



**NOVÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE
PRE MESTÁ A OBCE**



Vážení zástupcovia samosprávy,

riešenie nového bývania obyvateľov Vášho mesta či obce je teraz vo Vašich rukách. Výstavba nových nájomných bytov pre mestá a obce znamená zlepšenie sociálno-ekonomických faktorov, zvyšovanie počtu obyvateľov a v neposlednom rade aj zveľaďovanie majetku miest a obcí. Záujem o nájomné bývanie stále niekoľkonásobne prevyšuje súčasnú ponuku dostupných mestských a obecných bytov. Zmenou platnej legislatívy sa Vám ponúkajú nové možnosti výstavby nájomného bývania pre mestá a obce. Podpora obstarania obecných nájomných bytov je jednou z priorít Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v oblasti bytovej politiky. Vaši obyvatelia sú často odkázaní na hypotéky, ktoré musia roky splácať, čo ich limituje pri životných plánoch. Pre mnohých je stále alternatívou bývanie u rodičov aj na úkor osamostatnenia sa, profesijného rozvoja či založenia si vlastnej rodiny. Výstavbou nových nájomných bytov vo Vašom meste či obci dávate možnosť nájsť si vlastné bývanie najmä mladým ľuďom, mladým rodinám, za určitých podmienok aj ľuďom zo sociálne slabších vrstiev. Výstavbou nájomných bytov vo Vašom meste či obci zároveň podporíte zvýšenie zamestnanosti v stavebníctve.

Naša spoločnosť E-RAN GROUP, a.s. zastrešuje obnovu bytových domov, obnovu verejných budov, výkon správy bytových domov a nebytových objektov, výstavbu komerčných objektov, výstavbu nájomných bytov a financovanie výstavby. Pre obce a mestá ponúkame spoluprácu pri obstarávaní nájomných bytov. V kooperácii s nami majú mestá a obce možnosť pre svojich obyvateľov získať nájomné byty za veľmi výhodných podmienok. Majú možnosť čerpať atraktívne nenávratné dotácie na obstaranie nájomných bytov z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR spolu s výhodnými úverovými podmienkami Štátneho fondu rozvoja bývania.



Náš nájomný bytový dom

Spoločnosť E-RAN GROUP, a.s. ponúka zaujímavý, prítlačlivý a jedinečný projekt obecných nájomných bytov. Projekt je výnimočný jedinečnou kombináciou všetkých súčasne dostupných možností ekonomicky a realizačne najvýhodnejšej výstavby bytových domov v mestách a obciach. Ponúkame Vám možnosť výstavby montovaných bytových domov, ktoré sa vo veľkom realizujú vo viacerých krajinách Európy, hlavne v severských krajinách ako Švédsko, Dánsko, Nórsko a v Nemecku.

Od prvej myšlienky intenzívne komunikujeme s predstaviteľmi miest a obcí všetky možné alternatívy a aktívne ich zapájame do riešení exteriéru aj interiéru bytového domu. Všetkým ponúkame rovnaký prístup pri každom projekte. Naším hlavným cieľom je priniesť profesionálny a zodpovedný prístup v takom rozsahu, aby sa predstavitelia samosprávy mohli venovať hlavne svojim každodenným povinnostiam počas celej doby realizácie projektu.

Naším zámerom je zachovať líniu a výzor Vašej obce modernými a sofistikovanými riešeniami architektúry a tieto riešenia preniesť do technického riešenia novostavby. Úsporná energetická náročnosť a spĺňanie striktných nárokov na energetickú certifikáciu je samozrejmosťou. Zvuková izolácia a nepriezvučnosť medzi jednotlivými bytmi a zároveň aj medzi jednotlivými miestnosťami v rámci bytu má lepšie namerané hodnoty ako tradičná tehlová konštrukcia.

K bytovému domu je nutné vybudovať aj inžinierske siete, na realizáciu ktorých však môže mesto či obec žiadať o dotáciu z MDV a RR SR na technickú vybavenosť podmieňujúcu užívanie nájomných bytov.

