4				

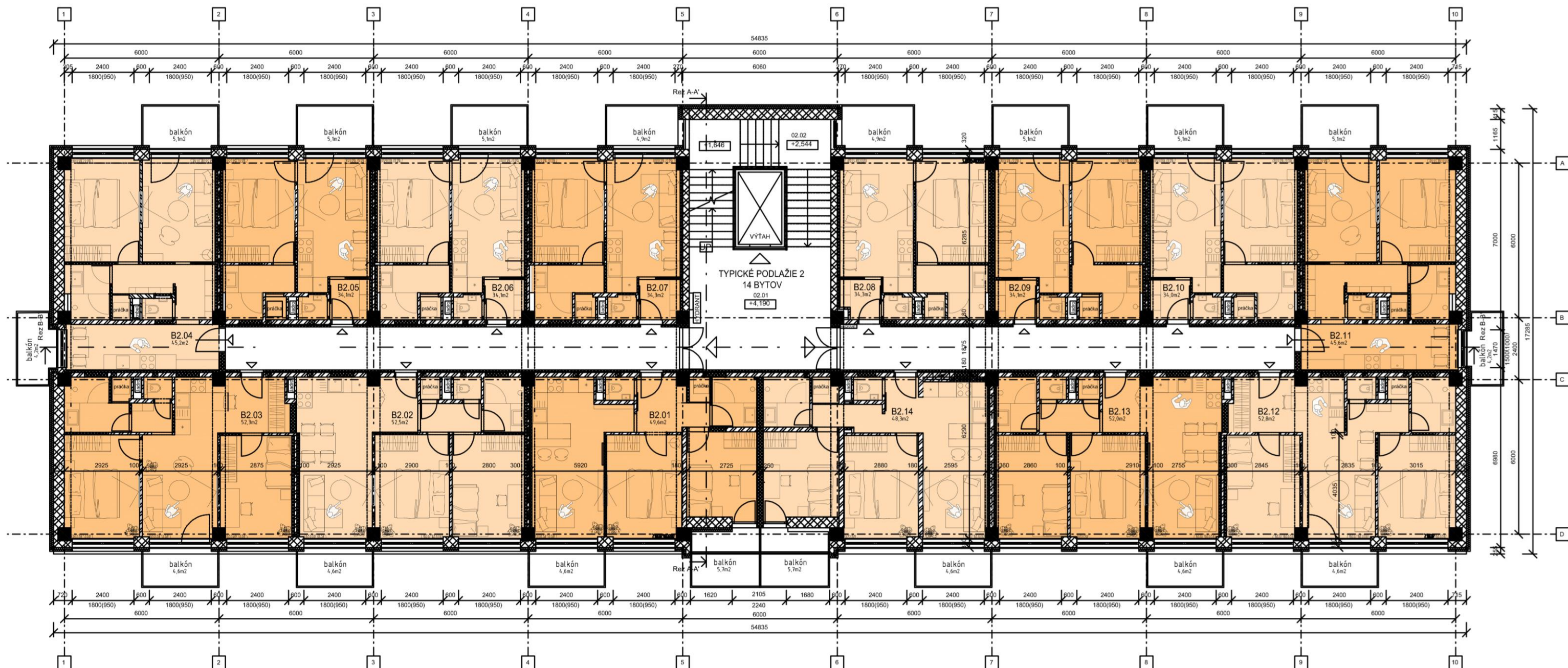




	byt / m ²	balkón / m ²	spolu		byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B1.01	53,5	4,6	58,1	B1.08	51,1	5,1	56,2
B1.02	52,5	4,6	57,1	B1.09	45,6	9,3	54,9
B1.03	52,3	4,6	56,9	B1.10	52,8	4,6	57,4
B1.04	45,2	9,2	54,4	B1.11	52	4,6	56,6
B1.05	51,5	5,1	56,6	B1.12	48,3	4,6	52,9
B1.06	52,3	5,1	57,4	spolu	609,4	66,5	675,9
B1.07	52,3	5,1	57,4				

