

Objekt – polyfunkčný bytový dom administratívna budova pobočky VŠZP

**Analýza objektov z pohľadu miery využitia priestorov
a budúcich investičných činností**



Všeobecné údaje:

Objekt: polyfunkčný bytový dom

Adresa: Budovateľská 489/22, Stará Ľubovňa.

Parcelné číslo: CKN č. 919/1

LV: 3600

Vlastník: Mesto Stará Ľubovňa

Adresa vlastníka: Obchodná 1/1108

Základné údaje o budove:

Počet podlaží:	2
Počet bytových jednotiek:	4
Celková zastavaná plocha:	253,85 m ²

Životnosť a opotrebenie:

Objekt daný do užívania:	rok 1972
Objekt nadobudnutý kúpou:	23. 10. 2008
Vek:	45 r.
Zaradený do majetku Mesta Stará Ľubovňa v hodnote:	149 372,63 €
Účtovná cena k 31. 04. 2017:	128 780,63 €

Vykonané udržiavacie práce:

Údržba za posledných 6 rokov :	240 €
Vykonaná údržba za rok 2016:	0 €
Plán údržby za rok 2017:	0 €

Analýza využitia nehnuteľnosti

Objekt bol vybudovaný v roku 1972 v štýle rodinnej zástavby a tvoria ho dva identické domy, zrkadlovo spojené cez štítovú stenu. Nie je podpivničený, má dve nadzemné podlažia. Budova teda disponuje **4 bytovými jednotkami**, ktoré boli v minulosti Všeobecnou zdravotnou poisťovňou využívané na administratívne účely (Tabuľka č. 1). Po odkúpení objektu Mestom Stará Ľubovňa v roku 2008 sa tieto priestory prestali využívať a dlhodobo prenajímané sú iba priestory garáže, a to v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta za 20 €/mesačne. Celkový príjem z prenájmu budovy je 240 € ročne.

Tabuľka č. 1 – Využitie priestorov VŠZP

	I. NP	II. NP	Spolu
kancelárske plochy	91,9	68,3	160,2
sklad	0	7,25	7,25
ostatné spoločné priestory	29,7	43,6	73,3
garáž	0	13,1	13,1
Spolu	121,6	132,25	253,85

Spotreba energie

Objekt je plynofikovaný, disponuje pripojením na elektrickú energiu a vodu. Je však dlhodobo bez odberov akéhokoľvek typu energie a vody, pričom mesto Stará Ľubovňa má povinnosť uhrádzať poplatok za zrážkovú vodu, ktorý predstavuje približne 400 € ročne. Vychádzajúc z Energetického certifikátu vypracovaného v roku 2008 za účelom zatriedenia budovy do energetickej triedy na základe Zákona 555/2005 Z.z. môžeme konštatovať, že budova nespĺňa energetickú požiadavku podľa kritéria STN 73 05 40 z dôvodu vysokého úniku tepla prostredníctvom stien a otvorových výplní, a to až 82,9% z celkovej potreby tepla. Hodnotením jednotlivých miest spotreby bol objekt v súvislosti s energetickou hospodárnosťou z pohľadu vykurovania zaradený do najnižšej kategórie, a to kategórie G, osvetlenia do kategórie E a prípravy teplej vody do kategórie C. Normalizované hodnotenie budovy zaraďuje budovu do kategórie E. Odporúča preto viacero opatrení, a to zateplenie obvodového plášťa, strešnej konštrukcie s novou povlakovou krytinou, zateplenie stropu suterénu a stropu nad vonkajším prostredím, rekonštrukciu podlahy či otvorových konštrukcií¹, čím by sa z pohľadu energetickej hospodárnosti zaradila do kategórie B.

¹ Obvodový plášť – zateplenie polystyrénom hrúbky 100 mm

Strešná konštrukcia – zateplenie strechy – podlahy na povale minerálnou vlnou hrúbky 150 mm

Otvorové konštrukcie - výmena okien a vstupných dverí za plastové s izolačným dvojsklom

Osvetlenie – výmena klasických žiaroviek za úsporné žiarivky.

