

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2020

K bodu programu

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA MESTA ŽILINA 2019-2023

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

KF, KSZaB, KÚPaV

Predkladá:

Ing. Michal Berger
prednosta mestského úradu

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Michal Berger
prednosta mestského úradu

Žilina, január 2020

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2020

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí

I. zobrať na vedomie

1. návrh zabezpečenia Programu rozvoja bývania v meste Žilina na roky 2019-2023

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Program rozvoja bývania v meste Žilina na roky 2019-2023 bol vypracovaný na základe požiadavky MZ konaného dňa 02.12.2019, Uznesenie č. 251/2019.

Prednosta Mestského úradu v Žiline bol požiadaný o doplnenie informácií k materiálu Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019-2023:

- konkrétne možnosti výstavby, kúpy a stavebných úprav nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Žilina
- zoznam potencionálnych vhodných lokalít na výstavbu nájomných bytových domov na území Mesta Žilina
- informáciu o konkrétnych plánovaných projektoch výstavby, kúpy a stavených úprav nájomných bytov, na ktoré môže mesto žiadať financie zo ŠFRB
- zoznam projektov výstavby a obnovy zariadení sociálnych služieb, ktoré by bolo možné vybudovať na území mesta a prefinancovať prostredníctvom ŠFRB
- možnosti a časový harmonogram prípravy projektov a konkrétnych plánovaných termínov na podanie žiadostí na ŠFRB na Financovanie výstavby a obnovy bytového fondu a zariadení sociálnych služieb
- informáciu, akými konkrétnymi projektami a službami chce Mesto Žilina riešiť problematiku bezdomovcov v Žiline v najbližších rokoch.

MESTO ŽILINA

Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019 – 2023

OBSAH:

- Terminológia (strana 2)
- Porovnanie bytových kapacít vo vlastníctve miest K8 s mestom Žilina (strana 4)
- Konkrétne možnosti výstavby, kúpy a stavebných úprav nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Žilina (strana 5)
- Zoznam potencionálnych vhodných lokalít na výstavbu nájomných bytových domov na území Mesta Žilina (strana 7)
- Zoznam projektov výstavby a obnovy zariadení sociálnych služieb, ktoré by bolo možné vybudovať na území mesta a prefinancovať prostredníctvom ŠFRB (strana 9)
- Informácia a konkrétne projekty / služby mesta Žilina pre riešenie problematiky bezdomovcov (strana 10)
- Záver (strana 10)

PRÍLOHY:

- Príloha 1 – Bytové kapacity vo vlastníctve miest skupiny K8
- Príloha 2 – Ponuky externých spoločností pre zabezpečenie bytov priamym predajom
- Príloha 3 – Informatívna ponuka externej spoločnosti na prenájom a predaj bytov v meste Žilina
- Príloha 4 - Prehľad potencionálnych vhodných lokalít na výstavbu nájomných bytových domov na území Mesta Žilina

Na základe uznesenia č. 251/2019 predkladáme návrh zabezpečenia Programu rozvoja bývania v meste Žilina na roky 2019 – 2023, prípadne na dlhšie obdobie.

1. Terminológia

- **SOCIÁLNE A NÁJOMNÉ BÝVANIE** Zákon 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní určuje, že dotáciu možno poskytnúť na obstaranie nájomného bytu na účely sociálneho bývania a následne vymedzuje § 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z., čo je sociálne bývanie. „Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov“. To znamená, že do sociálneho bývania patria všetky byty, domy, bytové budovy, na ktorých obstaranie sa použili verejné finančné prostriedky. **Z uvedeného vyplýva, že nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí je totožné so sociálnym bývaním.**

Sociálne bývanie v byte je **bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.**

Oprávnenu fyzickou osobou je:

- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.
- **ŠFRB – MOŽNOSTI FINANCOVANIA**

Obec môže obstarávať nájomné byty v zmysle zákona č. 443/2010 a 150/2013 Z.z. :

 1. **Výstavbou nájomného bytu** vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove.
 2. **Kúpou nájomného bytu** v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky.

Povinnosťou je dodržať limitovanú podlahovú plochu bytu

- a) Bežný štandard : 80m², priemer 60 m²
- b) Nižší štandard: 60 m², priemer 55 m²

Forma a výška podpory

- a) úverom zo ŠFRB (vo výške%) a dotáciou z MDV SR (vo výške%) max. úver 72.000,- €/byť
- b) úverom zo ŠFRB do výšky max. 80% z obstarávacej ceny (max. 72.000,- €/byť) s dofinancovaním vlastnými finančnými prostriedkami
- c) obecné zastupiteľstvo si môže odsúhlasiť alternatívne financovanie pre prípad, že mu nebude poskytnutá dotácia z MDV SR, alebo v priebehu roka požiada o storno žiadosti o dotáciu a oznámi túto skutočnosť ŠFRB. S možnosťou podľa bodu a) si teda súčasne odsúhlasí aj financovanie stavby úverom zo ŠFRB do výšky max. 80% z obstarávacej ceny (max. 72.000,- €/byť) s dofinancovaním vlastnými finančnými prostriedkami

Zabezpečenie záväzku a súhlas s týmto zabezpečením

- nehnuteľnosťou – presne špecifikovať všetky nehnuteľnosti, ktoré budú predmetom záložného práva podľa LV (stavba a pozemok na ktorom je stavba postavená) alebo
- prijatím bankovej záruky v súvislosti s realizáciou stavebnej úpravy nájomných bytov

Priemerná podlahová plocha obstarávaného nájomného bytu nemôže prevýšiť 60 m².