Počet bytov	12
Počet podlaží	2
Zastavaná plocha byt. domu	455 m ²
Celková podlahová plocha bytov s lodžiami	592,90 m ²

Celková podlahová plocha spoločných priestorov	151,60 m ²
Priemerná podlahová plocha bytov	49,41 m ²
Počet parkovacích miest	20



Financovanie

Financovanie výstavby zabezpečuje naša spoločnosť. Obec sa nijako nepodieľa na stavebných nákladoch počas celej realizácie výstavby bytového domu. Obec financuje bytový dom až z pridelených finančných prostriedkov vo forme dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a dlhodobého úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Tieto finančné prostriedky obec môže čerpať až po tom, ako sa bytový dom právoplatne skolauduje.

Nastavenie ekonomických parametrov vychádza z možností a potrieb konkrétnej obce a nastavuje sa osobitne. Celý proces nastavenia projektu pozostáva z množstva krokov. Počas celej realizácie výstavby nie je obec časovo obmedzená. Z našej strany dostáva pripravené podklady a prijíma výlučne len rozhodnutia ohľadom konkrétnych navrhnutých riešení.







Nakoľko má náš bytový dom priemernú podlahovú plochu bytov pod 50 m², zákon umožňuje obciam využiť maximálny možný limit obstarávacej ceny na 1 m² vo výške 900 €. Následné ukazovatele, ktoré uvádzame v tejto kapitole, sú nastavené na maximálny možný limit, ktorý sa dá dosiahnuť pri tomto projekte.

Maximálna obstarávacia cena (OC) bytového domu	533 610 €
Dotácia (40 % z OC)	213 440 €
Úver zo ŠFRB na 30 rokov (60 % z OC)	320 160 €
Vlastné zdroje obce (vzniknú zaokrúhlením dotácie a úveru na celé desiatky smerom nadol)	10 €
Úrok spolu za 30 rokov pri 1 % ročnej úrokovej sadzbe	50 554 €
Úver + úrok spolu	370 714 €
Mesačná splátka	1 029,80 €









1. nadzemné podlažie



	Byt 1	dvojizbový	49,33 m ²	(45,06 m ² byt + 4,27 m ² lodžia)
	Byt 2	dvojizbový	53,07 m ²	(49,35 m ² byt + 3,72 m ² lodžia)
	Byt 3	jednoizbový	31,78 m ²	(28,16 m ² byt + 3,62 m ² lodžia)
	Byt 4	dvojizbový	49,33 m ²	(45,06 m ² byt + 4,27 m ² lodžia)
	Byt 5	dvojizbový	53,07 m ²	(49,35 m ² byt + 3,72 m ² lodžia)
	Byt 6	jednoizbový	31,78 m ²	(28,16 m ² byt + 3,62 m ² lodžia)

2. nadzemné podlažie



	Byt 7	dvojizbový	49,33 m ²	(45,06 m ² byt + 4,27 m ² lodžia)
	Byt 8	trojizbový	67,12 m ²	(63,4 m ² byt + 3,72 m ² lodžia)
	Byt 9	dvojizbový	45,82 m ²	(42,2 m ² byt + 3,62 m ² lodžia)
	Byt 10	dvojizbový	49,33 m ²	(45,06 m ² byt + 4,27 m ² lodžia)
	Byt 11	trojizbový	67,12 m ²	(63,4 m ² byt + 3,72 m ² lodžia)
	Byt 12	dvojizbový	45,82 m ²	(42,2 m ² byt + 3,62 m ² lodžia)

Moderné nájomné bývanie

V bytovom dome sa nachádza 12 bytových jednotiek:

- 2 jednoizbové
- 8 dvojizbových
- 2 trojizbové

Každý byt má lodžiu.

- 2 samostatné vchody
- 2 nadzemné podlažia
- bez výťahu

Interiér novostavby a hlavne bytov je stanovený zákonom a bežný štandard bytu obsahuje podlahové krytiny, obklady, dlažby, sanitu, vnútorné omietky, kuchynskú linku so spotrebičmi a potravinovou skrinkou, protipožiariene vstupné dvere, interiérové dvere so zárubňami, výhrevné telesá, elektrické zásuvky a vypínače a plastové okná s vetracou štrbinou.

Bytový dom svojimi proporciami a architektúrou ladne zapadá do prostredia mesta či obce. Každý byt má svoju pivnicu a v každom vchode sa nachádza kočíkareň a miestnosť pre výlevku na údržbu spoločných priestorov.

Vstup do bytového domu je bezbariérový.

V okolí bytového domu sa nachádza 20 parkovacích miest.

Bezpečný vstup do bytového domu zaisťuje audio vrátnik. Súčasťou vybavenia je aj poštová schránka.

