

## Z á p i s n i c a

**z mimoriadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Nové Mesto nad Váhom,  
konaného dňa 12.januára 2015**

---

**Prítomní :** podľa prezenčnej listiny

**Neprítomní :** PhDr. Kazda, MUDr. Mora, MUDr. Pavlovič

**Prizvaní :** riaditelia mestských podnikov : p.Šramo, riaditeľ MsBP, s.r.o. , Ing. Veselka, poverený riadením TSM, PhDr.Grznárová, riaditeľka MsKS, Mgr. Kubrická, riaditeľka „Zariadenia pre seniorov“, Ing. Malík, prednosta MsÚ, Ing. Ovšák, veliteľ MsP,

**Program :**

- 1. Otvorenie, určenie overovateľov, podanie mandátovej správy**
- 2. Voľba návrhovej komisie**
- 3. Zloženie sľubu poslanca MsZ**
- 4. Investičný zámer mesta – realizovať kúpu 67 nájomných bytov v bytovom dome s názvom stavby „Konverzia kasární na bytový dom II – 67 b.j. na Ul.J.Kréna“ na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.**
- 5. Schválenie uznesení, záver**

### **1. Otvorenie, určenie overovateľov, podanie mandátovej správy**

Mimoriadne zasadnutie MsZ otvoril primátor mesta Ing. Trstenský, ktorý privítal prítomných a vzhľadom k prvému pracovnému stretnutiu v roku 2015, poprial všetkým veľa pracovných a osobných úspechov, pevné zdravie a vyjadril presvedčenie, že vzájomná spolupráca v tomto roku bude dobrá v prospech občanov nášho mesta. Konštatoval, že je prítomných 22 poslancov , MsZ je teda uznášania schopné. Oboznámil prítomných s programom mimoriadneho zasadnutia MsZ.

Zo strany poslancov neboli k predloženému návrhu vznesené žiadne pripomienky, poslanci hlasovaním program MsZ schválili .

Za overovateľov zápisnice určil primátor mesta PhDr. Patrícia Marákovú a p. Vieru Nemšákovú, zapísaním zápisnice poveril Mgr. Šustekovou, pracovníčku MsÚ.

### **2. Voľba návrhovej komisie**

Primátor mesta predložil návrh na zloženie návrhovej komisie :

Predseda : Tatiana Tinková

Členovia : Ing. Peter Jakovlev, Ing. Mário Vyzváry

Zo strany poslancov neboli vznesené žiadne pripomienky, predložený návrh zloženia návrhovej komisie poslanci jednohlasne schválili.

### **3. Zloženie sľubu poslanca MsZ**

Ing. Trstenský vyzval JUDr. Vladimíra Fraňu, aby dodatočne zložil zákonom predpísaný sľub poslanca.

JUDr. Fraňo zložil sľub poslanca. Ing. Trstenský odovzdal poslancovi osvedčenie o zvolení poslanca, zagratuloval k zvoleniu a poprial vo výkone funkcie poslanca veľa úspechov.

#### **Uznesenie č.1/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.

#### **4. Investičný zámer mesta – realizovať kúpu 67 nájomných bytov v bytovom dome s názvom stavby „Konverzia kasární na bytový dom II – 67 b.j. na Ul.J.Kréna“ na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.**

Návrh predložil Ing. Macúch.

Materiál je pod poradovým číslom 1 .

Za účelom naplnenia zámeru mesta rozšíriť bytový fond na území mesta s podporou štátu predkladám návrh na schválenie nadobudnutia 67 nájomných bytov na ul. J.Kréna od spoločnosti Stabilit, s.r.o. Podjavorinskej 9 , ktorá je vlastníkom nehnuteľností stavba súpis. č. 6311, ktorú nadobudla ako víťaz obchodnej verejnej súťaže. Mesto Nové Mesto nad Váhom má záujem tento objekt odkúpiť v prípade, že bude zrekonštruovaný a prestavaný na bytový dom s nájomnými bytmi tak, aby boli splnené podmienky zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a mesto mohlo požiadať o poskytnutie podpory zo ŠFRB, a poskytnutie dotácie z MDVaRR. Za účelom naplnenia tohto zámeru predkladám na schválenie Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve , ktorej účelom je zakotvenie práv a povinností vyplývajúcich zo zabezpečenia kúpy bytového domu súpis.č. 6311. Hlavnou podmienkou odkúpenia 67 nájomných bytov je schválenie podpory zo strany ŠFRB a uzatvorenie zmluvy o poskytnutí podpory a schválenie dotácie zo strany Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a uzatvorenie písomnej zmluvy na poskytnutie dotácie. Cena predmetu kúpy je navrhovaná vo výške 3 280490,-EUR. Ďalej predkladám na schválenie zámer uzatvoriť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej účelom je zakotvenie práv a povinností vyplývajúcich z odkúpenia infraštruktúry podmieňujúcej kúpu 67 nájomných bytov v bytovom dome súpis.č. 6311 , s tým že návrh zmluvy bude predložený na najbližšie zasadnutie MsZ po odsúhlasení projektovej dokumentácie, výkazu výmer a rozsahu predmetu diela. Požiadal poslancov, aby si v materiáli – v návrhu uznesenia č.4/2015 doplnili text uznesenia podľa požiadavky ŠFRB - podľa schválenej projektovej dokumentácie.

