

Prestavba a nadstavba základnej školy - stavebné úpravy a výstavba nájomných bytov Ľutov r. 2014

Obstaranie nájomných bytov - skutočný stav :

1. Prestavba (stavebné úpravy) - 4 b. j.

Obstarávacia cena :

Počet bytov	Počet izieb	Podlahová plocha	Náklad na m ²	Náklad na b.j.
1x 1/A	2-izbový	37,87 m ²	x 641,89 Eur =	24 308,56 Eur
1x 1/B	Garzónka	27,46 m ²	x 641,89 Eur =	17 626,42 Eur
1x 1/C	3-izbový	61,92 m ²	x 641,89 Eur =	39 746,13 Eur
1x 1/D	3-izbový	53,19 m ²	x 641,89 Eur =	34 142,39 Eur

Spolu : 4 b. j. 180,44 m² s celkovým nákladom 115 823,50 Eur

/CP 180,44m² : 4 bytové jednotky = 45,110m² priemerná plocha jednej bytovej jednotky = 641,89 Eur/m²/

Obstarávacie náklady - prestavba (stavebné úpravy) : 107 857,62 Eur
Cena projektovej dokumentácie : 7 965,88 Eur

2. Nadstavba (výstavba) - 4 b. j.

Obstarávacia cena :

Počet bytov	Počet izieb	Podlahová plocha	Náklad na m ²	Náklad na b.j.
1x 2/A	2-izbový	40,44 m ²	x 833,13 Eur =	33 691,84 Eur
1x 2/B	Garzónka	29,81 m ²	x 833,13 Eur =	24 835,65 Eur
1x 2/C	3-izbový	65,21 m ²	x 833,13 Eur =	54 328,51 Eur
1x 2/D	3-izbový	59,43 m ²	x 833,13 Eur =	49 513,00 Eur

Spolu : 4 b. j. 194,89 m² s celkovým nákladom 162 369,00 Eur

/CP 194,89m² : 4 bytové jednotky = 48,723m² priemerná plocha jednej bytovej jednotky = 833,13 Eur/m²/

Obstarávacie náklady - nadstavba (výstavba) : 154 403,12 Eur
Cena projektovej dokumentácie : 7 965,88 Eur

Obstarávacie náklady celkom : 278 192,50 Eur

Z toho :

úver ŠFRB 166 910,00 Eur
dotácia MDVaRR SR 111 260,00 Eur
rozpočet žiadateľa 22,50 Eur

Výpočet výšky nájomného (RMN a MMN) :

Celková obytná plocha = 375,33 m²
Rentabilný mesačný nájom (RMN) = 3% z OC
Maximálny mesačný nájom (MMN) = 5% z OC

Obstarávacie náklady - cena (ON - C) = 278 192,50 Eur

3% z OC = 0,03 x 278 192,50 € = 8 345,78 €/rok : 12 = 695,48 €/mesiac : 375,33m² = **1,85 €/m²**
5% z OC = 0,05 x 278 192,50 € = 13 909,63 €/rok : 12 = 1 159,14 €/mesiac : 375,33m² = **3,09 €/m²**

Prepočet výšky nájomného podľa jednotlivých bytov :

Byť - kategória	obytná plocha - m ²	RMN	MMN
Garzónka	27,46	50,80 Eur	84,85 Eur
Garzónka	29,81	55,15 Eur	92,11 Eur
2-izbový	37,87	70,06 Eur	117,02 Eur
2-izbový	40,44	74,81 Eur	124,96 Eur
3-izbový	53,19	98,40 Eur	164,36 Eur
3-izbový	59,43	109,95 Eur	183,64 Eur
3-izbový	61,92	114,55 Eur	191,33 Eur
3-izbový	65,21	120,64 Eur	201,50 Eur

Poplatky za vystavenie bankovej záruky č.TRE010010814ZV vrátane záväzkovej provízie počas výstavby až vklad do katastra nehnuteľnosti Prima bankou Slovensko a.s., pre ŠFRB : 3 921,87 €

