

Výstavba nájomných bytov pre obec Halič

Podľa platného zákona o poskytovaní podpory ŠFRB

1. Úvod

v krátkosti zhrniem dôležité momenty týkajúce sa výstavby nájomných bytov.

Pár vetami Vám predstavím spoločnosť Innovia. Je to silná, finančne stabilná a nezávislá spoločnosť s dlhoročnou pôsobnosťou na trhu. Spoločnosť vznikla v roku 2007, kedy sme sa začali zaoberať obnovou bytového fondu, v súčasnosti sme líder na slovenskom trhu. Postupne sme sa začali venovať aj ostatným stavebným činnostiam, až vznikla silná stavebná spoločnosť s ročným obratom vyše 1 mld SKK. Máme tri pobočky v Trnave, Ružomberku a Košiciach. Toho času pre nás pracuje viac ako 500 zamestnancov.

Pri voľbe komplexnej výstavby bytových jednotiek je výhodné využiť financovanie kombináciou dotácie z MDV RR SR a úveru zo ŠFRB, ktorý je na 30 rokov s 1% ročným úročením. Vlastníkom nájomných bytov, ako aj partnerom voči ŠFRB je obec, ktorá má dve možnosti ich čerpania.

V prvom prípade obec požiadala o financovanie priamo ŠFRB, znáša všetky prvotné náklady na projekt, územné a stavebné konanie, stavebný dozor, verejné obstarávanie, atď., obec znáša všetky náklady na prípravu výstavby. Tým, že na výstavbu musí mesto vyhlásiť výberové konanie, sa môže začiatok výstavby predĺžiť podaním námietky jedného z uchádzačov voči výsledku výberového konania. V procese výberu dodávateľa však takáto situácia nie je ničím výnimočným.

Druhá možnosť je možnosť spätnej kúpy, kde obec prenesie zodpovednosť aj financovanie na investora a stavebníka ako je spoločnosť Innovia. Je k tomu potrebné rozhodnutie zastupiteľstva, kde poslanci rozhodnú o výstavbe nájomných bytov formou spätnej kúpy. Obec vyčlení pozemok a medzi obcou a spoločnosťou sa podpíše Zmluva o prenájme pozemku určeného na výstavbu nájomných bytov na dobu určitú do odpredaja nehnuteľnosti obci a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Všetky náklady na výstavbu znáša spoločnosť Innovia, obec do výstavby nevkladá žiadne finančné prostriedky. Po kolaudácii budú náklady na stavbu uhradené kombináciou dotácie z MDV RR SR a úverom zo ŠFRB, žiadosť pre získanie dotácie a úveru spolu s prílohami vám vypracuje v spolupráci s obcou spoločnosť Innovia.

Referencie:

Spoločnosť Innovia realizuje rôzne typy stavieb v rámci celej SR, preto Vám posielam pár vybraných referencií našich stavieb z rôznych činností a v rôznych častiach Slovenska, aby bolo vidieť celoslovenskú pôsobnosť spoločnosti:

Opatovská nová Ves, výstavba nájomných bytov, László Jámbor - 0905 358 087

Lesenice, výstavba nájomných bytov, Ing. Ladislav Majdan - 0905 408 832

Trnava - ul.Hospodárska,obnova bytového fondu, Richard Ježík - 0905 123 144

Prešov - ul.Horovova, obnova bytového fondu, Juraj Vagáň - 0905 421 481

Liptovský Mikuláš, výstavba Domova sociálnych služieb, Ing.Ján Pohanchanik - 0917 899 151

Trstená - výstavba protipovodňovej ochrany na toku Všivár, momentálne realizujeme

výstavbu 60 bytových jednotiek nájomných bytov, Ing. Jozef Ďubjak - 0903 556 056

2. Návrh spôsobu finančného krytia dodávky diela zo ŠFRB

1. Oprávnený náklad pri výstavbe nájomných bytov získaných výstavbou podľa zákona 443/2010 Z.z.

- Výška dotácie z MDVRR SR 20 - 30% z obstarávacej ceny stavby
- Výška úveru 70 - 80% z obstarávacej ceny stavby
- Lehota splatnosti úveru 30 rokov
- Úroková sadzba 1,00 %
- Priemerná podlahová plocha bytov do 50 - 60 m²
- Oprávnený náklad 880 - 900 €/m² podlahovej plochy bytu