Návrh doplnil Ing. Trstenský.

Uviedol, že ide o pokračovanie v prestavbe bývalých vojenských kasární na Ul. Bzinskej na mestské nájomné byty, tak ako bola realizovaná prestavba prvého objektu na 49 mestských nájomných bytov. Mesto chce ďalej pokračovať, ak to dnes poslanci schvália, v prestavbe ďalšieho objektu, ktorý sa nachádza v objekte bývalých kasární na Ul. Bzinskej z nebytových priestorov na prestavbu na mestské nájomné byty. Podľa schválenej projektovej dokumentácie by mesto realizáciou prestavby malo získať do majetku mesta 67 mestských nájomných bytov, ktoré budú následne pridelené žiadateľom, ktorých je v súčasnej dobe viac ako 300. Čiže je to pokračovanie konverzie kasární na nové sídlisko, ktoré by tu malo v budúcnosti vzniknúť, je to ďalšie etapa, ktorá bude k tomuto viesť. Tak ako bolo povedané, financované to bude z úveru ŠFRB vo výške 65% obstarávacích nákladov a 35% bude z nenávratnej dotácie z MDVaRR.

Mesto v priebehu minulého roku vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž na predaj tejto budovy. Súťaž bola zverejnená v cenovom vestníku a na kúpu budovy sa prihlásila firma Stabilit Nové Mesto nad Váhom a stala sa víťazom verejnej obchodnej súťaže. Firma Stabilit je dnes vlastníkom tejto

budovy a následne ju chce prestavať na nájomné byty. Mesto má záujem odkúpiť túto budovu, aby uspokojilo požiadavky občanov v oblasti nájomného bývania. Mesto je v súčasnej dobe vlastníkom 715 mestských nájomných bytov a našou ambíciou je v priebehu 4-5 rokov dostať sa na číslo 1000. Na Ul.J.Kréna zostáva ešte jedna nepredaná budova, ktorá je v susedstve a to budova súpis.č. 6312. Spoločnosť Lucab s.r.o. Prievidza kúpila v minulom roku 3 budovy. Budovu 6312, 6313 a budovu bývalého prípravného skladu. Podľa informácií od tejto spoločnosti mali by v priebehu tohto roku začať s rekonštrukciou získaných budov na byty. Budú to byty do osobného vlastníctva, alebo nájomné byty, ktoré bude táto spoločnosť prenajímať. Tieto byty budú slúžiť na bývanie občanov prevažne z Nového mesta nad Váhom.

Súčasná situácia je taká, ako bola popísaná v dôvodovej správe. Dnešné mestské zastupiteľstvo má rozhodnúť o tom, či mesto uzatvorí s firmou Stabilit zmluvu o budúcej zmluve o tom, že tieto byty po zrekonštruovaní nebytových priestorov na bytové priestory a za podmienky, že mesto bude mať zmluvu o úver zo ŠFRB a zároveň bude mať zmluvu s MDVaRR o poskytnutí nenávratných finančných prostriedkov. Za týchto podmienok má MsZ prehlásiť uznesením, že mesto v takomto prípade tieto byty odkúpi za uvedenú cenu a tieto byty budú slúžiť ako mestské nájomné byty. Všetky ďalšie návrhy uznesení sú v podstate splnenie podmienok, ktoré ukladajú zákonné normy pre poskytnutie úveru a dotácie. Je to naplnenie zákonných podmienok súvisiacich s obstaraním týchto mestských nájomných bytov.