Maximálny podiel dotácie

Štandard nájomného bytu	Priemerná podlahová plocha bytov v dome	Max. podiel dotácie
Bežný štandard	do 50 m ²	40%
	od 50 m ² do 56 m ²	35%
	od 56 m ² do 60 m ²	30%
Nižší štandard	do 45 m ²	75%
	od 45 m ² do 55 m ²	70%

Výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu

Štandard nájomného bytu	Spôsob obstarania nájomného bytu	Výška oprávneného nákladu na 1 m ² podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu (v eurách)		
		Úroveň výstavby budovy 1 (energetická trieda A0)	Úroveň výstavby budovy 2 (energetická trieda A1)	Úroveň výstavby budovy 3 (energetická trieda B)
Bežný štandard	Kúpa	≤ 1 100	≤ 1 000	≤ 900
Nižší štandard		≤ 760	≤ 690	---

Oprávnený náklad stavby sa odvíja od štandardu a úrovne výstavby budovy.

Výška oprávnených nákladov na 1 m² podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu pre úroveň výstavby budovy 1 alebo úroveň výstavby budovy 2 sa zvýši: o 100 eur, ak sa obstaráva nájomný byt v krajskom meste alebo v obci priamo susediacej s krajským mestom,

2. Porovnanie bytových kapacít vo vlastníctve miest K8 s mestom Žilina

Pre zhodnotenie stavu bytových kapacít sme porovnali stav v ostatných mestách skupiny K8 s mestom Žilina. V zmysle dolevedenej tabuľky môžeme uviesť:

- Mesto Žilina má najviac bytov vo vlastníctve k celkovému počtu občanov
- Mesto Žilina má najviac bytov zo ŠFRB k celkovému počtu občanov
- Mesto Žilina má najviac žiadostí o byty k celkovému počtu občanov

	Počet obyvateľov	Byty vo vlastníctve	Byty zo ŠFRB	Žiadosti o byt	Pomer byt/občan	Pomer byt ŠFRB/občan	Pomer žiadosť/občan
Bratislava	432 864	2 335	251	559	0,0054	0,0006	0,0013
Košice	238 757	1 191	96	121	0,0050	0,0004	0,0005
Prešov	88 680	484		131	0,0055		0,0015
Žilina	82 921	1 125	798	254	0,0136	0,0096	0,0031
Nitra	78 559	986	727	213	0,0126	0,0093	0,0027
Banská Bystrica	76 438	314	220	192	0,0041	0,0029	0,0025
Trnava	63 924	702	330	79	0,0110	0,0052	0,0012
Trenčín	54 705	202	150	90	0,0037	0,0027	0,0016

Ostatné informácie o stave bytových kapacít v mestách skupiny K8 uvádzame v prílohe č. 1

Podľa medializovaných informácií má v súčasnosti väčšina krajských miest záujem zabezpečiť nájomné byty, vzhľadom na uvedené pomery je potrebné zväziť potrebný a efektívny nárast v meste Žilina oproti ostatným porovnávaným samosprávam.

3. Konkrétne možnosti výstavby, kúpy a stavebných úprav nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Žilina

3.1 Súčasné projekty mesta Žilina pre výstavbu bytov

V tabuľke uvedenej pod textom uvádzame konkrétne projekty mesta Žilina, počtom plánovaných bytových jednotiek, odhadovaným finančným nákladom na realizáciu, stavu projektu a predpokladaného termínu realizácie

p.č.	Názov projektu	počet b.j.	Odhadované finančné náklady s DPH v EUR	Stav projektu	Potrebné činnosti nutné pre začiatok realizácie	Termíny realizácie
1	BD Predmestská 45	1.izb.-1 2.izb.-7 3.izb.-4 celk.-12	813 319,60	Územné rozhodnutie vydané 5/2019	Schválenie finančného krytia, Projektová dokumentácia, Stavebné povolenie, výber dodávateľa stavby,	42 mesiacov
2	BD D.Dlabača	1.izb.-28 2.izb.-12 celk.-40	PD 36.000 Stavba 2.120.400	Územné rozhodnutie 5/2016, Vydané stavebné povolenie (nie právoplatné)	Právoplatné stavebné povolenie, dohoda so zhotoviteľom - pokyn objednávateľa	18 mesiacov
3	BD Rudiny I, D	1.izb.-30 2.izb.-40 4.izb.-6 celk.-76	5 408 100,00	Územné rozhodnutie vydané 2/2018	Schválenie finančného krytia, Projektová dokumentácia, Stavebné povolenie, výber dodávateľa stavby,	42 mesiacov
4	BD Rudiny I, E	1.izb.-18 2.izb.-74 3.izb.-7 4.izb.-3 celk.-102	9 228 672,00	Spracovaná PD pre ÚR	Schválenie finančného krytia, Územné rozhodnutie, Stavebné povolenie, výber dodávateľa stavby,	48 mesiacov
5	Kultúrno-spoločenské stredisko Mojšová Lúčka	garzonka -3 1.izb.-3 2.izb.-2 celk.- 8	663 272,00	Ideová architektonická štúdia	Schválenie finančného krytia, Projektová dokumentácia, Územné rozhodnutie, Stavebné povolenie, výber dodávateľa stavby,	60 mesiacov

3.2 Možnosť priameho odkúpenia bytov

Ako najrýchlejšia možnosť získania bytov je ich odkúpenie. Treba však upozorniť že aj takáto možnosť v prípade záujmu financovania z programu ŠFRB podlieha určitým podmienkam (uvedené v bode 1).