Objekt – polyfunkčný bytový dom

Štátny oblastný archív Levoča

**Analýza objektov z pohľadu miery využitia priestorov
a budúcich investičných činností**



Všeobecné údaje:

Objekt: polyfunkčný bytový dom

Adresa: Obrancov mieru 524/22,24 Stará Ľubovňa.

Parcelné číslo: CKN č. 909

LV: 3696

Vlastník: Mesto Stará Ľubovňa

Adresa vlastníka: Obchodná 1/1108

Základné údaje o budove:

Počet podlaží: 1 PP + 3 NP

Počet bytových jednotiek: 18

Celková zastavaná plocha: 1 600 m²

Životnosť a opotrebenie:

Objekt daný do užívania: rok 1962

Vek: 55 r.

Životnosť²: 100 r.

Opotrebenie hlavnej stavby: $55 \cdot 100\% / 100 = 55\%$

Zaradený do majetku Mesta Stará Ľubovňa v hodnote: 34 087,07 €

Účtovná cena k 31. 04. 2017: 9 200,44 €

Vykonané udržiavacie práce:

Údržba za posledných 6 rokov : 160 €

Vykonaná údržba za rok 2016: 0 €

Plán údržby za rok 2017: 0 €

² Výpočet miery opotrebenia vychádza zo znaleckého posudku č. 94/1994 zo dňa 14. 11. 1994. Môžeme však predpokladať vyššiu mieru opotrebenia z dôvodu dlhodobej vysokej vlhkosti v suteréne, pričom už pri vykonaní znaleckého posudku znalec v roku 1994 konštatoval navýšenie miery opotrebenia o 3% (z 32% na 35%), než je % vyjadrená výsledná hodnota získaná stanoveným všeobecným vzorcom pre výpočet opotrebenia.

Analýza využitia nehnuteľnosti

Objekt pozostáva z troch nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia, kde sa nachádza spolu **18 bytových jednotiek**. Slúži hlavne ako skladové priestory, no tiež na administratívne účely. Budova je v súčasnosti vyňatá z bytového fondu mesta Stará Ľubovňa a priestory, ktorými disponuje sú prenájaté 2 subjektom, a to Ministerstvu vnútra Slovenskej republiky na účely zriadenia pobočky Štátneho oblastného archívu v Levoči a súkromnému subjektu na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Celková rozloha prenajatej plochy predstavuje 1 055,87 m² a výška príjmov dosahuje takmer 18 000 € (Tabuľka č. 2). Miera obsadenia priestorov nájomcami sa teda pohybuje na úrovni 66%.

Tabuľka č. 2 – Celkový prehľad prenajatej plochy a príjmov z ich prenájmu

	súkromný subjekt		ŠOA		Spolu	
	m ²	€	m ²	€	m ²	€
kancelárske plochy	0,00	0,00 €	824,00	15 656,00 €	824,00	15 656,00 €
sklad	56,04	896,64 €	0,00	0,00 €	56,04	896,64 €
ostatné spoločné priestory	19,83	158,64 €	156,00	1 248,00 €	175,83	1 406,64 €
Spolu	75,87	1 055,28 €	980,00	16 904,00 €	1 055,87	17 959,28 €

Spotreba energie

Z pohľadu spotreby energie sa v tomto objekte môžeme konštatovať, že objekt nie je plynofikovaný a odber elektrickej energie si nájomníci zabezpečujú samostatne. Mesto Stará Ľubovňa zabezpečuje nájomcom iba prívod vody, ktorej spotreba sa v priemere pohybuje na úrovni 170€. Energetický certifikát vypracovaný v roku 2011 za účelom zatriedenia budovy do energetickej triedy na základe Zákona 555/2005 Z.z. a Vyhlášky č. 311/2009 Z.z. môžeme konštatovať, že budova nespĺňa energetickú požiadavku podľa kritéria STN 73 05 40 z dôvodu vysokého úniku tepla prostredníctvom stavebných konštrukcií, a to až 78% z celkovej mernej tepelnej straty. Odporúča preto viacero opatrení, a to zateplenie obvodového plášťa, strešnej konštrukcie s novou povlakovou krytinou, zateplenie stropu suterénu a stropu nad vonkajším prostredím, rekonštrukciu podlahy či otvorových konštrukcií³, čím by sa z pohľadu energetickej hospodárnosti zaradila zo súčasnej kategórie E do kategórie B.