Splátky za úver ŠFRB počas výstavby objektu : 8 052,75 €
(15 mesiacov x 536,85 €)

Požadovaná výška zálohy na bytovú jednotku od budúcich nájomníkov pred samotnou výstavbou :

Garzónka : 1 200,00 € x 2 b. j. = 2 400,00 €

2-izbový byt : 1 500,00 € x 2 b. j. = 3 000,00 €

3-izbový byt : 2 000,00 € x 4 b. j. = 8 000,00 €

Celkom : 13 400,00 €

Obstaranie technickej vybavenosti k 8 b.j. - východiskový stav :**1. Výstavba vodovodu :**

Obstarávacia cena : 8 b. j. x 851,43 € = 6 811,44 €

2. Výstavba kanalizácie vrátane ČOV :

Obstarávacia cena : 8 b. j. x 1 682,86 € = 13 462,88 €

3. Výstavba miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia :

Obstarávacia cena : 8 b. j. x 1 647,15 € = 13 185,20 €

Cena projektovej dokumentácie : 752,84 €

Obstarávacie náklady celkom :**34 212,36 Eur**

Z toho :

dotácia MDVaRR SR

23 400,00 Eur

rozpočet žiadateľa

10 812,36 Eur

Výpočet optimálneho nájmu po započítaní uvažovaných nákladov.**Optimálny mesačný nájom (vrátane pivníc k jednotlivým bytom) :**

Počet bytov	Počet izieb	Podlahová plocha		Nájom na m2	=	Nájom na b.j.
1x	Garzónka	28,46 m2	x	2,75 Eur	=	78,27 Eur
1x	Garzónka	30,81 m2	x	2,75 Eur	=	84,73 Eur
1x	2-izbový	38,87 m2	x	2,75 Eur	=	106,89 Eur
1x	2-izbový	41,44 m2	x	2,75 Eur	=	113,96 Eur
1x	3-izbový	54,19 m2	x	2,75 Eur	=	149,02 Eur
1x	3-izbový	60,43 m2	x	2,75 Eur	=	166,18 Eur
1x	3-izbový	62,92 m2	x	2,75 Eur	=	173,03 Eur
1x	3-izbový	66,21 m2	x	2,75 Eur	=	182,08 Eur
Spolu : 8 b. j.		383,33 m2		s celkovým nájomom		1 054,16 Eur

Odpočty z mesačného príjmu za nájom :

Splátka úveru ŠFRB :	536,85 Eur
Vrátenie záloh nájomcom :	186,12 Eur (uvažuje sa z obdobím splácania 72 mesiacov)
Tvorba FOaÚ :	122,17 Eur
Rezerva FOaÚ (ČOV, PBS a.s.) :	209,02 Eur

Mesačná splátka nájmu v priebehu (72 mesiacov) vrátenia záloh nájomcom :

Garzónka	28,46 m2	x	2,75 Eur	=	78,27 Eur - 16,67 Eur =	61,60 Eur (1)
Garzónka	30,81 m2	x	2,75 Eur	=	84,73 Eur - 16,67 Eur =	68,06 Eur (1)
2-izbový	38,87 m2	x	2,75 Eur	=	106,89 Eur - 20,83 Eur =	86,06 Eur (1)
2-izbový	41,44 m2	x	2,75 Eur	=	113,96 Eur - 20,83 Eur =	93,13 Eur (1)
3-izbový	54,19 m2	x	2,75 Eur	=	149,02 Eur - 27,78 Eur =	121,24 Eur (1)
3-izbový	60,43 m2	x	2,75 Eur	=	166,18 Eur - 27,78 Eur =	138,40 Eur (1)
3-izbový	62,92 m2	x	2,75 Eur	=	173,03 Eur - 27,78 Eur =	145,25 Eur (1)
3-izbový	66,21 m2	x	2,75 Eur	=	182,08 Eur - 27,78 Eur =	154,30 Eur (1)

Celkový mesačný príjem : 868,04 Eur