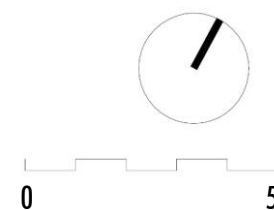


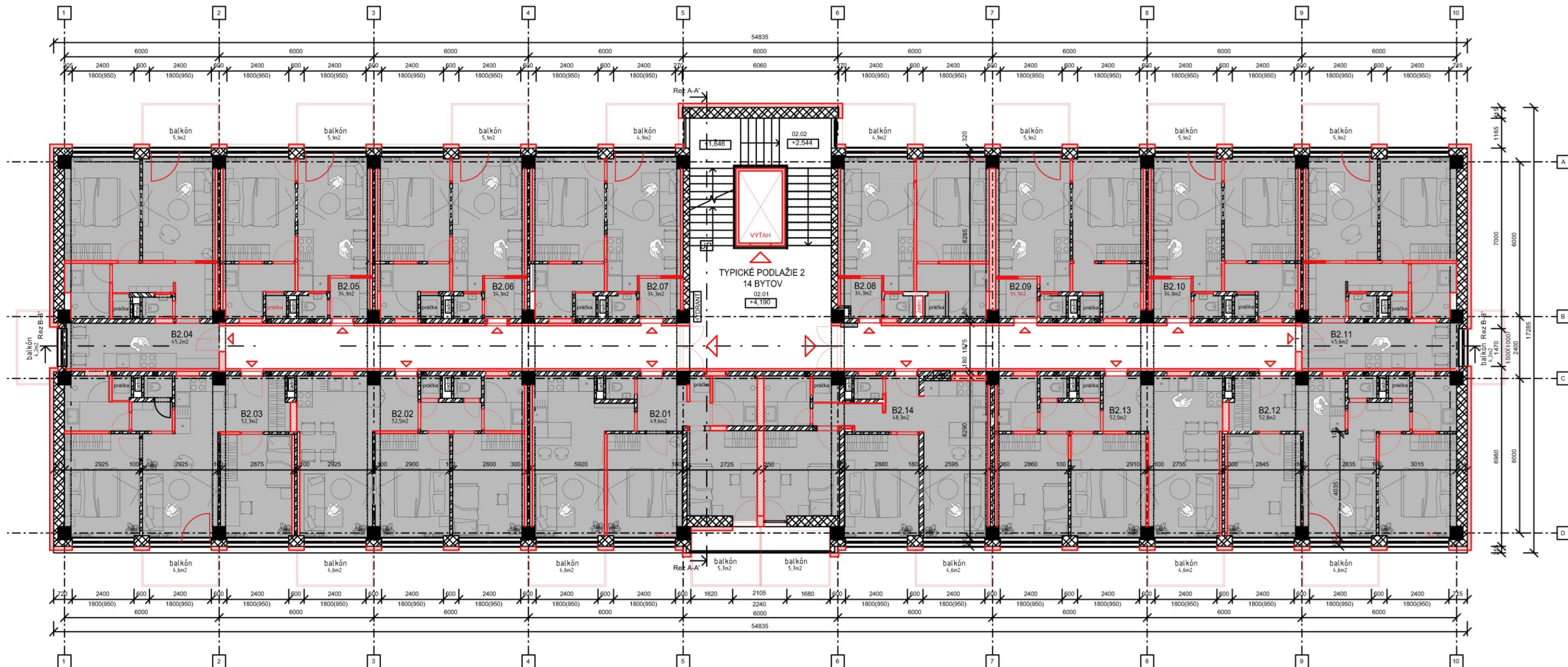




	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B2.01	49,6	4,6	54,2
B2.02	52,5	4,6	57,1
B2.03	52,3	4,6	56,9
B2.04	45,2	9,3	54,5
B2.05	34,1	5,1	39,2
B2.06	34,1	5,1	39,2
B2.07	34,3	4,9	39,2
B2.08	34,3	4,9	39,2

