**Pomôcka pre rámcové rozdelenie obstarávacích nákladov bytovej budovy**

**Úvod**

V súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z . z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov je obstaranie nájomného bytu možné realizovať s podporou štátu (dotácia MDV SR, výhodný úver zo ŠFRB) „**výstavbou nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo rodinnom dome** (ďalej len „bytová budova“)“**.**

Cieľom tejto pomôcky je naznačiť možný spôsob rozčlenenia nákladov na výstavbu bytovej budovy v prípade výstavby nájomného bytu v budove so zmiešanými funkciami (budova, v ktorej sa nachádzajú okrem bytov aj nebytové priestory) tak, aby bol zrejmý spôsob stanovenia výšky obstarávacieho nákladu na obstaranie nájomných bytov.

**Základné pojmy**

Obstarávacím nákladom (ON) na výstavbu nájomného bytu v bytovej budove sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom.

Do obstarávacích nákladov pre účel poskytnutia dotácie a úveru sa zahŕňajú aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane, preukázané zmluvou o dodávke projektových prác. Táto časť oprávnených nákladov nie je predmetom rozčlenenia v rámci tejto pomôcky.

Vo všeobecnosti sa bytom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Rodinný dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na rodinné bývanie a ktorá má najviac tri byty, najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Bytovým domom sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má najmenej 4 byty.

Na účely zákona č. 443/2010 Z. z. a zákona č. 150/2013 Z. z. sa polyfunkčným domom rozumie budova so zmiešaným účelom užívania, v ktorej najmenej jedna tretina podlahovej plochy je určená na bývanie.

Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nejde o príslušenstvo bytu, spoločné časti ani spoločné zariadenia domu.

Spoločnými časťami sa rozumejú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tejto budove. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov po zrealizovaní výstavby majú v spoluvlastníctve spoločné časti a spoločné zariadenia budovy.

V bytovej budove s viacerými funkciami sú priestory budovy vymedzené podľa jednotlivých funkcií, na ktoré sú určené, t. j.

* byty,
* nebytové priestory,

a k týmto prislúchajú spoločné časti a spoločné zariadenia.

**Bytová budova len s funkciou bývania**

V prípadoch, ak bytová budova bude slúžiť výlučne na funkciu bývania (rodinný dom, bytový dom), t. j. v budove sa nebudú nachádzať žiadne priestory s inou funkciu ako je funkcia trvalého bývania, všetky náklady spojené s výstavbou bytovej budovy sa započítavajú v plnom rozsahu do ON na obstaranie nájomného bytu.

Náklady na obstaranie nebytového priestoru je možné zahrnúť do ON na obstaranie nájomného bytu len v prípade ak ide o obstaranie nebytového priestoru, ktorý je súčasťou bytovej budovy s minimálne 6 obstarávanými nájomnými bytmi nižšieho štandardu a ktorým sa zabezpečujú špecifické potreby žiadateľa (priestor na poskytovanie sociálnych služieb, služieb ochrany objektu alebo ďalších služieb, ktoré súvisia s poskytovaním bývania) podľa § 8 ods. 16 zákona č. 443/2010 Z. z.

Pri rozdeľovaní ON bytovej budovy, v ktorej sa síce budú nachádzať len byty, ale časť z nich bude podporená dotáciou MDV SR alebo úverom zo ŠFRB a časť bude obstarávaná bez podpory zo strany štátu (byty určené na predaj do osobného vlastníctva) sa primerane použije postup ako pri bytovej budove s viacerými funkciami.

**Bytová budova s viacerými funkciami**

Vzhľadom na požiadavky na efektívnejšie riešenie bytových budov sa v mnohých prípadoch v budove (rodinný dom, bytový dom, polyfunkčný dom) nachádzajú okrem priestorov určených na bývanie aj iné – nebytové priestory. V takýchto prípadoch je nevyhnutné rozčleniť náklady na uskutočnenie stavby medzi jednotlivé funkcie a to bez ohľadu, či bytový dom bude v evidencii katastra nehnuteľností zapísaný ako celok, alebo bude rozpísaný na jednotlivé byty a nebytové priestory.

Z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú v spoluvlastníctve spoločné časti a spoločné zariadenia budovy, je potrebné mať na zreteli princíp vymedzenia nákladov na spoločné časti (časti budovy nevyhnutné na jej **podstatu a bezpečnosť**) a spoločné zariadenia (určené na **spoločné užívanie** a slúžia výlučne tejto budove) budovy.

Povinnosť rozčleniť náklady existuje aj v prípade, ak je vlastníkom celej budovy jedna osoba a budova nebude v evidencii katastra nehnuteľností rozpísaná na samostatné byty a nebytové priestory. Rozpočet bytu a nebytového priestoru bude obsahovať aj časť nákladov pripadajúcich na spoločné časti a zariadenia a príslušenstvo budovy v podiele pripadajúcom na byt a nebytový priestor rozdelené podľa zásad uvedených v tomto dokumente.