Čo sa týka termínu zabezpečenia bytu takouto formou, podmienkou je:

- Schválenie zámeru nadobúdania bytov formou priameho odkúpenia
- Vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte mesta
- Schválenie konkrétnej kúpy bytu / bytov

Predpokladáme termín získania **do 6 mesiacov od vyčlenenia finančných prostriedkov** v rozpočte mesta Žilina (priame financovanie), prípadne 12 mesiacov v prípade financovania ŠFRB

Pre stanovenie predpokladanej, súčasnej hodnoty kúpy takéhoto bývania v priebehu mesiaca december 2019 sme oslovili 9 konkrétnych spoločností, ktoré pripravujú výstavbu bytových domov na území mesta Žilina, s požiadavkou o informáciu ohľadom možnosti odkúpenia postavených bytových jednotiek mestu Žilina, prípadne možnosti dlhodobého prenájmu bytov pre mesto Žilina. Podmienkou výziev bol predovšetkým záujem o odkúpenie bytov, ktoré by spĺňali podmienky zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, prípadne by sa jednalo o odkúpenie bytov z rozpočtu mesta Žilina.

Do spracovania materiálu reagovali dve spoločnosti, ktorých ponuky prikladáme v prílohe č. 2 tohto materiálu. Treba uviesť že v zmysle predloženej ponuky je kúpna cena za byt vysoko nad cenou, ktorú môžeme získať podporou zo ŠFRB a dotáciou z MDVSR. Preto by v takomto prípade bolo potrebné priame financovanie z rozpočtu mesta Žilina.

Pri kúpe bytu bežného štandardu je stanovená priemerná PP bytu 60 m² a maximálny oprávnený náklad na 1m² pri energetickej triede A1 je 1000,-€/m² PP.

V tejto súvislosti mesto Žilina oslovilo spoločnosť Realitné centrum Red, s.r.o. s požiadavkou o určenie trhovej hodnoty priemerného bytu. Spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúsenosti a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú odborné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Stanovisko spoločnosti nie je záväzná a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.

- **Trhová hodnota priemerného bytu v Žiline o výmere 60 m²91,300,-EUR**
- **Trhová hodnota priemerného bytu v Žiline o výmere 80 m²112.500,- EUR**

Kompletná ponuka spoločnosti Realitné centrum Red, s.r.o. je uvedené v prílohe č. 3.

3.3 Možnosť dlhodobého prenájmu

Súčasťou ponuky spoločnosti Realitné centrum Red, s.r.o. je aj stanovenie orientačných a informatívnych ponúk pre dlhodobý prenájom bytov so štandardom pre možnosť financovania z programu ŠFRB. V zmysle predloženej cenovej ponuky (príloha č. 3):

- **Trhová výška nájomného za priemerný nezariadený byt v Žiline o výmere 60 m² bez poplatkov za energie a služby spojené s užívaním bytu**

250,- EUR / mesiac

- **Trhová výška nájomného za priemerný nezariadený byt v Žiline o výmere 80 m² bez poplatkov za energie a služby spojené s užívaním bytu**

300,- EUR / mesiac

Aj pri tejto variante sa jedná o najrýchlejšiu možnosť získania bytov na dobu určitú za dohodnutých podmienok (zmluvné podmienky nájmu).

Predpokladáme termín získania **do 6 mesiacov od vyčlenenia finančných prostriedkov** v rozpočte mesta Žilina (priame financovanie)

4. Zoznam potencionálnych vhodných lokalít na výstavbu nájomných bytových domov na území Mesta Žilina

V rámci prípravy materiálu vytypoval MsÚ, Odbor právny, majetkový a VO objekty a pozemky na využitie pre obytnú funkciu v bytových domoch. Stavebný úrad mesta Žilina, referát stavebného úradu posúdil tieto pozemky z pohľadu ich súladu s Územným plánom mesta Žilina v znení jeho zmien a doplnkov č.1 - 6a (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Výstupom tohto posúdenia sú:

4.1 pozemky, na ktorých je možné uvažovať s obytnou funkciou v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení,

- p.č. KN-C 615/287 k.ú. Mojšová Lúčka (rozostavaný objekt v dlhodobom nájme od VV, š.p. Bratislava)
- pozemok p.č. KN-C 5038/1 k.ú. Žilina, sídlisko Vlčince za OD Dubeň (vo vlastníctve iného právneho subjektu)

4.2 pozemky podmiennečne vhodné, t.j. ktoré je potrebné preveriť a riešiť formou zmien a doplnkov ÚPN-M Žilina v platnom znení,

- pozemok p.č. KN-C 438/1 a 438/2 k.ú. Budatín (bývalé koniarne – vo vlastníctve mesta)
- pozemok p.č. KN-C 1589 k.ú. Žilina, ulica Hollého (areál bývalej ZŠ vo vlastníctve mesta)
- pozemok p.č. KN-C 791 k.ú. Zádubnie v blízkosti MŠ (vo vlastníctve mesta)
- pozemok p.č. KN-C 1195/2 a 1195/6 k.ú. Bytčica (vo vlastníctve iných právnych subjektov)

4.3 ďalšie pozemky a objekty vhodné pre obytnú funkciu v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení.