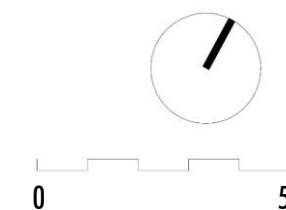
	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B2.10	34	5,1	39,1
B2.11	45,6	9,3	54,9
B2.12	52,8	4,6	57,4
B2.13	52	4,6	56,6
B2.14	48,3	4,6	52,9
spolu	603,2	76,4	679,6

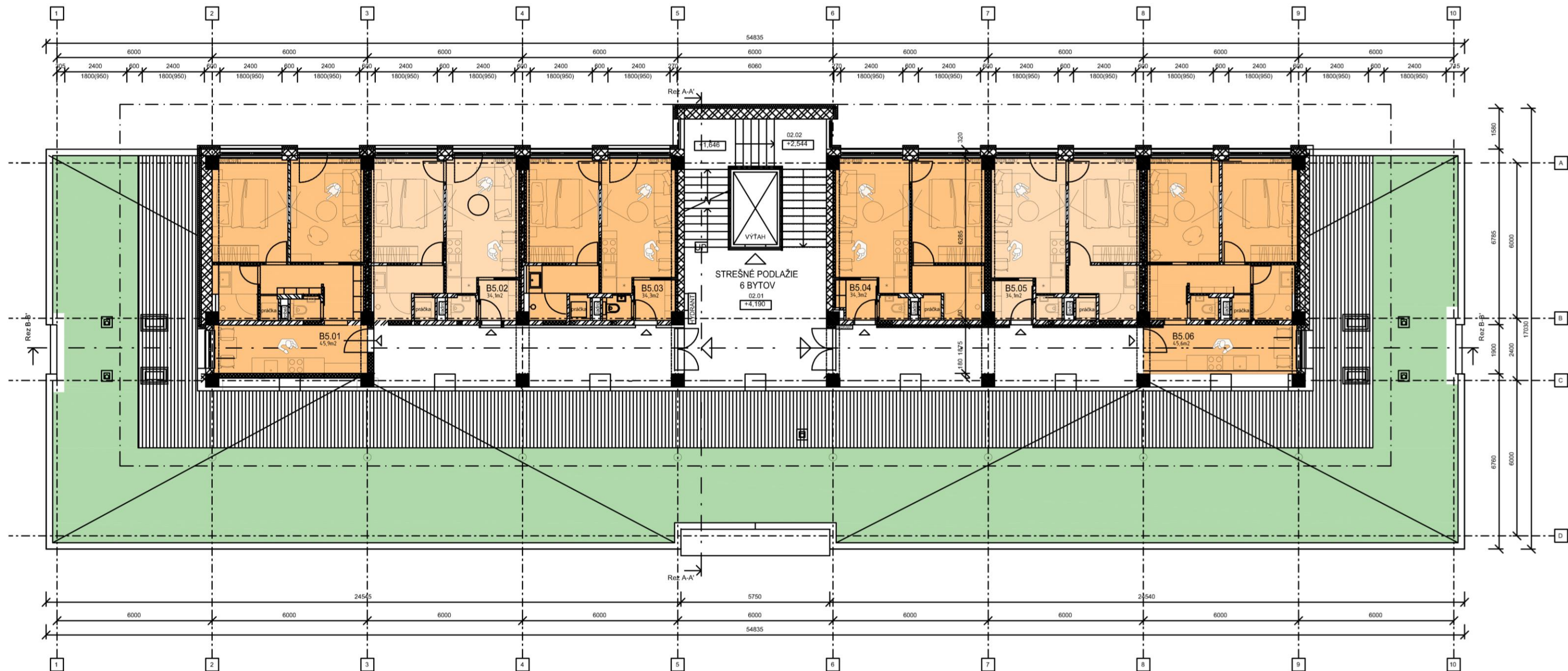




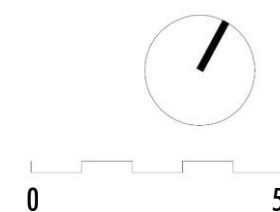
	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B2.01	49,6	4,6	54,2
B2.02	52,5	4,6	57,1
B2.03	52,3	4,6	56,9
B2.04	45,2	9,3	54,5
B2.05	34,1	5,1	39,2
B2.06	34,1	5,1	39,2
B2.07	34,3	4,9	39,2
B2.08	34,3	4,9	39,2