V prípade, ak má byť bytová budova financovaná s využitím systémov podpory nájomného bývania prostredníctvom Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja bývania, je potrebné celkový rozpočet polyfunkčnej bytovej budovy rozdeliť na:

* rozpočet na obstaranie podporených nájomných bytov,
* rozpočet na obstaranie nebytového priestoru/nebytových priestorov, v tom
  + nebytové priestory - garážové stojiská,
  + iné nebytové priestory – napr. administratíva, obchod, sklady alebo iná funkcia, ktorá nepodmieňuje užívanie nájomných bytov a na obstaranie ktorej sa neposkytuje dotácia.

V prípade polyfunkčnej bytovej budovy je nevyhnutné celkový rozpočet stavby rozčleniť na čiastkové rozpočty:

1. čiastkový rozpočet bytov v budove, ktorý obsahuje:

* náklady viažuce sa výhradne k obstarávaným bytom,
* podiely nákladov na obstaranie konštrukcií a prvkov spoločných častí a spoločných zariadení budovy stanovené podielom vo výške zodpovedajúcej veľkosti celkovej podlahovej plochy obstarávaných bytov k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
* náklady na povrchové úpravy a finálne povrchové úpravy spoločných častí a spoločných zariadení a náklady na technológie umiestnené v spoločných častiach a zariadeniach budovy, ak sú špecificky určené na výlučné užívanie s bytmi, t. j. budú z hľadiska ich funkčného určenia využívané výlučne s nájomným bytom.

1. čiastkový rozpočet nebytových priestorov v budove, ktorý obsahuje:

* náklady viažuce sa výhradne k nebytovému priestoru,
* podiely nákladov na obstaranie konštrukcií a prvkov spoločných častí a spoločných zariadení budovy stanovené podielom vo výške zodpovedajúcej veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
* náklady na  povrchové úpravy a finálne povrchové úpravy spoločných častí a spoločných zariadení a náklady na technológie umiestnené v spoločných častiach a zariadeniach budovy, ak sú špecificky určené na výlučné užívanie s nebytovým priestorom, t. j. budú z hľadiska ich funkčného určenia využívané výlučne s nebytovým priestorom.

**Špecifické náklady stavby**

V prípade, ak je sklad (pivnica) vlastníkom určený na spoločné užívanie s bytom a je umiestnený mimo bytu náklady na jeho obstaranie sú súčasťou ON bytu. V prípade, ak sklad spĺňa parametre nebytového priestoru a nie je vlastníkom bytu určený na spoločné užívanie s bytom (t. j. prenajatie skladu ani nebude podmienkou prenájmu bytu a sklad nebude súčasťou nájomného za byt), bude sklad pre účely rozpočtu ON definovaný ako nebytový priestor.

V rámci projektových riešení môžu stavby obsahovať špecifické riešenia, ktoré je potrebné riešiť osobitne, napr.

* strechy podzemných podlaží, ktoré sú využívané ako verejné priestory,
* umelecké diela na stavbách,
* malá záhradná architektúra – kvetináče, popínavá zeleň.

V tomto prípade platí § 3 ods. 2 vyhlášky MDV SR č. 181/2019 Z. z., ktorý upravuje „ Ak nad nebytovým priestorom, v ktorom je umiestnené garážové stojisko, je umiestnený iný stavebný objekt, najmä sadové úpravy, ihrisko, komunikácia pre peších alebo iná terénna úprava, a tento objekt neslúži výlučne na užívanie s nájomnými bytmi, náklady na obstaranie takéhoto stavebného objektu sa nezapočítavajú do nákladu na obstaranie nebytového priestoru.

**Technická vybavenosť**

Podľa § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. prípojky inžinierskych sietí sú spoločnou časťou budovy. Žiadateľ môže do ON bytu zahrnúť aj náklady na vodovodnú prípojku a kanalizačnú prípojku, ak si ich neuplatní v rámci ON technickej vybavenosti. V takom prípade sú náklady na prípojky oprávneným nákladom bytu vo výške spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k bytu.

Garáž (garážové stojisko), ktorá je súčasťou budovy je nebytovým priestorom bez ohľadu na skutočnosť, či je alebo nie je určená výhradne na parkovanie pre nájomníkov ON bytov. Pri určovaní výšky ON garážového stojiska sa postupuje rovnako ako pri určovaní ON nebytového priestoru. Garážové stojisko je súčasťou ON súvisiacej technickej vybavenosti, na ktorú je možné poskytnúť dotáciu (§ 13 a § 2 ods. 1 písm. o) bod 5 zákona č. 443/2010 Z. z.), nie je však možné ich zahrnúť do ON bytov, resp. bytovej časti budovy pre účely dotácie na obstaranie nájomného bytu (§ 11 zákona č. 443/2010 Z. z.).