Mesačné náklady na bývanie

V cene nájmu je zahrnutá splátka úveru zo ŠFRB, správa bytového domu, poistenie bytového domu a Fond údržby, prevádzky a opráv. Energie a ostatné poplatky, napr. smeti, osvetlenie a podobne sa prirátajú k nájmu.

Ročné nájomné za byt stanovuje zákonný predpis a nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu. Z tejto hodnoty sa následne počíta mesačné nájomné, ktoré pri našom bytovom dome vychádza nasledovne:

2 izbový byt s 49,33 m ²	102,00 € * + energie **
2 izbový byt s 53,07 m ²	110,00 € * + energie **
1 izbový byt s 31,78 m ²	66,00 € * + energie **
3 izbový byt s 67,12 m ²	140,00 € * + energie **
2 izbový byt s 45,82 m ²	95,00 € * + energie **

* (poznámka) - Hodnota je orientačná a každá obec si ju nastavuje individuálne.

** (poznámka) - Konečná úroveň mesačných nákladov na energie závisí od cien dodávateľov energií a ostatných poplatkov.

Komplexné riešenia pri obstarávaní nájomných bytov

Štátny fond rozvoja bývania zabezpečuje podporu v oblasti bytovej politiky, ktorá sa realizuje v prevažnej miere formou poskytovania výhodných dlhodobých úverov. Slúži najmä na vytváranie výhodných podmienok pre obstarávanie nájomného bývania pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva, ciele obnovu bytového fondu, zvýšenie efektívnosti podpory bývania a využitie prostriedkov štrukturálnych fondov Európskej únie.

Ponúkame mestám a obciam komplexné riešenia získať nájomné byty pre svojich obyvateľov za najvýhodnejších podmienok:

- vypracovanie potenciálnych riešení podľa konkrétneho projektu, nakoľko môže ísť o novostavbu alebo rekonštrukciu objektu vo vlastníctve mesta či obce, ktorý ďalej nespĺňa svoju funkciu (rentabilita, využitie, energetická náročnosť, technické problémy...)
- spoločné konzultácie vo fáze projektovania, kde samospráva vstupuje so svojimi požiadavkami ohľadom estetiky stavby,
- inžiniering a manažment celého projektu je od začiatku konzultovaný so zástupcami obce, ktorí dostávajú pripravené podklady a rozhodujú o navrhovaných riešeniach,
- vypracovanie projektovej dokumentácie na náklady našej spoločnosti a získanie všetkých potrebných povolení,
- komplexnú koordináciu pri vypracovaní žiadostí o dotáciu z MDV a RR SR a podpory zo ŠFRB,
- vypracovanie príloh k žiadostiam a príprava všetkých dokumentov, ktoré obec potrebuje ako povinné prílohy k žiadostiam,
- realizáciu stavby na náklady našej spoločnosti, ktorá sa ukončí právoplatnou kolaudáciou,
- poistenie staveniska, vypracovanie znaleckých posudkov, vypracovanie kúpno-predajných zmlúv, kontrola aktuálnosti dokumentov, poradenstvo pri konzultáciách s okresným úradom, MDV a RR SR a ŠFRB (spoločné rokovania),
- porealizačný servis vo vzťahu k inštitúciám (ŠFRB, MDV a RR SR, okresný úrad, katastrálny úrad a iné),
- možnosť pre miestne firmy alebo živnostníkov spolupodieľať sa na výstavbe bytového domu,
- ponúkame tiež výkon správy a údržbu bytového domu alebo bytov po nadobudnutí vlastníctva mestom či obcou.

Technológia montovanej stavby*

STROPNÁ KONŠTRUKCIA IN. - EX.

-FÓLIA FATRAFOL	
-SEPARAČNÁ VRSTVA	300,00 mm
-TEPELNÁ IZOLÁCIA	22,00 mm
-OSB 3 DOSKA	
-KONŠTRUKCIA STROPU	24,00 mm
-VZDUCHOVÁ MEDZERA MEDZI CD PROFILOM	12,50 mm
-SADROKARTÓN	

STROP PRÍZEMIA

-PLÁVAJÚCA PODLAHA	
-FÓLIA	60,00 mm
-BETÓNOVÁ MAZANINA	20,00 mm
-ZVUKOVÁ IZOLÁCIA	22,00 mm
-OSB 3 DOSKA	
-KONŠTRUKCIA STROPU	24,00 mm
-VZDUCHOVÁ MEDZERA MEDZI CD PROFILOM	12,50 mm
-SADROKARTÓN	

