

Týmto si Vás dovoľujeme opakovane osloviť s ponukou bytov na nájomné bývanie pre Vašu obec, nakoľko projekt je vo fáze úplneho dokončenia. Jedná sa o byty v rekonštruovanej bytovke postavenej na poz.parc.č.1329/44, v k.ú. Veľký Ruskov obce Nový Ruskov. Opis projektu a prepočet financovania posielame v prílohe tohto mailu.

S pozdravom

Ing.Ivan Orság

Konateľ

Peppers reality,sro

Prepočet financovania

„Bytový dom Nový Ruskov“

Východiskové údaje:

Podľa projektu bude odkúpených 13 b.j. v tomto členení:

Tabuľka plošných výmer bytov

umiestnenie bytu

číslo

bytu

veľkostná kategória

bytu

súčet plôch

miestností bytu

1.PP

1

1-izbový

28,68

1.PP

2

1-izbový

28,80

1.PP

3

1-izbový

30,21

1.PP

4

1-izbový

27,10

1.PP

5

1-izbový

21,98

136,77

1.NP

6

3-izbový

75,58

1.NP

7

2-izbový

52,87

1.NP

8

3-izbový

76,34

204,79

2.NP

9

3-izbový

75,97

2.NP

10

2-izbový

52,71

128,68

3.NP

12

3-izbový

77,85

3.NP

13

2-izbový

58,33

3.NP

14

3-izbový

79,37

215,55

Spolu bytový dom

685,79

Podlahová plocha celkom: 685,79 m²

3. Vlastné zdroje

11,52,- €

Spolu: 608 981,52 € 608 981,52,- €

Kontrola oprávnenosti použitia zdrojov:

☐ dotácia z MV a RR SR vyžaduje aby sa dodržala obstarávacia cena na 1m2 podlahovej plochy bytu do 890,-€

V skutočnosti sa dosiahla obstarávacia cena na 1m2 podlahovej plochy bytu:

$608\,981,52,-\text{€} : 685,79\text{m}^2 = 888,00,-\text{€/m}^2$

Nájomné:

Obstarávacia cena pre výpočet nájomného:

- úver zo ŠFRB 395 830,- €

- splátka úroku z úveru za 30 rokov 62 502,46- €

Spolu : 458 332,46- €

Výpočet nájomného:

Na základe Výnosu MVRR SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a v nadväznosti na vyššie uvedené môže obec stanoviť nasledovné nájomné:

Druh bytu	plocha bytu /m2/	mesačné nájomné /€/
-----------	------------------	---------------------

Rentabilné

1-izbový

28,68

72

1-izbový

28,80

72

1-izbový

30,21

75

1-izbový

27,10

68

1-izbový

21,98

55

3-izbový

75,58

189

2-izbový

52,87

132

3-izbový

76,34

191

2-izbový

75,97

190

3-izbový

52,71

132

3-izbový

77,85

194

2-izbový

58,33

146

3-izbový

79,37

198

□ □ □ □ □

□ V roku 2013, vláda Slovenskej republiky novelizovala zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania

a zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Touto novelizáciou sa umožnilo, aby obec mohla obstaráť obecné nájomné byty od právnickej osoby. To znamená, že zákon obci umožňuje vstúpiť do zmluvného vzťahu so súkromnou spoločnosťou a nadobudnúť od nej bytový dom, v ktorom sa nachádzajú bytové jednotky, ktoré spĺňajú podmienky zákona o ŠFRB a zákona o dotáciách.

Bytový dom v Novom Ruskove spĺňa tieto podmienky vo všetkých smeroch. Najdôležitejšie podmienky sú:

- zo zákona, priemerná podlahová plocha musí byť pod 60m² , my máme 52,75 m²

- zo zákona, ani jeden byt nesmie prekročiť podlahovú plochu 80m² – najväčší máme 79,37 m²

- zo zákona musí budova vykazovať potrebu tepla na vykurovanie pod 50 kWh.m² (rok) – túto podmienku spĺňame

- znaleckým posudkom ohodnotená nehnuteľnosť musí byť minimálne v hodnote OBSTARÁVACEJ CENY – budova má vyššiu hodnotu

- budova má vybudované všetky prípojky inžinierskych sietí

- budova má zabezpečenú prístupovú komunikáciu

- vnútorné vybavenie bytov musí spĺňať podmienky bytov bežného štandardu – kuchynská linka so spotrebičmi, podlahová krytina, vybavenie toaliet a kúpeľní, niektoré byty majú svoj samostatný kotol (1np,2np,3np), vstupné dvere, interiérové dvere atď.

Celý bytový dom a okolie sa dá skontrolovať osobne na mieste.

Podstata celého projektu spočíva v tom, že obec Nový Ruskov má nárok na 35% dotáciu z OBSTARÁVACEJ CENY.

Obstarávacia cena sa počíta taktiež zo zákona. Zákon stanovuje maximálnu cenu za m² podlahovej plochy bytu, podľa toho, ako sa dosiahla priemerná podlahová plocha. Naša priemerná podlahová plocha, 52,75m², opravňuje na obstarávací náklad na m² podlahovej plochy bytu maximálne 890eur/m².

To znamená, že obstarávacia cena sa vypočíta ako súčin celkovej plochy bytov a ceny za m².
685,79 m² x 888eur = **608 981,52 eur.**

Táto suma je OBSTARÁVACIA CENA, ktorá sa bude skladať z dotácie a z podpory zo ŠFRB.

Dotácia je 35%, t.j. 213 140 eur.

ŠFRB je 65%, tj. 395 830 eur.

Vlastné zdroje obce Nový Ruskov, ktoré vznikli zákonným zaokrúhlením dotácie a podpory na celé desiatky eur nadol, 11,52 eur.

Podpora zo ŠFRB je vo svojom zmysle úver na 30 rokov na 1% úrok.

Obec Nový Ruskov by pri podpore 395 830 eur za 30 rokov zaplatila ŠFRB sumu vo výške 458 332,46 eur, čo predstavuje odhadovanú mesačnú splátku cca 1273eur.

Odhadovaný mesačný príjem z nájomného je 1711eur. Výška nájomného sa dá meniť podľa potrieb obce.

Celý proces podania žiadosti by sa koordinoval v réžii predávajúceho. Vypracovanie žiadosti, kúpnej zmluvy, a všetkých podkladov by mal na starosti predávajúci.

Výhody, ktoré plynú pre obec. Obec Nový Ruskov nezíska len byty v bytovom dome. Stane sa vlastníkom všetkých inžinierskych sietí, ktoré sú vybudované k bytovému domu. Stane sa vlastníkom pozemku pod stavbou ako aj okolitých pozemkov, na ktorých je vybudovaná technická vybavenosť. Všetky tieto nehnuteľnosti prevádza predávajúci na obec bezodplatne, aj keď by si mohol nárokovať peňažnú odplatu, ako je to bežné pri predaji nehnuteľností a hlavne cenných pozemkov.

Obec Nový Ruskov má predpoklad týmto zvýšiť počet obyvateľov obce a tým si zvýšiť príjem obecného rozpočtu, pritiahnúť mladých pracujúcich ľudí s deťmi do obce a riešiť tak aj sociálno ekonomickú problematiku.

Vážený pán starosta, vážení páni poslanci,

Pondelok, 09 Február 2015 08:47

Výber záujemcov o nájomné bývanie by samozrejme zostal na obecnom zastupiteľstve Nového Ruskova .