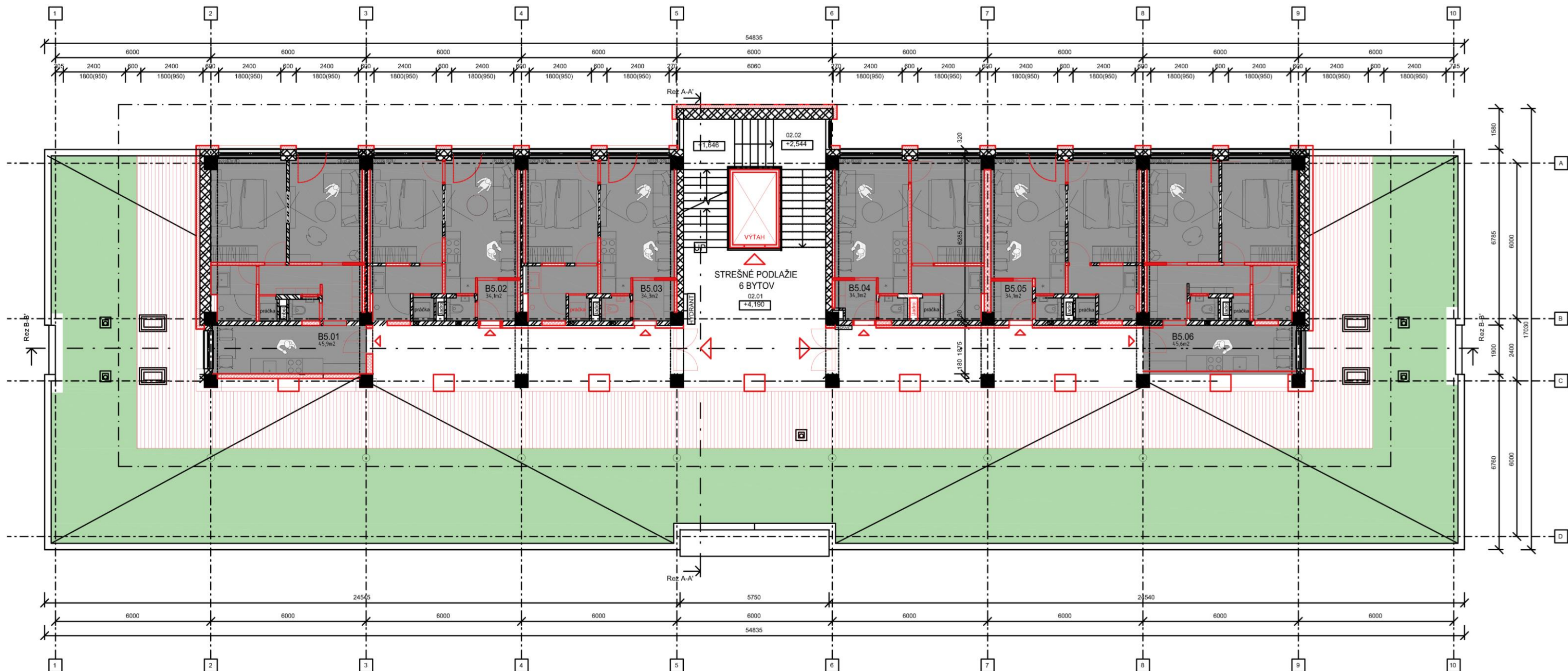
	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B2.10	34	5,1	39,1
B2.11	45,6	9,3	54,9
B2.12	52,8	4,6	57,4
B2.13	52	4,6	56,6
B2.14	48,3	4,6	52,9
spolu	603,2	76,4	679,6