- bytový dom s.č. 414 (pozemok p.č. 1566/1 k.ú. Žilina), ktorého nebytový priestor v podkroví (vo vlastníctve mesta)
- Územie severozápadne od sídliska Hájik funkčné plochy 5-29-BH/10, 5-29-P/01 a 5-30-P/02 (vo vlastníctve iných právnych subjektov)
- pozemok p.č. KN-C 1235/20 k.ú. Závodie (vo vlastníctve mesta)
- pozemok v lokalite Podchrenčie v Považskom Chlmci (vo vlastníctve iných právnych subjektov)

Pri tejto variante prípadného nadobudnutia bytov do vlastníctva mesta je dôležité spomenúť:

- potreba odkúpenia objektov a pozemkov vo vlastníctve cudzích subjektov
- prípadná potrebná zmena územného plánu
- projektová príprava na rekonštrukciu objektov, prípadne na výstavbu bytových domov
- Potrebná inžinierska činnosť a zabezpečenie potrebných povolení
- Potrebný časový úsek na výstavbu prípadne rekonštrukciu stávajúcich objektov

Predpokladáme termín získania **od 12 mesiacov do 48 mesiacov od schválenia zámeru a vyčlenenia finančných prostriedkov** v rozpočte mesta Žilina (priame financovanie)

Potrebné finančné náklady sú závislé od kúpnej ceny nehnuteľnosti a samotných realizačných prác. Môžeme uvažovať v rozmedzí **od 2 mil EUR do 8 mil EUR**. Výnimkou je prípadná prestavba podkrovného priestoru bytového domu s.č. 414.

5. Zoznam projektov výstavby a obnovy zariadení sociálnych služieb, ktoré by bolo možné vybudovať na území mesta a prefinancovať prostredníctvom ŠFRB

V zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania má možnosť Žilina využiť podporu ŠFRB v zmysle § 6 ods.1. písm d) **výstavba zariadenia sociálnych služieb, alebo prestavba nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb** (ďalej len „výstavba zariadenia sociálnych služieb“), a v zmysle § 6 ods.1. písm e) **obnova zariadenia sociálnych služieb**

1. stavebnými úpravami existujúceho zariadenia sociálnych služieb, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového pláštá, strešného pláštá a výmenou pôvodných otvorových výplní,
2. modernizáciou alebo rekonštrukciou obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb.

Výška podpory

- Výstavba zariadenia sociálnych služieb: úver vo výške 100 % obstarávacej ceny, najviac 700 € na 1 m² podlahovej plochy obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb
- Obnova zariadenia sociálnych služieb:
 - Zateplenie zariadenia sociálnych služieb – úver vo výške 100% obstarávacej ceny, najviac 100 € na 1 m² zateplenej plochy,
 - Modernizácia zariadenia sociálnych služieb – úver vo výške 100 % obstarávacej ceny, najviac 500 € na 1 m² podlahovej plochy obytných miestností, ich príslušenstva a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb

Typy zariadenia sociálnych služieb, ktoré môžu využiť podporu ŠFRB:

- Zariadenie podporovaného bývania
- Zariadenie pre seniorov
- Zariadenie opatrovateľskej služby
- Domov sociálnych služieb
- Špecializované zariadenie podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov

Termín podania žiadosti je **do 30. 6. príslušného kalendárneho roka na Okresný úrad v Žiline.**

V súčasnosti mesto Žilina pripravuje 2 projekty, pri ktorých sa po splnení stanovených podmienok bude môcť uchádzať o podporu zo ŠFRB:

5.1 Zateplenie budovy Zariadenia pre seniorov ÚSMEV, Osiková 26, Žilina.

16.01.2020 bola mestu zaslaná informácia o výsledku vyhodnotenia ponúk a oznámený výsledok verejného obstarávania. Súťaž je po kontrole Úradu pre verejné obstarávanie v poriadku. Zmluvu so zhotoviteľom diela bude možné podpísať 6-7.2.2020. Následne bude potrebné podať žiadosť o podporu zo ŠFRB do 30.06.2020, ktorej súčasťou je aj odsúhlasenie žiadosti Mestským zastupiteľstvom v Žiline.

5.2 Modernizácia osobných výťahov v Zariadení pre seniorov ÚSMEV, Osiková 26, Žilina

V súčasnosti je vypracovaná tendrová dokumentácia (december 2019). Rozpočtová cena z tendrovej dokumentácie je 127 000,- € Je potrebné odsúhlasenie finančného krytia v rozpočte Mestským zastupiteľstvom, následne prebehne súťaž verejného obstarávania, kde bude spojená súťaž s vypracovaním PD pre stavebné povolenie a zhotovenie diela s kolaudáciou. Skompletizovaná žiadosť o podporu zo ŠFRB sa podáva do 30.06.2020.

6. Informácia a konkrétne projekty / služby mesta Žilina pre riešenie problematiky bezdomovcov

V súčasnosti situáciu dočasného prenocovania realizuje na území mesta Žilina **Diecézna Charita Žilina a to prevádzkovaním Nocľahárne a Nízkoprahového denného centra pre ľudí bez domova – Dom Charity sv. Vincenta.**

Zo zákona č. 448/2008 sme ako mesto povinní financovať služby pre ľudí bez domova. Mesto Žilina poskytuje Diecéznej Charite finančný príspevok na prevádzku sociálnej služby – nízkoprahové denné centrum vo výške 45 000,- € ročne. Podľa vyjadrenia predmetného subjektu súčasná finančná pomoc nepokrýva jej skutočné náklady na prevádzku.