³ Obvodový plášť – zateplenie tepelnou izoláciou hr.100 mm

Strešná konštrukcia – zateplenie tepelnou izoláciou hr. 150 mm

Podlaha/strop/suterén - zateplenie tepelnou izoláciou hr. 80 mm

Otvorové konštrukcie - pôvodné nahradiť PVC oknami a dverami s izolačným zasklením

Možné investičné zámery

s polyfunkčným bytovým domom na Budovateľskej ulici č. 489/22 (bývalej administratívnej budovy pobočky VŠZP) a polyfunkčným bytovým domom na ulici Obrancov mieru č. 524/22,24 (Štátny oblastný archív Levoča).

Vzhľadom na skutočnosť, že tieto bytové domy nie sú primerane využité vo vzťahu k priestorom, ktoré poskytujú, príjmy plynúce z ich prenájmu nie sú pomerne vysoké. Z tohto dôvodu považujeme za dôležité, uvažovať nad možnými investičnými zámermi s týmito objektmi, pričom predkladáme tieto alternatívy:

➤ **Rekonštrukcia bytových domov**

Cieľom rekonštrukcie je vytvorenie nového obytného priestoru v mesta Stará Ľubovňa a obnoviť obytnú funkciu objektov, ktoré sú v súčasnosti vyňaté z bytového fondu. Komplexná rekonštrukcia by zahŕňala predovšetkým zateplenie obvodového plášťa, výmenu strešnej konštrukcie a otvorových konštrukcií, povrchové úpravy podláh a stien v interiéri i exteriéri, výmenu zastaranej a poškodenej inštalácie vnútorných inžinierskych sietí, pričom by v prípade oboch objektov došlo aj k nadstavbe budov o jedno podlažie. Počet bytových jednotiek v rámci bytového domu, kde v súčasnosti sídli Štátny okresný archív v Levoči by sa tak navýšil na 24 a bývalej pobočky Všeobecnej zdravotnej poisťovne na 6. Objekty by disponovali predovšetkým dvojizbovými a trojizbovými bytmi. V tomto kontexte je možné pracovať s dvoma alternatívami:

1) Rekonštrukcia bytových domov z vlastných zdrojov – cieľom je rekonštrukcia bytových domov za účelom predaja bytových jednotiek alebo ich prenájmu. Mesto Stará Ľubovňa by prostredníctvom verejného obstarávania vybralo dodávateľa, ktorý by dané bytové domy zrekonštruoval. Predpokladané celkové náklady na rekonštrukciu predstavujú max. 800 000 €. Rekonštrukcia v réžii Mesta Stará Ľubovňa v sebe zahŕňa aj výdavky týkajúce sa zabezpečenia potrebnej dokumentácie, stavebného a technického dozoru a pod. Potrebne je tiež zohľadniť možné neočakávané náklady spojené s vekom a mierou opotrebenia budovy, ktoré sa môžu počas rekonštrukcie objaviť. Možnosti finančného krytia výdavkov potrebné na rekonštrukciu oboch budov:

- **Vlastné zdroje** – zdroje z RPM 2017
- **Zapojenie Fondu rozvoja a Rezervného fondu** – Mesto Stará Ľubovňa vzhľadom k svojej dobrej ekonomickej kondícii môže čerpať finančné prostriedky z Fondu rozvoja, na ktorom v súčasnosti uložené prostriedky vo výške 665 375 € a Rezervného fondu, ktorý zahŕňa prostriedky vo výške 174 372 €.

- **Úverové zdroje** - vzhľadom na to, že Mesto Stará Ľubovňa prijalo kapitálový úver na rekonštrukciu OD Družba vo výške 900 000 €, úroková miera by sa prijatí nového úveru pohybovala na úrovni 1% a jeho max. výška závisí aj od stanoveného limitu Mesta Stará Ľubovňa týkajúceho sa objemu uvoľnených finančných prostriedkov z mestského rozpočtu.