Obstaranie iného nebytového priestoru ako garážového stojiska a nebytového priestoru pri byte nižšieho štandardu na zabezpečenie špecifických potrieb žiadateľa nie je možné podporiť dotáciou podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

**Rámcové rozčlenenie nákladov**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Skupina nákladov** | **Typ nákladu** | **Prepočet** |
| A | náklady za zhotovenie konštrukcií alebo zariadení, ktoré sú spoločné pre všetky funkcie budovy a platí princíp, že   * ide o časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a * sú určené na spoločné užívanie. | Náklad sa uvedie podľa podielu vypočítaného pre danú funkciu budovy podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. |
| B | náklady za zhotovenie prvkov a konštrukcií, pre ktoré platí, že   * nie sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť budovy a * sú spojené len s konkrétnou funkciou, resp. nie sú užívané spoločne jednotlivými funkciami * bytmi * nebytovými priestormi (garáž, obchod, administratíva, a pod.) | Náklad sa uvedie vo výške ako je rozpočtovaný na zhotovenie prvku a konštrukcie v rozsahu pre danú funkciu. |
|  | náklady na zhotovenie/obstaranie zariadení, ktorých zaradenie závisí od konkrétneho technického riešenia budovy. Vo všeobecnosti sa zaraďujú do prvej skupiny, ak ich však technické riešenie budovy jednoznačne priraďuje ku konkrétnej funkcii, zaraďujú sa do druhej skupiny, napr. požiarny systém samostatne vybudovaný pre garáže a samostatne pre byty. | Náklad sa rozpočíta podľa podielu vypočítaného pre danú funkciu budovy (ako v skupine A) alebo sa uvedie pri danej funkcii v rozsahu, v akom je pre danú funkciu navrhnuté. |

Pri zostavovaní rozpočtu polyfunkčnej bytovej budovy je možné náklady rozčleniť na 3 skupiny s cieľom určiť výšku obstarávacieho nákladu na obstaranie podporeného nájomného bytu:

**Príklad k rozčleneniu nákladov:**

**Zvislé konštrukcie** v polyfunkčnej bytovej budove[[1]](#footnote-1)

* náklady na zhotovenie zvislých nosných konštrukcií (nosné steny) bez povrchových úprav, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť budovy, patria do skupiny nákladov „A“ -  sa rozdelia podielom
  + 60 % nákladov na byty,
  + 40 % nákladov na nebytový priestor (predajňa),
* náklady na finálne povrchové úpravy týchto zvislých nosných konštrukcií - vnútorné omietky, obklady, maľby, obklady apod. , ktoré sa nachádzajú:
  + v byte –sa započítavajú do nákladu bytu,
  + v nebytovom priestore sa započítavajú do nákladu nebytového priestoru,
  + v spoločných častiach (chodby), ak tieto priestory sú určené na spoločné užívanie, sa rozdelia podielom 60 % do nákladu bytu a 40 % do nákladu nebytového priestoru.

**Požiarny signalizačný systém v garáži** v polyfunkčnej bytovej budove1

* náklady na obstaranie zariadenia, ktoré by vo všeobecnosti patrilo do spoločných častí, ale slúži výhradne nebytovému priestoru sa započítava iba tohto do nákladov nebytového priestoru.