Priestorom na prevádzkovanie bola súčasná budova na Predmestskej ulici, ktorá je v dezolátnom stave a nespĺňa hygienické, statické a kapacitné normy (na Budovu na Predmestskej je už vydané búracie povolenie.). Z tohto dôvodu potrebuje Diecézna Charita presunúť svoje aktivity do nových priestorov. V súčasnosti Žilinská diecéza podpísala zmluvu o kúpe novej budovy od súkromnej firmy na ulici Bratislavská 27 v Žiline v sume okolo 300 000 EUR. Čaká sa na zápis do katastra.

Mesto Žilina má záujem byť nápomocné Diecéznej Charite a zvažuje na základe osobných stretnutí spôsob podpory za podmienok:

- Zabezpečenie v priebehu roka 2020 (ideálne 09/2020) pre možnosť registrácie a začiatku prevádzkovania služieb pre ľudí bez domova na predmetnej adrese.
- Zvažujeme ako mesto finančnú podporu s prípadným získaním majetkového práva k novému objektu

Požiadavka Diecézy Charita je finančná podpora na rekonštrukčné práce objektu na Bratislavskej (rozdelenie priestoru priečkami, dobudovanie sociálneho zázemia). Požiadavka na výšku dotácie zo strany mesta je 200 000,- EUR v tomto roku.

Vzhľadom na prebiehajúce jednania, nie je možné dnes určiť finálne riešenie, o ktorom však vzhľadom na kompetencie mestského zastupiteľstva budeme v primeranom čase informovať.

7. Záver

V materiáli sme zosumarizovali zistené reálne možnosti zabezpečenia bytov do vlastníctva, prípadne nájmu mesta. Pre ďalšie pokračovanie je potrebné rozhodnúť koľko bytov je potrebné a efektívne zabezpečiť vzhľadom k stavu žiadostí a prípadne porovnania uvedeného v bode 2. Následne bude potrebné vyčleniť potrebné finančné prostriedky z rozpočtu mesta pre financovanie alebo spolufinancovanie.

Príloha č. 1

Bytové kapacity vo vlastníctve miest skupiny K8

Mesto **Žilina** má vo vlastníctve 1125 bytov / počet obyvateľov 82 921

- ŠFRB a dotácie 798 bytov z toho:
 - 32 bytov nižšieho štandardu
 - 21 bezbariérové (Hájik)
- 327 bytov z rozpočtu mesta z toho:
 - 14 z rozpočtu mesta (bezbariérové Karpatská)
- 12 buniek dočasného ubytovania Bratislavská
- 254 žiadostí o pridelenie bytu

Mesto **Bratislava** má vo vlastníctve 2 335 nájomných bytov / počet obyvateľov 432 864

- 251 byty zo ŠFRB a dotácie
- 7 bezbariérových
- 559 aktualizovaných žiadostí o pridelenie bytu.

Mesto **Banská Bystrica** má vo vlastníctve 314 bytov / počet obyvateľov 76 438

- 220 bytov postavených s podporou ŠFRB a dotácie
- 17 bezbariérových nájomných bytov s podporou ŠFRB a dotácie
- 192 žiadostí o prenájom nájomného bytu

Mesto **Košice** má vo vlastníctve 1191 nájomných bytov / počet obyvateľov 238 757

- 96 bytov postavených s podporou ŠFRB a dotácie
- 2 bezbariérové byty
- 121 žiadateľov o pridelenie bytu

Mesto **Nitra** má vo vlastníctve 986 nájomných bytov / počet obyvateľov 78 559

- 727 bytov postavených s podporou ŠFRB a dotácie
- 61 nájomných bytov nižšieho štandardu
- 213 žiadostí o prenájom nájomného bytu.

Mesto **Prešov** má vo vlastníctve 484 nájomných bytov / počet obyvateľov 88 680

- 131 žiadostí o pridelenie bytu

Mesto **Trenčín** má vo vlastníctve 202 nájomných bytov / počet obyvateľov 54 705

- 150 bytov postavených s podporou ŠFRB a dotácie
- 1 bezbariérový
- náhradné nájomné byty 20
- 10 montovaných obytných buniek
- 90 žiadateľov o pridelenie bytu

Mesto **Trnava** má vo vlastníctve 702 bytov / počet obyvateľov 63 924

- 330 bytov postavených zo ŠFRB (z toho 9 je bezbariérových)
- 84 nájomných bytov nižšieho štandardu
- 194 nájomných bytov pre starobných a predčasných starobných dôchodcov
- 61 ostatných bytov (ktoré neboli odpredané)
- 33 buniek – ubytovňa
- 79 žiadateľov o pridelenie bytu

Príloha č. 2

Ponuky externých spoločností pre zabezpečenie bytov priamym predajom

Mesto Žilina
Nám. Obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline 15.1.2020

Žiadosť o spoluprácu – odpoveď

Dňa 7.1.2020 sme obdržali Váš list so žiadosťou o informáciu ohľadom možnosti odkúpenia alebo dlhodobého prenájmu nami postavených bytových jednotiek mestu Žilina. V súčasnosti máme v predaji(prenájom nie je možný) dva rezidenčné projekty na území mesta Žilina – Zelené Vlčince a Retro (www.zelenevlcince.sk a www.bytyretro.sk). V priloženej prezentácii prikladáme dostupné byty rozdelené podľa projektov, ktoré v sumáre spĺňajú kritériá nižšieho štandardu podľa klasifikácie ŠFRB(z prílohy Vášho listu). Nami ponúknuté byty sú aktuálne dostupné, ale projekty sa predávajú veľmi rýchlym tempom, preto sú tieto informácie premenné s postupujúcim časom. Ponuku je možné neskôr podľa dostupnosti bytov a Vašich požiadaviek aktualizovať.