Zdôraznil, že firma Stabilit je výhradným vlastníkom tejto nehnuteľnosti, ktorú nadobudla obchodnou verejnou súťažou a zaplatila k 31.12.2014 na účet mesta 620.000,-€ za túto budovu. Uvádza to preto, lebo na internete sa objavili niektoré názory, ktoré nie celkom korešponujú so skutočným stavom, ktorý je a vychádzajú zo skreslených informácií, ktoré niektorí ľudia na svojich stránkach poskytujú. Bolo by dobré, keď dnes rozhodujú poslanci o tom, či áno alebo nie, aby vedeli skutočne reálny stav.

Teda vlastníkom budovy je firma Stabilit. Túto budovu vysúťažila vo verejnej súťaži, ktorá bola zverejnená v cenovom vestníku. Ako jediná firma sa prihlásila rekonštruovať tieto priestory z bývalých nebytových priestorov na bytové priestory a mesto má záujem o odkúpenie zrekonštruovaných priestorov na poskytnutie 67 mestských nájomných bytov za podmienky, že mesto dostane finančné prostriedky zo ŠFRB vo výške 65% a za podmienky, že dostane 35% nenávratnú dotáciu z MDVaRR. To všetko je zakomponované v návrhu zmluvy o budúcej zmluve, ktorú poslanci obdržali.

Priemerná podlahová plocha bytu bude do 55m<sup>2</sup>, ceny boli realizované v prvej etape konverzii kasární, kde 47 nájomných bytov malo priemernú podlahovú plochu do 50 m<sup>2</sup>, tieto byty budú o 5 m<sup>2</sup> väčšie, ako boli byty, ktoré boli súčasťou konverzie kasární v 1.etape v roku 2014 a ktoré budú prideľované 26.1.2015.

Diskusia :

Ing. Špánik – chcem sa spýtať na cenotvorbu, z čoho pozostáva tá cena, je na to nejaká kalkulácia, ako ste prišli k tej cene?

Ing. Macúch – je to súčin celkovej podlahovej plochy bytov a ceny 889,50 €/m<sup>2</sup>.

Ing.Trstenský – cena je vypočítaná na základe projektovej dokumentácie, ktorá bola odsúhlasená na MsZ. Treba povedať, že súčasťou ceny je aj nadobúdacia cena budovy, čiže tých 620.000,-€ a daň z pridanej hodnoty, ktorú musia zaplatiť a náklady na rekonštrukciu ktoré spolu tvoria výslednú sumu. Projektová dokumentácia bola firmou Stabilit predložená na MsÚ, ktorý ju posúdil a v podstate odobril tú cenu, ktorá bola navrhnutá. Vychádza z predpokladaných nákladov a zároveň zo skúseností, ktoré má mesto s prestavbou nebytových priestorov na bytové priestory v 1.etape konverzie kasární. Tak asi mala znieť odpoveď.

Tak isto aj celý proces obstarávania je v súlade so zákonmi SR, existujú stanoviská Transparency International, ktorá sa obdobnými prípadmi zaoberala a postup mesta plne zodpovedá aj stanovisku Transparency International, ktorá vyhodnocovala takéto spôsoby obstarávania.

Pre nových poslancov povedal, že metóda uzatvárania zmlúv o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bola podľa zákona prvýkrát umožnená v roku 2014.

Táto metóda obstarávania je pre mesto výhodnejšia, pretože nemusí obstarávať mesto a platiť projektovú dokumentáciu, čiže súčasťou tejto ceny je aj projektová dokumentácia, ktorú platí zhotoviteľ. Z pohľadu času je možné povedať zo skúsenosti, že mesto týmto spôsobom obstarávania šetrí min. 1 rok, pretože mesto by muselo obstarávať aj projektovú dokumentáciu, aj stavebné povolenie a pod., čiže o jeden rok skôr dokáže mesto odovzdať tieto byty formou zmluvy o budúcej zmluve. S plnou vážnosťou primátor mesta uviedol, že takáto zmluva o budúcej kúpnej zmluve mesta s firmou Stabilit, taká podrobná ešte na Slovensku nebola vypracovaná. Venovala sa tomu rada právnikov a bola konzultovaná so všetkými inštitúciami, ktoré sa na tejto zmluve podieľajú. Niekedy je jednoduchšie zrekonštruovať budovu, ako sa dostať k tomu, aby sa tieto zmluvy naplnili, pretože tá minulé budova bola zrekonštruovaná v mesiaci september 2014 a prebehli 4 mesiace, kým sa dotiahli papiere. Mesto mieni pokračovať s týmto systémom rekonštrukcie aj ďalšej budovy 6312, samozrejme za predpokladu, že mesto uzatvorí zmluvu so ŠFRB a MVDaRR a tým pádom by sme chceli Ul. J.Kréna vysporiadať ako ulicu, kde budú nájomné byty. Chceme, aby boli tieto byty dokončené do roku 2016. Je veľmi rád, že firma Stabilit je ochotná podstúpiť toto riziko, pretože v prípade, že mesto nevybaví úver zo ŠFRB a dotáciu z MSVaRR v tom prípade takto zrekonštruované byty od firmy Stabilit neodkúpi.

