

## **Vec: Stanovisko k zaslaným podkladom na výstavbu nájomných bytov dňa 01.12.2015**

### **A. Legislatíva v oblasti podpory nájomného bývania**

Je upravená v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Jednou z možností získania štátnej podpory je v zmysle zákona aj uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o kúpe bytov alebo bytových domov s následným uzavretím riadnej kúpnej zmluvy. Podmienky: viď bod C.

### **B. Verejné obstarávanie**

Je upravené v zákone č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní s tým, že podľa § 1, ods. 2, písm. m) sa predmetný zákon nevzťahuje na nadobúdanie nehnuteľností.

Mesto ako verejný obstarávateľ je podľa § 9 ods. 1 Zákona o verejnom obstarávaní povinné pri zadávaní zákaziek postupovať podľa Zákona o verejnom obstarávaní. Použitie výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m) Zákona o verejnom obstarávaní je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ nadobúda alebo najíma. Predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje a teda, aby bolo možné použiť predmetnú výnimku, musí v čase realizácie transakcie existovať nehnuteľnosť, ktorá má byť predmetom nadobudnutia zo strany mesta Prešov. V danom prípade nehnuteľnosť reálne existuje.

Budúci predávajúci nehnuteľnosť bude povinný upraviť pre potreby mesta tak, aby spĺňala jeho predstavy a zároveň, aby boli splnené všetky podmienky právnych predpisov pre získanie podpory nájomného bývania (úver ŠFRB a dotácia MDVaRR SR).

### **C. Schvaľovací postup - v zmysle zoznamu príloh k žiadosti o úver zo ŠFRB :**

#### Schválenie uznesenia MsZ:

1. k investičnému zámeru na odkúpenie stavby ako bytového domu s bytovými jednotkami/resp. bytov, súvisiacej technickej vybavenosti a prípadne súvisiacich pozemkov,
2. k účelu, na ktorý bude žiadaná podpora zo ŠFRB a podpora z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky,
3. žiadosť o podanie žiadosti na ŠFRB,
4. spôsobu a výšky financovania kúpy bytového domu, kúpy technickej vybavenosti a pozemkov (úver, dotácia, vlastné zdroje + výška),
5. k prijatie úveru zo ŠFRB vo vyššie uvedenej výške a za podmienok uvedených v zákone č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a súvisiacich predpisoch,

6. k spôsobu zabezpečenia záväzku mesta voči ŠFRB, ktorý vznikne najmä v súvislosti s poskytnutím úveru zo ŠFRB na kúpu nájomných bytov v bytovom dome (napríklad zriadením záložného práva v prospech ŠFRB ku kupovaným nehnuteľnostiam),

7. k prijatiu záväzku mesta:

- dodržať nájomný charakter bytov v bytovom dome po dobu lehoty splatnosti úveru zo ŠFRB, najmenej však po dobu 30 rokov,
- zriadiť záložné právo na nájomné byty v bytovom dome v prospech ŠFRB,
- dodržať pri prenájme nájomných bytov v bytovom dome ustanovenia osobitného predpisu (§ 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní),

8. k zapracovaniu splátok úveru zo ŠFRB do rozpočtu mesta počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB a záväzkov mesta v budúcich rokoch vyčleňovať finančné prostriedky v rozpočte mesta na splátky úveru zo ŠFRB a zabezpečiť splácanie poskytnutého úveru zo ŠFRB počas celej doby jeho splatnosti, mestské zastupiteľstvo zároveň schvaľuje vyčlenenie minimálne 3 mesačných splátok úveru zo ŠFRB v rozpočte mesta pre rok 2016,

9. k uzatvoreniu Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy medzi mestom ako budúcim kupujúcim a obchodnou spoločnosťou ako budúcim predávajúcim, ktorou sa mesto zaviazá odkúpiť všetky nehnuteľnosti t.j. stavbu - bytový dom, súvisiacu technickú vybavenosť a pozemky, ako aj

k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorou mesto odkúpi všetky nehnuteľnosti t.j. stavbu - bytový dom, súvisiacu technickú vybavenosť a pozemky a schválenie nadobudnutia tohto majetku do vlastníctva mesta,


.... (nájomný charakter po dobu 30 rokov, poistné zmluvy, zmluva o úvere,..)

Mesto musí mať schválené aj ďalšie náležitosti, napríklad rozpočet so zapracovanými splátkami, PHaSR, ktorý počíta s nájomným bývaním, VZN o prenájme bytov.

#### **D. mesto podá :**

- žiadosť o úver zo ŠFRB na kúpu nájomných bytov v bytovom dome za podmienok uvedených v zákone č. 150/2013 Z. z. a súvisiacich predpisoch,
- žiadosť o poskytnutie dotácie z MDV a RR SR na kúpu nájomných bytov v bytovom dome a kúpu technickej vybavenosti - miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia a odstavných plôch, a to za podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súvisiacich predpisoch.

V Prešove 02.12.2015

  
Ing. Alexander Ernst, PhD.  
hlavný kontrolór mesta Prešov