V prezentácii sme si dovolili vyčíslíť výsledný doplatok mesta pri kúpe nami ponúkaných bytov. Spoločnosť Reinoo je otvorená možnosti o alternatívnom spôsobe financovania doplatku vo forme zámeny za nami vybrané pozemky vo vlastníctve mesta Žilina, v hodnote znaleckého posudku vypracovaného znalcom vybraným mestom.

V prípade ak Vás naša ponuka zaujala nás prosím kontaktujte za účelom osobného stretnutia, na ktorom môžeme prebrať vzájomné požiadavky a návrhy.

S pozdravom

Milan Dubec
predseda predstavenstva



Reinoo

Ponuka bytov pre mesto Žilina

Bytový projekt – Zelené Vlčince



Zelené Vlčince ponúknu v dvoch bytových domoch 1 až 4-izbové byty, s výmerami od 29 m² až do 126 m² a nadštandardné 5-izbové strešné byty s rozľahlými terasami. Novostavby vyrastú v mestskej časti Vlčince, na rozmedzí ulíc Moskovská a Bulharská.



www.zelenevlcince.sk

Bytový projekt - Zelené Vlčince



Po dokončení výstavby rezidenčných domov, vznikne bývanie rodinného typu s výborným dispozičným riešením jednotlivých bytov, nadštandardne veľkými balkónmi a podzemným parkovaním. Veľký dôraz bol pri príprave projektu kladený na využitie ekologických riešení a zeleň.



www.zelenevlcince.sk



Ponuka bytu č.1 - Zelené Vlčince



2-izbový byt A203

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,53 m²

Bytový dom: A

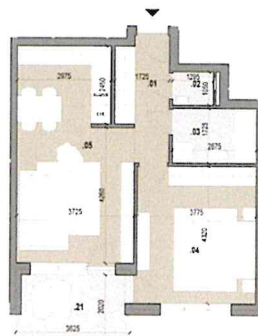
Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 103 900 €

Blوك B Foviel kodas: 2 Foviel izabel: 2



Ponuka bytu č.2 – Zelené Vlčince

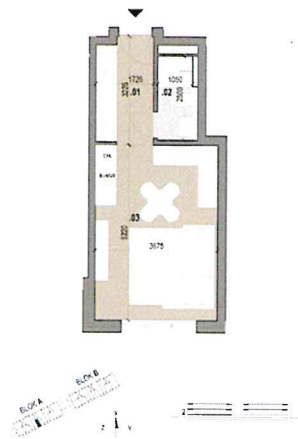


Etik: A
Poschodie: 2
Počet izbov: 1

1-izbový byt A206

Výmera bytu: 27,03 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: A
Izby: 1+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 61 900 €



Ponuka bytu č.3 – Zelené Vlčince

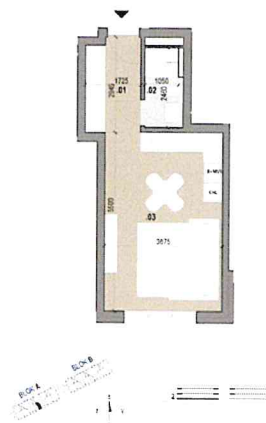


Etik: A
Poschodie: 2
Počet izbov: 1

1-izbový byt A207

Výmera bytu: 27,68 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: A
Izby: 1+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 63 900 €



Ponuka bytu č.4 – Zelené Vlčince



Block A Poschodie 2 Počet izieb 2

2-izbový byt A210

Výmera bytu: 58,61 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: A
Izby: 2+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 103 900 €



Ponuka bytu č.5 – Zelené Vlčince



Block B Poschodie 2 Počet izieb 2

2-izbový byt B205

Výmera bytu: 59,20 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: B
Izby: 2+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 105 900 €



Ponuka bytu č.6 – Zelené Vlčince

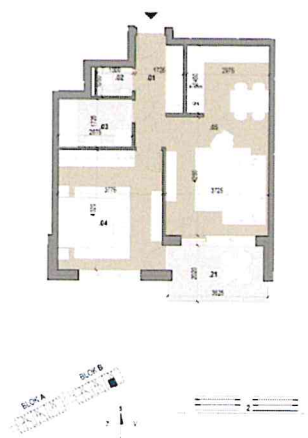


Blوك: 8 Poschodie: 2 Focet izob: 2

2-izbový byt B210

Výmera bytu: 58,61 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: B
Izby: 2+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 103 900 €



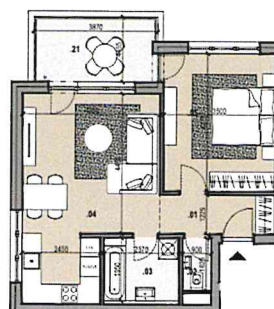
Ponuka bytu č.7 – Zelené Vlčince



2-izbový byt C201

Výmera bytu: 56,98 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: C
Izby: 2+1
Poschodie: 2
Energetická trieda: A1