Pozitívne v tomto prípade môžeme vnímať možnosť disponovať s oboma bytovými domami podľa vlastného uváženia, t.j. časť bytov predat' a časť bytov prenechať na účely prenájmu, pričom z oboch činností mesto Stará Ľubovňa získa nemalé finančné prostriedky. V prípade, že si celý objekt bývalej pobočky VŠZP a časť (50%) bytov v rámci bytového domu, kde sídli Štátny okresný archív ponechá na prenájom (cena prenájmu dvojizbových a trojizbových bytov sa pohybujú v rozmedzí od 150 – 300 eur mesačne) a časť (50%) odpredá do rúk súkromných vlastníkov (predajná dvojizbových a trojizbových bytov sa pohybuje na úrovni 50 000 – 60 000 €), príjem z prenájmu jednej bytovej jednotky by ročne predstavoval min. 1 800 – 3 600 € a výška príjmu z predaja bytových jednotiek min. 600 000 – 720 000 €. V závislosti od typu bytu (dvojizbový, trojizbový) môžeme predpokladať, že tento príjem bude vyšší a bude pokrývať náklady spojené s rekonštrukciou.

- 2) Obstaranie nájomných bytov s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) - ŠFRB** definuje obstaranie nájomných bytov ako výstavbu nájomného bytu v bytovom alebo polyfunkčnom dome⁴. Financovanie pri obstaraní nájomných bytov sa môže uskutočniť v dvoch formách:
1. úver zo ŠFRB + dotácia z MDaV SR
 2. úver zo ŠFRB + vlastné zdroje

Tabuľka č. 3 – Prehľad poskytovanej podpory

Obstaranie nájomného bytu	Lehota splatnosti - počet rokov	Maximálny limit		Úroková sadzba ⁵
		% z OC	€	
s dotáciou				
<i>Výstavba NB v bytovom dome, polyfunkčnom dome</i>	20 - 40	70	65 000/byt	0 - 1%
bez dotácie				
<i>Výstavba NB v bytovom dome, polyfunkčnom dome</i>	20 - 40	100	65 000/byt	0 - 1%

⁴ Môžeme tu taktiež zaradiť aj stavebnú úpravu bytu v bytovom dome, ktorý nevyhovuje základným požiadavkám na stavby, kúpu nájomného bytu, či stavebnú úpravu bytu v bytovom dome, ktorý bol získaný prevodom z MO SR

⁵ Výška úrokovej sadzby sa pohybuje v rozmedzí od 0% - 1 % v závislosti od toho, či ide o menej rozvinutý okres. Je však potrebné spĺňať špecifické kritéria na dosiahnutie nižšej úrokovej sadzby ako 1%, a preto je v prípade Mesta Stará Ľubovňa možné predpokladať, že ostane na úrovni 1%.

Dôležité je tiež podotknúť, že je potrebné zachovať nájomný charakter bytov po celú dobu splatnosti poskytnutého úveru. Ako základné podmienky dotácie na rozvoj bývania definuje ŠFRB maximálnu plochu bytu, a to pri bežnom štandarde 80 m² a nižšom štandarde 60 m², a tiež požiadavku, že stavba sa nesmie začať realizovať pre podaním žiadosti o poskytnutie dotácie. Taktiež definuje podmienky poskytnutia dotácie z MDaV SR, ktoré sú obec alebo mesto ako žiadatelia povinní dodržať pre získanie podpory na obstaranie nájomných bytov (Tabuľka č. 3).