8 bytových jednotiek – variant 1

8 bytových jednotiek - splácanie úveru pre jednotlivca:

2 b.j. ; á = 36,97 m ² = 32.903,30 EUR vr. DPH , mes. splátka = 79,37 EUR
1 b.j. ; á = 56,99 m ² = 50.721,10 EUR vr. DPH , mes. splátka = 122,35 EUR
2 b.j. ; á = 57,28 m ² = 50.979,20 EUR vr. DPH , mes. splátka = 122,98 EUR
1 b.j. ; á = 57,55 m ² = 51.219,50 EUR vr. DPH , mes. splátka = 123,56 EUR
2 b.j. ; á = 58,16 m ² = 51.762,40 EUR vr. DPH , mes. splátka = 124,87 EUR

Splátka na 30 rokov pre obec, pri ročnom koeficiente 1% bude mesačne..... 900,35 EUR
Splácanie úveru pre jednotlivca:

Celková úžitková plocha bytov 419,36 m²
Priemerný výmer bytov 52,42 m²

Rozpočtový náklad 373.230,40EUR
Dotácia z MDV a RR SR – vo výške 25% = 93.307,60 EUR
Výška úveru zo ŠFRB – vo výške 75% = 279.922,80 EUR

8 bytových jednotiek – variant 2

8 bytových jednotiek - splácanie úveru pre jednotlivca:

1 bj ; á = 37,68 m ² = 33.158 EUR vr. DPH , splátka = 85,32 EUR
4 bj ; á = 56,32 m ² = 49.561 EUR vr. DPH , splátka = 127,53 EUR
3 bj ; á = 63,71 m ² = 56.064 EUR vr. DPH , splátka = 144,26 EUR

Splátka na 30 rokov pre obec, pri ročnom koeficiente 1% bude mesačne.....1.028,22 EUR

Celková úžitková plocha bytov 454,09 m²
Priemerný výmer bytov 56,76 m²

Rozpočtový náklad 399.599,20 EUR
Dotácia z MDV a RR SR – vo výške 20% = 79.919,84 EUR
Výška úveru zo ŠFRB – vo výške 80% = 319.679,36EUR

10 samostatne stojacich bytových jednotiek – variant 3 .

Splácanie úveru pre jednotlivca:

10 bj; á = 58,55 m² = 51.524 EUR vr. DPH , splátka = 132,58 EUR

Splátka na 30 rokov pre obec, pri ročnom koeficiente 1% bude mesačne..... 1.325,58 EUR

Rozpočtový náklad 515.240 EUR

Dotácia z MDV a RR SR – vo výške 20% = 103.048 EUR

Výška úveru zo ŠFRB – vo výške 80% = 412.192 EUR

K výške splátok úveru je potrebné ešte pripočítať:

Fond opráv v min. výške 0,3 €/m²

Režijné náklady, ktoré sú individuálne, ale v priemerne vychádzajú 40-50€/mes.

3. Záver

Na záver uvádzam pár viet, v čom je spoločnosť Innovia výnimočná.

Predovšetkým je to osobný prístup ku klientovi. Dnes je naozaj nespočetné množstvo realizačných spoločností, ktoré sú schopné ako tak vám všetko zrealizovať, preto je ťažké sa správne rozhodnúť a vybrať si najlepšiu. Ku každej akvizícii pristupujeme individuálne, zisťujeme potreby klienta, jeho možnosti a zároveň vypracovávame viacero alternatív, spôsobov financovania. V rámci individuálneho prístupu ponúkame komplexnosť, zosúladenie predstáv, potrieb a úspornosti pod jednou strechou v našom projekčnom ateliéri. Samozrejmosťou je 24 hodinový záručný a pozáručný servis.