**Rozčlenenie nákladov stavby podľa jednotlivých skupín**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PRÁCE A DODÁVKY HSV** | | Poznámka |
| A | **ZEMNÉ PRÁCE** |  |
| A | **ZÁKLADY** |  |
| A | **ZVISLÉ A KOMPLETNÉ KONŠTRUKCIE** |  |
|  | * murivo, železobetónové stĺpy |  |
| * prefabrikované preklady |  |
|  | * komínový komplet | Komínový komplet napr. pre reštauráciu – náklady by boli zaradené do nebytového priestoru |
| A | **VODOROVNÉ KONŠTRUKCIE** |  |
|  | * stropné dosky, nosníky, konzoly balkónov a loggie |  |
| * schodiská (železobetón) |  |
| A | **KOMUNIKÁCIE** (odkvapový chodník, štrkodrvina, dlažba) |  |
|  | **ÚPRAVY POVRCHOV, PODLAHY, VÝPLNE** |  |
| B | * omietky vnútorné, |  |
| A | * kontaktný zatepľovací systém, vonkajšia omietka |  |
| B | * betónová mazanina, poter |  |
| B | * zárubne |  |
|  | **OSTATNÉ KONŠTRUKCIE A PRÁCE** |  |
| **PRÁCE A DODÁVKY PSV** | |  |
| A | **IZOLÁCIE PROTI VODE A VLHKOSTI** |  |
| A | **POVLAKOVÉ KRYTINY/IZOLÁCIE STRIECH (strešná povlaková krytina)** |  |
| A | **IZOLÁCIE TEPELNÉ** (izolácia stropov, podláh, stien) |  |
| B | **VÝPLNE OTVOROV** (okná, dvere) |  |
|  | **KONŠTRUKCIE TESÁRSKE** |  |
| A | * krovy, hranoly, latovanie |  |
| B | * OSB stropy, podhľady |  |
|  | **KONŠTRUKCIE - DREVOSTAVBY** |  |
| A | * strešná konštrukcia, väzníky |  |
| B | * SDK steny, podhľady |  |
| A | **KONŠTRUKCIE KLAMPIARSKE** |  |
|  | * oplechovanie, žľaby |  |
| * plechová krytina |  |
| A | **TVRDÉ KRYTINY** |  |
| B | **KONŠTRUCIE STOLÁRSKE** |  |
|  | * dvere, prahy |  |
| * kuchynské linky |  |
| * stropné schody, schodisko v mezonete |  |
| * okná |  |
|  |  |  |
|  | **KONŠTRUKCIE DOPLNKOVÉ KOVOVÉ STAVEBNÉ** |  |
| B | * zábradlie balkónov, schodísk |  |
| B | * okná |  |
| A | * výťahy, schodiskové plošiny | * kuchynský výťah, napr. pre reštauráciu – náklady by boli zaradené do nebytového priestoru alebo * schodisková plošina v bytovej časti pre riešenie bezbariérového prístupu do bytov |
| B | **PODLAHY** |  |
| B | **DLAŽBY A OBKLADY** |  |
| B | **NÁTERY** |  |
|  | * nátery kovových stavebných doplnkových konštrukcií |  |
| * nátery tesárskych konštrukcií |  |
| * nátery olejové omietok stien |  |
| B | **MAĽBY** |  |
| **Zdravotechnika** | |  |
|  | **VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA** |  |
| A | * vnútorná kanalizácia (po napojenie na rozvody v bytoch, resp. nebytových priestoroch) |  |
| B | * vnútorná kanalizácia - rozvody v bytoch, resp. nebytových priestoroch |  |
|  | **VNÚTORNÝ VODOVOD** |  |
| A | * vnútorný vodovod (vrátane meračov) po merače v bytoch, resp. nebytových priestoroch |  |
| B | * vnútorný vodovod - rozvody v bytoch, resp. nebytových priestoroch |  |
| A | **STROJNÉ VYBAVENIE** |  |
| A | **ZARIAĎOVACIE PREDMETY** |  |
| **Vykurovanie** | |  |
| A | **IZOLÁCIE TEPELNÉ** |  |
| A | **KOTOLNE** |  |
| A | **STROJOVNE** |  |
|  | **ROZVOD POTRUBIA** |  |
| A | * rozvody po merače vrátane - napojenie na rozvody pre byty, resp. nebytové priestory |  |
| B | * rozvody pre byty, resp. nebytové priestory |  |
| B | **ARMATÚRY** |  |
| B | **VYKUROVACIE TELESÁ** |  |
| B | **LOKÁLNE VYKUROVANIE** |  |
| **Vzduchotechnika** | |  |
|  | MONTÁŽE VZDUCHOTECHNICKÝCH ZARIADENÍ |  |
| A | * potrubie zvislé a ležaté, |  |
| B | * potrubie – rozvody v bytoch, resp. nebytových priestoroch |  |
| B | * rekuperačná jednotka |  |
| B | * digestory |  |
| B | * ventilátory |  |
| **Elektroinštalácia a bleskozvod** | |  |
|  | **ELEKTROMONTÁŽE** |  |
| A | * rozvody po meradlo - hodiny |  |
| B | * rozvody od hodín pre byt, resp. nebytový priestor |  |
| B | * zásuvky, svietidlá |  |
| A | MONTÁŽ OZNAMOVACÍCH A SIGNALIZAČNÝCH ZARIADENÍ (rozvody TV, internetu,...) |  |
| A | **Bleskozvod** |  |

**Záver:**

Spracovaný materiál je pracovnou pomôckou pre rámcové rozdelenie ON bytovej budovy. MDV SR posudzuje predložené žiadosti o dotáciu individuálne a môže akceptovať odchýlky od tejto pomôcky, ak žiadateľ uvedie metodiku rozdelenia ON.

Bratislava, 7. 4. 2022

1. ) V polyfunkčnej bytove budove tvoria nájomné byty 60 % podlahovej plochy budovy a nebytové priestory 40 % podlahovej plochy budovy. [↑](#footnote-ref-1)