KONŠTRUKCIA PODLAHY NA TERÉNE

-PLÁVAJÚCA PODLAHA	
-FÓLIA	60 mm
-BETÓNOVÁ MAZANINA	
-FÓLIA	60 mm
-TEPELNÁ IZOLÁCIA POLYSTYREN	3 mm
-HYDROIZOLÁCIA IX HYDROBIT	200 mm
-PODKLADNÝ BETÓN	200 mm
-ŠTRKOPIESKOVE LÓŽKO	200 mm
-RASTLÝ TERÉN	

MEDZIBYTOVÁ STENA S2 zvuková nepriezvučnosť'

-MALBA	12,50 mm
-SADROKARTÓN	12,50 mm
-ZVUKOVÁ IZOLÁCIA	75,00 mm
-VZDUCHOVÁ MEDZERA	
-ZVUKOVÁ IZOLÁCIA	75,00 mm
-SADROKARTÓN	12,50 mm
-SADROKARTÓN	12,50 mm
-MALBA	

62 dB

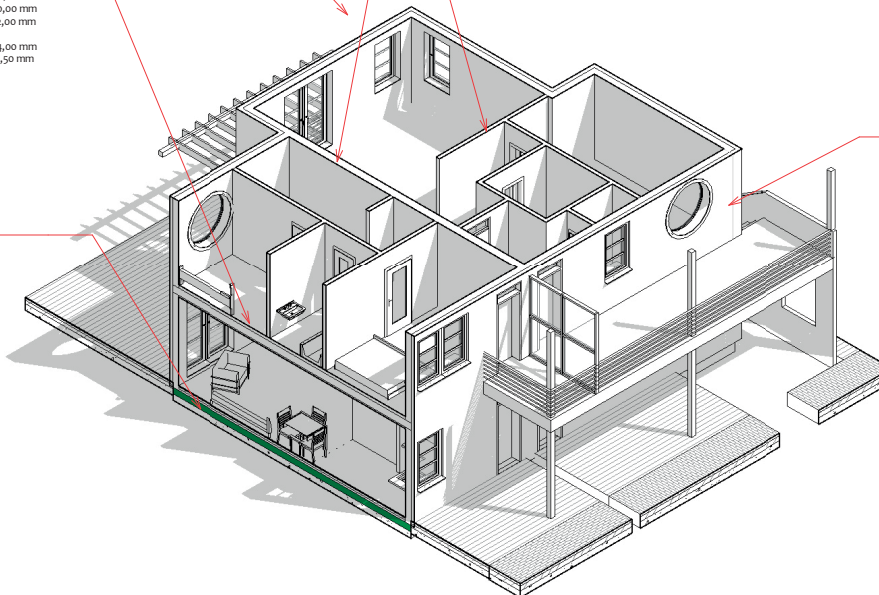
BYTOVÁ STENA/PRIEČKA zvuková nepriezvučnosť'

-MALBA / KERAMICKÝ OBKLAD	15,00 mm
-SADROKARTÓN	75,00 mm
-ZVUKOVÁ IZOLÁCIA	100,00 mm
-KONŠTRUKCIA PRIEČKY KVH HRANOL	15,00 mm
-SADROKARTÓN	
-MALBA / KERAMICKÝ OBKLAD	

53 dB

OBVODOVÉ STENY S1

-FASÁDA farebná s tierka podľa farebného riešenia	
-SIETKA V PODKLADNEJ OMIETKE	120 mm
-ZATEPLENIE polystyrénom	15,00 mm
-OSB 3 DOSKA	140,00 mm
-TEPELNÁ IZOLÁCIA MINERÁLNA VLNA	140,00 mm
-KONŠTRUKCIA STENY KVH HRANOL	
-FARGOZÁBRANA PE	
-VZDUCHOVÁ MEDZERA MEDZI CD PROFILOM	24,00 mm
-SADROKARTÓN KNAUF	15,00 mm
-MALBA	



* poznámka - ilustračná vizualizácia technológie montovanej stavby



E-RAN GROUP, a.s.