Mgr.Bača – v akom štádiu je príprava urbanistickej štúdie celého toho územia, pretože ak sa rozhodneme, že tento návrh odobríme a povedali ste, že sú plány stavať tam tie byty ďalej, predpokladám, že je záujem, aby sme vedeli ako to bude v budúcnosti vyzeráť.

Ing. Trstenský - v priebehu tohto roka behom mesiaca bude vyhlásená urbanistická súťaž na toto územie, takže predpokladá, že v priebehu 2.polroka by mal byť známy návrh urbanistickej štúdie, kde bude jasne vidieť, čo bude slúžiť na bytové domy, ako bude vyzeráť občianska vybavenosť, kde budú viacúčelové ihriská, detské ihriská a cesta, ktorá prepojí Ul. Bzinskú s Ulicou J.Kréna. V prvej etape budeme realizovať vstup z Ul. Bzinskej, predpoklad je, že v prvom polroku by malo byť vydané stavebné povolenie, otvorí sa plot, spraví sa pripájací odbočovací pruh z Ul.Bzinskej, tým sa otvorí a celý areál sa sprístupní z Ul.Bzinskej. V urbanistickej štúdii sa to bude riešiť prepoj Ul.Bzinskej s Ul.J.Kréna. Taký je zámer mesta.

Mgr.Bača – v materiáli je uvedené, že mesto musí zabezpečiť záväzok nehnuteľnosťami záložným právom, otázka je – ak sa tá budova podarí konverzovať na bytový dom, potom ten záväzok prechádza na budovu.

Ing. Trstenský – áno, tak isto pri všetkých zmluvách, ktoré máme so ŠFRB, sa ručí nehnuteľnosťami v majetku mesta a po skolaudovaní konkrétneho bytového domu, je založený ten na ktorý je úver čerpaný. Ďalej je tam zakotvený záväzok, že mesto nemôže tieto byty 30 rokov predať a musia slúžiť ako mestské nájomné byty.

Ing. Špánik – V podmienkach je, že žiadateľ musí dokladovať príjem do výšky maximálne trojnásobku životného minima, koľko žiadateľov spĺňa tieto podmienky?

Ing. Trstenský – všetci žiadatelia, ktorí boli zahrnutí do zlosovania, zhruba 140 museli spĺňať tieto podmienky. Mesto malo kontrolu zo ŠFRB, skontrolovali všetky objekty, ktoré sme stavali, museli sme predložiť všetky zmluvy, kontrola dopadla dobre. Na to je oddelenie bytovej politiky, kde sa kontroluje, či žiadateľ ak podáva žiadosť musí predložiť aj príjem za predchádzajúci rok, či spĺňa alebo nespĺňa tieto podmienky. Žiadateľ, ktorý prekročí nemôže byť zaradený do zlosovania o byty. Ide len o tieto byty, ktoré boli postavené z prostriedkov ŠFRB a nenávratnej dotácie z MDVaRR. Myslí si, že v zákone, v prípade policajtov, lekárov a iných pre mesto dôležitých pozícií je v zákone uvedené, že táto podmienka neplatí pri určenom počte percenta podiele bytov.

Ing. Kopunec – Prečo riešime kúpu bytov teraz na mimoriadnom zastupiteľstve?

Ing. Trstenský – riešime to preto, lebo pri hodnotení žiadosti, je to i v dôvodovej správe, že pri hodnotení žiadosti žiadateľov o pridelenie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR je dôležitý aj

termín podania žiadosti, preto dnes je mimoriadne zastupiteľstvo ,aby sme stihli termín podania žiadosti 15.januára 2015.

Ing.Kopunec - Čo sa týka predaja toho objektu, prečo mesto nepostupovalo tak ako pri výstavbe a obstaraní bytov na Ul. Čachtickej?

