

---

**NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA DŇA 15.02.2024**

<b>K bodu:</b>	„OBNOVA BYTOVÉHO DOMU, NEMŠOVÁ – 16 BJ“
<b>Spracoval:</b>	Ing. Peter Králik – projektový manažér
<b>Schválil:</b>	JUDr. Miloš Mojto, primátor mesta
<b>Predkladá:</b>	Ing. Rudolf Kúkel, PhD. – prednosta mestského úradu
<b>Počet výtlačkov:</b>	21
<b>Rozdeľovník:</b>	Členovia MsZ – 13 x Primátor mesta Prednosta MsÚ MsÚ – hlavná kontrolórka MsÚ – oddelenie správne, soc. vecí, podnikania, životného prostredia a kultúry MsÚ – odd. finančné a správy mestského majetku MsÚ – odd. výstavby a územného plánovania VPS m. p. o. – vedúci MsÚ – archív

**Materiál obsahuje: Dôvodovú správu**

**Prerokované :**

- a) v Komisii životného prostredia a výstavby dňa 05.02.2024 - stanovisko predloží predseda
- b) v Komisii finančnej a správy mestského majetku dňa 06.02.2024 - stanovisko predloží predseda

---

**Návrh na uznesenie**

**Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu:**

**A. Schvaľuje:**

účel podpory investičného zámeru „Obnova bytového domu, Nemšová – 16 BJ“, pre bytový dom zapísaný na LV č. 1, ktorý sa nachádza na ul. Športovcov 225/25, 225/27 v Nemšovej, na pozemkoch registra C KN, parcelné čísla 952/52, 952/53, 2516/17, 2516/30, 2516/31, 3808/3, 3808/5, katastrálne územie Nemšová, pre nasledovné typy obnovy budovy:

- zateplenie bytového domu v rozsahu kompletne zateplenie obvodových stien budovy kontaktným zateplovacím systémom s tepelnoizolačnou vrstvou na báze polystyrénu v kombinácii s minerálnou vlnou, doteplenie konštrukcie strešného plášťa, výmena všetkých výplní okenných otvorov a exteriérových výplní dverných otvorov ako aj otvorov zasklených stien, čiastočná výmena a čiastočná úprava existujúcich zámočníckych a klampiarskych prvkov hlavne v oblasti balkónov, ktoré sa kompletne zrekonštruujú,
- iná modernizácia bytového domu spočívajúca vo vymalovaní spoločných priestorov.

**B. Súhlasí:**

- a) s investičným zámerom obce realizovať „Obnovu bytového domu, Nemšová – 16 BJ“ v rozsahu zateplenia bytového domu a inej modernizácie bytového domu stavby s názvom „ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU, NEMŠOVÁ – 16 BJ“, pre bytový dom zapísaný na LV č. 1, ktorý sa nachádza na ul. Športovcov 225/25, 225/27 v Nemšovej, na pozemkoch registra C KN, parcelné čísla 952/52, 952/53, 2516/17, 2516/30, 2516/31, 3808/3, 3808/5, katastrálne územie Nemšová. Projektovú dokumentáciu stavby vypracovala spoločnosť S.A.B.A. spol. s.r.o., Pribinovo námestie 6, 97101 Prievidza. Stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby vydané mestom Nová Dubnica – Spis: VÚPaD/1231/2023/Hol, č.j. 9209/2023 zo dňa 19.07.2023, nadobudlo právoplatnosť dňa 31.08.2023. Výška nákladov na stavbu činí 235 006,04 EUR, a je výsledkom verejného obstarávania a Zmluvy o dielo so zhotoviteľom spoločnosťou HELUS, s.r.o., Na Skotni 422, 013 02 Gbeľany.
- V sume na zhotovenie diela nie sú zahrnuté náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie a energetického certifikátu, výkon odborného technického dozoru a náklady spojené s verejným obstarávaním zhotoviteľa, projektovej dokumentácie a odborného technického dozoru.
- b) Súhlasí so spôsobom financovania stavebných nákladov obnovy bytového domu prostredníctvom úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) vo výške 234 578,80 EUR a vlastných finančných zdrojov vo výške 427,24 EUR.
- c) Súhlasí s dobou splácania úveru 25 rokov.
- d) Súhlasí s predložením žiadosti o úver zo ŠFRB v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, na Obnovu bytového domu, Nemšová – 16 BJ“.
- e) Súhlasí s prijatím záväzku zabezpečiť prevádzku bytového domu počas lehoty splatnosti úveru.
- f) Súhlasí s prijatím záväzku vyčleniť v rozpočte mesta finančné prostriedky na splácanie úveru, počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB.

### C. Určuje

- a) spôsob zabezpečenia záväzku formou účtu Fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

K bodu: „**OBNOVA BYTOVÉHO DOMU, NEMŠOVÁ – 16 BJ**“

Nájomný bytový dom 16BJ na ulici Športovcov 225/25, 225/27 je majetkom mesta Nemšová v správe Verejno-prospešných služieb. Na žiadosť nájomcov a ich sťažnosti ohľadom zlých tepelnotechnických vlastností budovy a mikroklímy, bola vykonaná obhliadka bytov za účasti správcu a majiteľa objektu. Zo stretnutia vzišla požiadavka nájsť systémové riešenie, ktorým sa odstráni pretrvávajúci a zhoršujúci stav vlastností budovy. Za týmto účelom bola pre obnovu bytového domu obstaraná projektová dokumentácia s názvom „ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU, NEMŠOVÁ – 16 BJ“, ktorú spravovala spoločnosť S.A.B.A. spol. s.r.o., Pribinovo námestie 6, 97101 Prievidza.

Stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby vydané mestom Nová Dubnica – Spis: VÚPaD/1231/2023/Hol, č.j. 9209/2023 zo dňa 19.07.2023, nadobudlo právoplatnosť dňa 31.08.2023. Výška nákladov na stavbu činí 235 006,04 EUR, a je výsledkom verejného obstarávania a Zmluvy o dielo so zhotoviteľom spoločnosťou HELUS, s.r.o., Na Skotni 422, 013 02 Gbeľany.

V sume na zhotovenie diela nie sú zahrnuté náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie a energetického certifikátu, výkon odborného technického dozoru a náklady spojené s verejným obstarávaním zhotoviteľa, projektovej dokumentácie a odborného technického dozoru.

Pre účely financovania obnovy bytového domu je snahou mesta Nemšová podať Žiadosť o poskytnutie podpory formou úveru Štátnemu fondu rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Splácanie úveru bude zabezpečené prostredníctvom Fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu, ktorý tvoria jeho nájomcovia prostredníctvom mesačných splátok. Tvorbu Fondu opráv, prevádzky a údržby je potrebné nastaviť tak, aby ním bola pokrytá splátka požadovaného úveru s minimálne 20% rezervou tvorby na odstránenie havárií. Mesto Nemšová bude po dobu splácania úveru zabezpečovať záväzok jeho plnenia. Doba splatnosti úveru na obnovu bytového domu je 25 rokov s výškou úrokovej sadzby 1,5%, čo predstavuje mesačnú splátku v sume 938,13 EUR.

### Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej budúcu prevádzku

Navrhované stavebné práce predstavujú zrealizovanie kompletného zateplenia obvodového plášťa existujúceho bytového domu, ktorý bol pred viac ako 10 rokmi vybudovaný ako mestský nájomný bytový dom za pomoci dotácie z MDV SR a úveru zo ŠFRB. Obvodový plášť bytového domu bol v dobe výstavby navrhnutý podľa aktuálne platných noriem a legislatívnych predpisov, čo však nevyhovuje teplotným požiadavkám, kladeným na výstavbu v dnešnej dobe. Preto, z dôvodu uvedenia charakteristík obvodového plášťa do stavu požadovaného dnešnou legislatívou bude vyhotovené kompletné zateplenie obvodových stien budovy kontaktným zateplovacím systémom s tepelnoizolačnou vrstvou na báze polystyrénu v kombinácii s minerálnou vlnou. Doteplená bude tak tiež konštrukcia strešného plášťa, predpokladá sa výmena všetkých výplní okenných otvorov a exteriérových výplní dverných

otvorov ako aj otvorov zasklených stien. Nakoľko zvody bleskozvodu sú na bytovom dome riešené ako zasekané do obvodového muriva, úprava bleskozvodu nie je potrebná. Súčasne sa predpokladá čiastočná výmena a čiastočná úprava existujúcich zámočníckych a klampiarskych prvkov. Jedná sa hlavne o oblasť balkónov, ktoré sa predpokladajú zrekonštruovať kompletne. Práve v miestach balkónov sa v súčasnosti prejavujú poruchy z dôvodu výskytu tepelných mostov najviac, čo bolo zapríčinené chybou výstavby v súvislosti s nedodržaním aplikovania predpísaných hrúbok tepelných izolácií v zmysle pôvodnej projektovej dokumentácie, prípadne ich úplným neaplikovaním. Dodatočná tepelnoizolačná vrstva sa predpokladá situovať aj zo spodnej strany stropu nad 1.NP, ktorý oddeľuje spoločné priestory bytového domu a priestory bytov nad nimi. Doteplenie schodiskových interiérových stien sa nepredpokladá, nakoľko tieto majú vyhovujúce tepelnoizolačné vlastnosti. V rámci inej modernizácie bytového domu sa predpokladajú novou maľovkou opatriť aj spoločné priestory oboch vchodov bytového domu ako sú chodby a schodiskový priestor.

Účel objektu zostane aj po zrealizovaní navrhovaných opatrení totožný, budova bude naďalej slúžiť pre potreby obyvateľov mesta Nemšová ako nájomný bytový dom. Žiadne dispozičné zmeny objektu sa nepredpokladajú. Všetky pripojenia objektu na verejné inžinierske siete zostávajú pôvodné.

Predmetný objekt je riešený ako významne obnovená budova v zmysle zákona č. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a v zmysle vyhlášky č. 364/2012. Významnou obnovou podľa zákona č. 555/2005 Z.z., § 2 ods.1, rozumieme stavebné úpravy existujúcej budovy, ktorými sa vykonáva zásah do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac ako 25 % jej plochy, najmä zateplením obvodového plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní. Pre nové budovy je požadovaná energetická trieda od 1.1.2020 trieda A0 pre primárnu energiu (budovy s takmer nulovou spotrebou energie). Pre rekonštruované budovy (významne obnovené budovy) naplnenie tejto požiadavky je náročné, preto aj vyhláška, ktorou sa vykonáva Zákon č.555/2005 o energetickej hospodárnosti budov pojednáva o nákladovo optimálnych úrovniach minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov a prvkov budov. Výsledná hodnota primárnej energie objektu je na základe výpočtu Teplototechnicko-energetického posúdenia stavby 73,37 Wh/(m<sup>2</sup>.a), a zatriedená do kategórie B.

Vypracoval: Ing. Peter Králik