Spoločnosť E-RAN GROUP, a.s. vznikla pretransformovaním a zastrešením viacerých odvetví našej činnosti v stavebníctve. Už viac ako 10 rokov poskytujeme kvalitné služby v oblasti výstavby bytových domov, obnovy bytového fondu a správy bytových domov. Vďaka kompletnému servisu, ktorý naša spoločnosť poskytuje, samospráva, bytový dom či správcovia ušetria značnú časť finančných prostriedkov a tak môžu realizovať viac investičných zámerov súčasne. Dokážeme zabezpečiť lepšiu kvalitu realizácie a preto vieme lepšie a dlhodobejšie garantovať záruky za dielo a zároveň zabezpečovať aj pozáručný servis.

Špecializujeme sa najmä na komplexnú obnovu bytových domov, výstavbu nájomných bytov pre mestá a obce, komerčné výstavby a na energeticky úsporné opatrenia, ktoré vedú k radikálnemu zníženiu výdavkov za vykurovanie a spotrebu energií v domácnostiach.

Popri obnove bytových domov, výstavbe a výkone správy sa venujeme aj šíreniu osvetly v oblasti zateplovania, energetickej úspornosti a finančných možností bytových družstiev, spoločenstiev vlastníkov bytov a samospráv. Pravidelne organizujeme informatívne odborné semináre, ktoré sú zamerané na objasňovanie postupov pri príprave obnovy bytových domov. Pri príprave úspor energetickými opatreniami a poradenskou činnosťou spolupracujeme aj so Stavebnou fakultou Slovenskej technickej univerzity v Bratislave a tiež s bankovými subjektmi, ktoré sa venujú oblasti obnovy bytových domov. Sme členom niekoľkých profesijných združení.

Interne zamestnávame viac ako 80 zamestnancov a ďalších cca 600 v subdodávkach. Máme svoje obchodné zastúpenia v Bratislave, Trenčíne, Prievidzi a Košiciach.

Sme držiteľmi certifikátov kvality ISO 9001, ISO 14001 a OHSAS 18001. Máme licencie na vykonávanie prác s certifikovanými zateplovacími systémami. Máme vlastné skladové kapacity, strojové vybavenie, fasádne štúdio a lešenie.



OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV

Spoločnosť E-RAN Slovakia spol. s r.o., člen skupiny E-RAN GROUP, a.s. za viac ako desaťročie svojej činnosti obnovila viac ako 250 bytových domov a tým zlepšila komfort bývania 45 000 ľuďom v takmer 40 mestách po celom Slovensku. Za svoju prácu sme získali 12 ocenení na medzinárodnej výstave CONECO v súťaži o „Najlepšie obnovený bytový dom“.

Za obnovu najväčšieho bytového domu na Slovensku (ul. Silvánska 1 – 29, Bratislava, 342 b.j.) sme získali „Špeciálne ocenenie“ od Združenia pre podporu obnovy bytových domov.

Špecializujeme sa aj na obnovu bytových domov postavených v architektonickom štýle socialistického realizmu (SORELA).

Za obnovu domu na ul. F. Madvu 330 v Prievidzi sme získali „Ocenenie za dôslednú prácu pri obnove bytového domu s citlivým zachovaním pôvodného architektonického štýlu.“ Ocenenie nám udelilo mesto Prievidza.

Okrem klasickej obnovy bytových domov (zateplenie obvodového plášt'a a strechy) sa naša spoločnosť venuje aj ďalším oblastiam zhodnocovania bývania a ostatného majetku. V ďalšej etape obnovy realizujeme výmenu výťahov, vnútorných rozvodov (voda, plyn, kanalizácia a elektroinštalácie) a ostatných častí bytového domu. Realizovali sme tiež dostavbu lodžii a balkónov na bytových domoch.

OBNOVA VEREJNÝCH BUDOV

Okrem obnovy bytových domov sa venujeme aj obnove verejných budov. Naša spoločnosť realizovala obnovu niekoľkých materských a základných škôl, prestavbu polyfunkčného objektu na nájomné byty a skladové priestory. Pripravujeme obnovu domova sociálnych služieb, obecných úradov, prestavbu nevyužívanej ubytovne na mestské nájomné byty. Pomáhame obciam a mestám pretvárať dubiózny majetok na hodnotné mestské či obecné objekty so zmysluplným využitím.



VÝSTAVBA

V minulosti sme úspešne realizovali výstavbu bytových domov v obciach Brunovce (19 b.j.), Selec (8 b.j.) a výstavbu bytového domu v Trenčíne (45 b.j.). V súčasnosti sme v prípravnej fáze realizácie výstavby ďalších dvoch bytových domov v Selci (24 b.j.) a polyfunkčného objektu v Trenčíne s prevádzkami a bytmi.