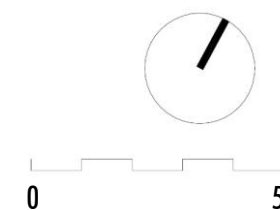


	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B5.01	45,9	0	45,9
B5.02	34,1	0	34,1
B5.03	34,3	0	34,3
B5.04	34,3	0	34,3
B5.05	34,1	0	34,1
B5.06	45,6	0	45,6
spolu	228,3	0	228,3





	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B5.01	45,9	0	45,9
B5.02	34,1	0	34,1
B5.03	34,3	0	34,3
B5.04	34,3	0	34,3
B5.05	34,1	0	34,1
B5.06	45,6	0	45,6
spolu	228,3	0	228,3







2.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B1.01	53,5	4,6	58,1
B1.02	52,5	4,6	57,1
B1.03	52,3	4,6	56,9
B1.04	45,2	9,2	54,4
B1.05	51,5	5,1	56,6
B1.06	52,3	5,1	57,4
B1.07	52,3	5,1	57,4
B1.08	51,1	5,1	56,2
B1.09	45,6	9,3	54,9
B1.10	52,8	4,6	57,4
B1.11	52	4,6	56,6
B1.12	48,3	4,6	52,9
spolu	609,4	66,5	675,9

3.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B2.01	49,6	4,6	54,2
B2.02	52,5	4,6	57,1
B2.03	52,3	4,6	56,9
B2.04	45,2	9,3	54,5
B2.05	34,1	5,1	39,2
B2.06	34,1	5,1	39,2
B2.07	34,3	4,9	39,2
B2.08	34,3	4,9	39,2
B2.09	34,1	5,1	39,2
B2.10	34	5,1	39,1
B2.11	45,6	9,3	54,9
B2.12	52,8	4,6	57,4
B2.13	52	4,6	56,6
B2.14	48,3	4,6	52,9
spolu	603,2	76,4	679,6

4.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B3.01	53,5	4,6	58,1
B3.02	52,5	4,6	57,1
B3.03	52,3	4,6	56,9
B3.04	45,2	9,2	54,4
B3.05	51,5	5,1	56,6
B3.06	52,3	5,1	57,4
B3.07	52,3	5,1	57,4
B3.08	51,1	5,1	56,2
B3.09	45,6	9,3	54,9
B3.10	52,8	4,6	57,4
B3.11	52	4,6	56,6
B3.12	48,3	4,6	52,9
spolu	609,4	66,5	675,9

5.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B4.01	49,6	4,6	54,2
B4.02	52,5	4,6	57,1
B4.03	52,3	4,6	56,9
B4.04	45,2	9,3	54,5
B4.05	34,1	5,1	39,2
B4.06	34,1	5,1	39,2
B4.07	34,3	4,9	39,2
B4.08	34,3	4,9	39,2
B4.09	34,1	5,1	39,2
B4.10	34	5,1	39,1
B4.11	45,6	9,3	54,9
B4.12	52,8	4,6	57,4
B4.13	52	4,6	56,6
B4.14	48,3	4,6	52,9
spolu	603,2	76,4	679,6

6.NP

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
B5.01	45,9	0	45,9
B5.02	34,1	0	34,1
B5.03	34,3	0	34,3
B5.04	34,3	0	34,3
B5.05	34,1	0	34,1
B5.06	45,6	0	45,6
spolu	228,3	0	228,3

	byt / m ²	balkón / m ²	spolu
2.np	609,4	66,5	675,9
3.np	603,2	76,4	679,6
4.np	609,4	66,5	675,9
5.np	603,2	76,4	679,6
6.np	228,3	0	228,3
spolu	2653,5	285,8	2939,3

sumarizácia

Celkový počet bytov: 58

Priemerná plocha bytov bez balkónov: 45,8 m²

Priemerná plocha bytov s balkónmi: 50,7 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.