Cena: 101 654 €



Ponuka bytu č.8 – Zelené Vlčince



2-izbový byt C203

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

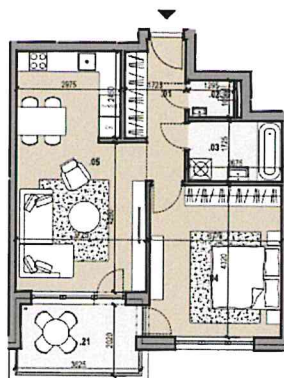
Bytový dom: C

Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 110 134 €



Ponuka bytu č.9 – Zelené Vlčince



1-izbový byt C206

Výmera bytu: 27,03 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

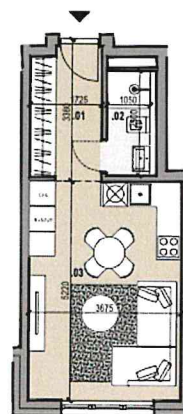
Bytový dom: C

Izby: 1+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 65 614 €



Ponuka bytu č.10 – Zelené Vlčince



1-izbový byt C207

Výmera bytu: 27,74 m²

Výmera kobky: 1,53 m²

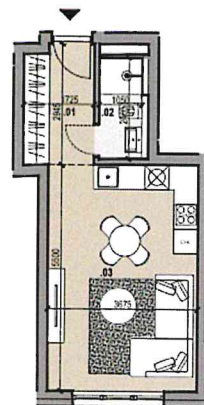
Bytový dom: C

Izby: 1+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 67 734 €



Ponuka bytu č.11 – Zelené Vlčince



2-izbový byt C210

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

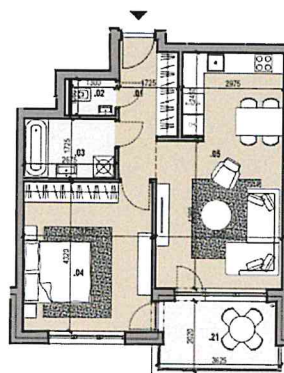
Bytový dom: C

Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 110 134 €



Ponuka bytu č.12 – Zelené Vlčince



2-izbový byt C301

Výmera bytu: 56,98 m²

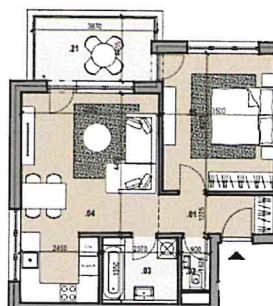
Výmera kobky: 1,59 m²

Bytový dom: C

Izby: 2+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1



Cena: 101 654 €

Ponuka bytu č.13 – Zelené Vlčince



1-izbový byt C306

Výmera bytu: 27,03 m²

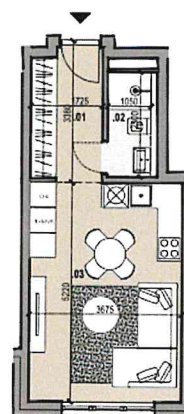
Výmera kobky: 1,59 m²

Bytový dom: C

Izby: 1+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1



Cena: 65 614 €

Ponuka bytu č.14 – Zelené Vlčince



1-izbový byt C307

Výmera bytu: 27,74 m²

Výmera kobky: 1,53 m²

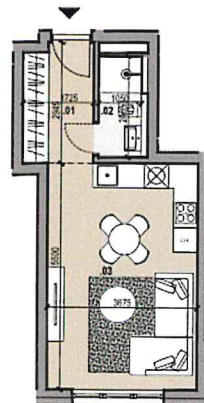
Bytový dom: C

Izby: 1+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1

Cena: 67 734 €



Ponuka bytu č.15 – Zelené Vlčince



2-izbový byt D201

Výmera bytu: 56,98 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

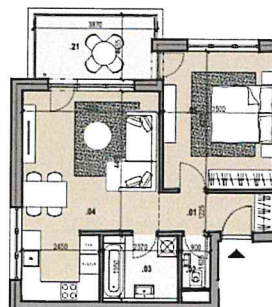
Bytový dom: D

Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 101 654 €



Ponuka bytu č.16 – Zelené Vlčince



2-izbový byt D203

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,53 m²

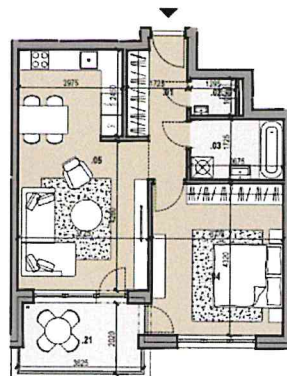
Bytový dom: D

Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 110 134 €



Ponuka bytu č.17 – Zelené Vlčince



1-izbový byt D206

Výmera bytu: 27,03 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