Za výstavbu bytového domu v Selci v roku 2012 sme získali ocenenie “Progresívne, cenovo dostupné bývanie” za príkladný prístup k výstavbe nájomných bytov v náročných ekonomických podmienkach miestnej samosprávy. Súťaž každoročne vyhlasuje MDV a RR SR, Odbor bytovej politiky a mestského rozvoja. Vo vyhodnotení súťaže bola vyzdvihnutá snaha a energia, ktorú investor a realizátor venovali realizácii projektu. Sú dôkazom toho, že citlivým výberom vhodných materiálov a progresívnych konštrukčných riešení je možné realizovať kvalitné, architektonicky nápadité a zároveň cenovo dostupné bývanie.



VÝKON SPRÁVY

Do portfólia našej činnosti patrí aj výkon správy bytových domov a nebytových objektov prostredníctvom spoločnosti ERES property s.r.o. Sme popredným poskytovateľom komplexných a inovatívnych služieb a riešení v oblasti spravovania nehnuteľného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov a bytových polyfunkčných domov v Trenčíne a okolí. Momentálne máme v správe cca 3000 bytov v 90 bytových domoch a 29 kotolní. Vďaka našim skúsenostiam a službám ponúkame najmodernejší výkon správy. Medzi naše hlavné činnosti patrí:

- mandátne služby pre SVB
- správa bytov a nebytových priestorov
- správa budov a polyfunkčných objektov
- správa a prevádzka kotolní
- spracovanie vyúčtovania
- účtovníctvo jednoduché a podvojnú
- odborné prehliadky a skúšky – revízie
- kontrola kotlov a ich servis
- požiarne ochrana a bezpečnostný technik
- oprava a revízie hasiacich zariadení
- servis, údržba a opravy
- energetické poradenstvo
- energetická certifikácia budov
- montáž meračov tepla
- spracovanie vyúčtovania na ÚK
- montáž vodomero v na TÚV a SÚV
- interné audity
- výstavba a rekonštrukcia tepelných zariadení.

KOMERČNÉ FINANCOVANIE

Spoločnosť DOM-BYT Financie, s.r.o. sa orientuje na vykonávanie činnosti samostatného finančného agenta v oblasti poskytovania úverov a spotrebiteľských úverov. Špecializuje sa na sprostredkovávanie úverov na výstavbu a obnovu bytových domov a na financovanie potrieb občanov bývajúcich v rodinných domoch. Spoločnosť bola založená v roku 2012 bývalými manažérmi Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ktorí v oblasti sprostredkovania úverov pre potreby obnovy bytových domov patrili k absolútnej špičke na Slovensku. Spoločnosť výhodne zabezpečila všetky komerčné výstavby spoločnosti E-RAN GROUP, a.s.

TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV

Do štruktúr spoločnosti E-RAN GROUP, a.s. patrí aj spoločnosť E-RAN TZB s.r.o. Spoločnosť sa zaoberá rekonštrukciou stúpacích rozvodov vody, kanalizácie, plynu a vzduchotechniky v bytových domoch. K našim doplnkovým službám patrí legálna likvidácia azbestocementových materiálov a bezplatné komplexné poradenstvo v oblasti rekonštrukcie stúpačiek formou osobných konzultácií na bytovom dome alebo organizáciou odborných seminárov s témou rekonštrukcie rozvodov v rôznych regiónoch Slovenska. V rámci likvidácie azbestu na jednotlivých stavbách je nutná spolupráca s Regionálnym úradom verejného zdravotníctva a Úradom životného prostredia. Naša spoločnosť zabezpečuje likvidáciu „na kľúč“, teda bez zbytočného zaťažovania vlastníkov bytov komplikovanou administratívou.

Počas našej činnosti sme obnovili rozvody plynu, električky, vody a kanalizácie vo viac ako 3000 bytoch po celom Slovensku.



E-RAN GROUP, a.s.

**sídlo spoločnosti:
Astrová 2/A
821 01 Bratislava
Slovenská republika**

**office:
Bratislavská 16
911 05 Trenčín
Slovenská republika
+421 32 748 49 50**

info@eran.sk | www.eran.sk

**INFOLINKA OBECNÉ BÝVANIE:
0907 726 660 | 0902 497 453**