Ing. Trstenský – som povedal, že od 1.1.2014 bola novela zákona, ktorá umožnila takýto postup obstarávania nájomných bytov. V zásade ide o to, určite ste zaregistrovali, že sme túto budovu predali za 620.000,-€, ktoré by sme pri inom spôsobe obstarávania do rozpočtu mesta nedostali a jeden z hlavných dôvodov je ten, že by sme museli formou verejnej súťaže obstarávať projektovú dokumentáciu, čo trvá 3 až 5 mesiacov, museli by sme na základe tejto dokumentácie vypísať stavebné povolenie, ktoré trvá 3 možno 5 mesiacov a prišli by sme zhruba o 1 rok. Potom by mesto súťažilo ešte na dodávateľa stavby a znovu ďalšie 3 – 4 mesiace, možno rok, je to čas , ktorý nevieme špecifikovať.

Táto forma je efektívna, je účinná, je rýchla a ľudia dostanú minimálne o 1 rok skôr byty. Ale naplním aj vaše ambície. Mesto kúpilo v minulosti aj ubytovňu na Ul. Weisseho, tam bude zhruba 16 nájomných bytov a bude v priebehu 1.polroka predložený do MsZ návrh, či pôjdeme prerábať túto bytovku, ktorá je vo veľmi dobrom technickom stave, nedá sa porovnávať s týmito objektami, či pôjdeme prerábať formou výstavby mestských nájomných bytov, alebo ich budeme prerábať na bytový dom, čiže dom ktorý bude predmetom kúpy a predaja zo strany občanov. Takže budú zvolené do budúca aj tieto klasické obstarávania, tie máme za sebou a znovu zo skúsenosti môžem povedať, že minimálne 1 rok sme ušetrili keď sme išli formou kúpou zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy, veď tá novela zákona nevznikla len preto, že sa to niekomu páčilo, tá novela zákona vznikla na základe dlhodobých skúseností z procesu obstarávania. Štát má eminentný záujem, aby sa postavili čo najviac bytov pre ľudí. Určite sa veľmi dobre orientujete v práci s výpočtovou technikou a keď si pozriete koľko nájomných bytov za posledné roky bolo odovzdávaných, zistíte, že sa ich počet znižuje. Štát má záujem stavať čo najviac bytov a preto púšťa aj súkromný sektor do výstavby nájomných bytov. Dáva im na výber, či bude tieto byty sám prenajímať, alebo sa ich pokúsi prediť. Myslím si, že tá spolupráca súkromného sektora a mesta je veľmi výhodná a výhodná je aj preto, že som asi nedopovedal, že firma Stabilit je z Nového Mesta nad Váhom a dáva prácu ľuďom, ktorí v Novom Meste nad Váhom žijú.

Bc. Kudlík -chcem sa spýtať na bytovú politiku, čo sa týka neplatičov a dlhu na nájomnom, je nejaká zmena?

Ing. Trstenský – všetky byty sú postavené z prostriedkov ŠFRB a MDVaRR, všetky zmluvy na byty sú uzatvárané do dobu určitú na jeden rok, pokiaľ v priebehu 3 rokov nájomcovia platia nájom, tak im predlžujeme nájomnú zmluvu na 3 roky. V podstate môžem povedať, že z tých bytov, ktoré boli postavené z prostriedkov ŠFRB a MDVaRR na 99% nemáme dlžníkov, pokiaľ by sa vyskytli dlžníci na týchto bytoch tak sa s nimi neuzatvorí nová nájomná zmluva. Ďalšou novelou zákona je, že ľudia ktorí dostanú tieto byty musia zaplatiť dopredu 3.mesačné nájomné, v minulosti to zákon neukladal a mesto to nevyžadovalo.

## **5. Schválenie uznesení, záver**

Predsedyňa návrhovej komisie p. Tinková predložila návrhy uznesení :

### **uznesenie č.1/2015-MsZ**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

### **Uznesenie č. 1/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.2/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č. 2/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.3/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č. 3/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.4/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č. 4/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.5/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č.5/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.6/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č. 6/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**Uznesenie č.7/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č.7/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

**uznesenie č.8/2015-MsZ.**

Hlasovanie : uznesenie jednohlasne prijaté.

**Uznesenie č. 8/2015-MsZ**

viď znenie uznesenia, ako súčasť tejto zápisnice, str.1.  
(mandátová správa – prítomných 22 poslancov)

Ing. Trstenský poďakoval prítomným za účasť, poslancom za ústretovosť pri hlasovaní a ukončil rokovanie mimoriadneho zasadnutia poslancov MsZ.

**Ing. Jozef Trstenský**  
primátor mesta

**Overovatelia :**

**PhDr. Patrícia Maráková**

.....

**Viera Nemšáková**

.....

Zapísala : Mgr. Šusteková