Tabuľka č. 4 – Podmienky pre poskytnutie podpory

Obstarávanie nájomných bytov	Priemerná PP bytov	Priemerný oprávnený náklad na 1 m ² podlahovej plochy bytu (max)	Max. podiel dotácie
Nová výstavba a kúpa			
<i>Bežný štandard</i>	do 50 m ²	900,00 €	40%
	50- 56 m ²	890,00 €	35%
	56 - 60 m ²	880,00 €	30%
<i>Nižší štandard</i>	do 45 m ²	605,00 €	75%
	45 - 55 m ²	585,00 €	70%
Prestavba			
<i>Bežný štandard</i>	do 50 m ²	650,00 €	40%
	50- 56 m ²	640,00 €	35%
	56 - 60 m ²	630,00 €	30%
<i>Nižší štandard</i>	do 45 m ²	430,00 €	75%
	45 - 55 m ²	420,00 €	70%

Pri kúpe technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov je možné poskytnúť dotáciu do výšky max. 70%. **Technická vybavenosť** je podľa § 2 Zákona 443/2010 Z. z. definovaná ako:

- verejný vodovod a vodovodná prípojka.
- verejná kanalizácia vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačná prípojka,
- miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia alebo odstavných plôch (plochy, ktoré sú súčasťou komunikácie).

Výšku dotácie na obstaranie technickej vybavenosti upravuje Nariadenie vlády SR č. 354/2014. Na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť dotáciu na:

1. verejný vodovod a vodovodnú prípojku vo výške 112 € na 1 m verejného vodovodu a vodovodnej prípojky alebo 596 € na nájomný byt, najviac však do výšky 70 % oprávnených nákladov na obstaranie verejného vodovodu a vodovodnej prípojky, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
2. verejnú kanalizáciu vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačnú prípojku vo výške

- 147 eur na 1 m verejnej kanalizácie a kanalizačnej prípojky alebo 785 eur na nájomný byt, najviac však do výšky 70 % oprávnených nákladov na obstaranie verejnej kanalizácie a kanalizačnej prípojky, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
 - 14 000 eur na 1 čistiareň odpadových vôd, najviac však do výšky 70 % oprávnených nákladov na obstaranie čistiarene odpadových vôd, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky,
3. miestnu komunikáciu vo výške 42 eur na 1 m² miestnej komunikácie alebo 1 153 eur na nájomný byt, najviac však do výšky 70 % oprávnených nákladov na obstaranie miestnej komunikácie, pričom dotácia sa určí vo výške najnižšej hodnoty vypočítanej podľa uvedených spôsobov výpočtu výšky.

➤ **Predaj nehnuteľností**

Predaj nehnuteľností je potrebné uskutočniť prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže, pričom hodnotu objektov dnes môžeme odhadovať na cca 500 000 €. Tieto finančné prostriedky môže následne využiť vo verejnom záujme na iné účely. Naopak, negatívne však v tomto prípade môžeme vnímať to, že Mesto Stará Ľubovňa opäť zníži hodnotu svojho nehnuteľného majetku.

Na záver môžeme konštatovať, že celkovú rekonštrukciu bytových domov a ich následný predaj alebo prenájom môžeme pozitívne vnímať z viacerých hľadísk:

- 1) **väčšia ponuka bytov** – za účelom prenájmu alebo predaja, čím sa zvýši aj koncentrácia a zmení zloženie obyvateľstva v širšej časti centra,
- 2) **väčší objem nadobudnutých finančných prostriedkov** – v prípade finančného krytia rekonštrukcie z vlastných zdrojov Mesta Stará Ľubovňa, kedy je možné časť bytových jednotiek odpredať a časť prenajať, by sa ročné príjmy z prenájmu jedného bytu (dvojizbového/trojizbového) pohybovali na úrovni min. 1 800 – 3 600 € a výška príjmu z predaja jedného bytu (dvojizbového/trojizbového) na úrovni min. 50 000 – 60 000 €. Využitím podpory poskytnutej ŠFRB je možné získať finančné prostriedky len z prenájmu bytových jednotiek,
- 3) **estetický vzhľad** – v súčasnosti neudržiavané a málo využívané bytové domy rekonštrukciou získajú modernejší vzhľad, čím pozitívne ovplyvnia aj celkový ráz širšej časti CENTRA,
- 4) **dobudovanie infraštruktúry** – možné zabezpečenie efektívnejšieho dopravného prepojenia prostredníctvom vybudovania kruhového objazdu pri Starom cintoríne a nových miestnych komunikácií, ktoré zlepšia dostupnosť nielen k zrekonštruovaným bytovým domom, ale aj k iným objektom v rámci tejto časti mesta Stará Ľubovňa.