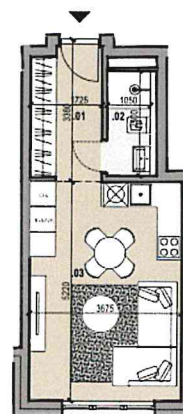
Bytový dom: D

Izby: 1+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 65 614 €



Ponuka bytu č.18 – Zelené Vlčince



1-izbový byt D207

Výmera bytu: 27,74 m²

Výmera kobky: 1,53 m²

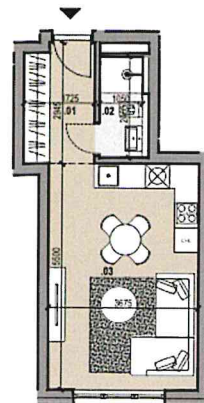
Bytový dom: D

Izby: 1+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 67 734 €



Ponuka bytu č.19 – Zelené Vlčince



2-izbový byt D210

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

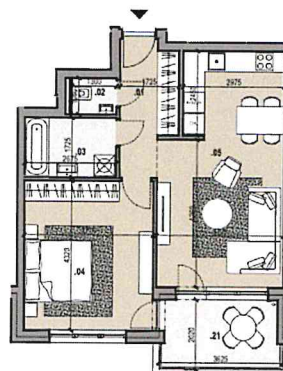
Bytový dom: D

Izby: 2+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1

Cena: 110 134 €

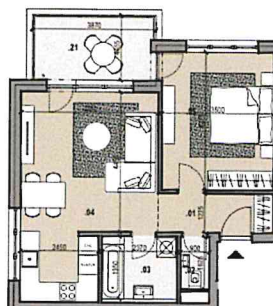


Ponuka bytu č.20 – Zelené Vlčince



2-izbový byt D301

Výmera bytu: 56,98 m²
Výmera kobky: 1,59 m²
Bytový dom: D
Izby: 1+1
Poschodie: 3
Energetická trieda: A1



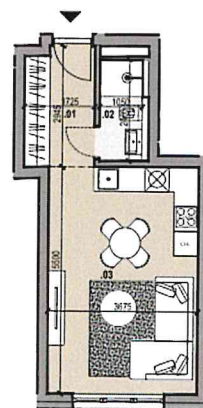
Cena: 101 654 €

Ponuka bytu č.21 – Zelené Vlčince



1-izbový byt D307

Výmera bytu: 27,74 m²
Výmera kobky: 1,53 m²
Bytový dom: D
Izby: 1+1
Poschodie: 3
Energetická trieda: A1



Cena: 67 734 €

Ponuka bytu č.22 – Zelené Vlčince



2-izbový byt D310

Výmera bytu: 58,61 m²

Výmera kobky: 1,59 m²

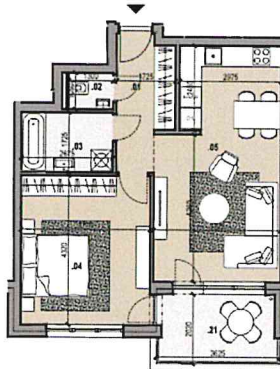
Bytový dom: D

Izby: 2+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1

Cena: 110 134 €



Bytový projekt - Retro



Bytový dom Retro ponúka na 5 poschodiach 54 bytov. Veľkosti 1, 2 a 4 izbových bytov sa pohybujú od 31 do 117 m².

RETRO
BYVANIE V CENTRE



www.bytyretro.sk

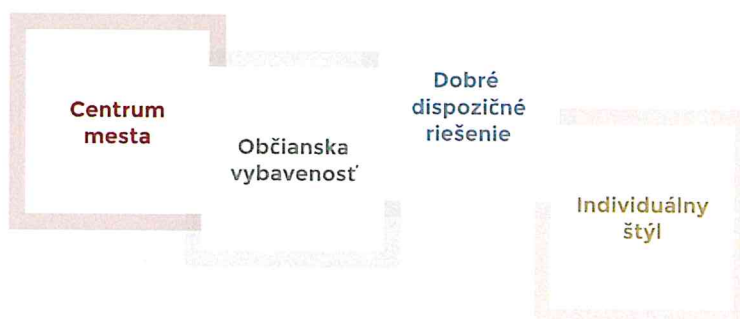
Bytový projekt - Retro

 Reinoo

Poloha projektu je na ulici Framborská/Bratislavská, oproti zdravotnému centru Krankas. Po dokončení rekonštrukcie bytových jednotiek, vznikne bývanie mestského typu s výborným dispozičným riešením jednotlivých bytov, v blízkosti historického centra Žiliny.

RETRO
BYVANIE V CENTRE

www.bytyretro.sk



Ponuka bytu č.23 – Retro

 Reinoo

2-izbový byt 2.5

Výmera bytu: 50,68 m²

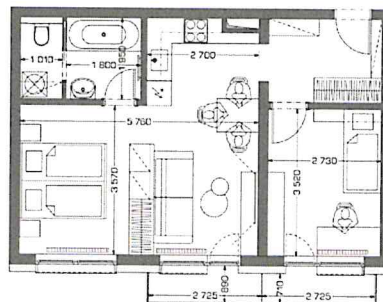
Výmera koby: 4,64 m²

Izby: 2+1

Poschodie: 2

Energetická trieda: A1

Cena: 103 400 €



Ponuka bytu č.24 – Retro



1-izbový byt 3.2

Výmera bytu: 32,22 m²

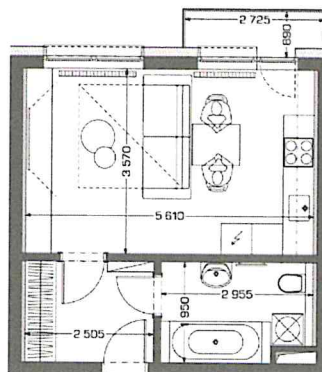
Výmera kobky: 3,32 m²

Izby: 1+1

Poschodie: 3

Energetická trieda: A1

Cena: 80 200 €



Ponuka bytu č.25 – Retro



1-izbový byt 4.2

Výmera bytu: 32,22 m²

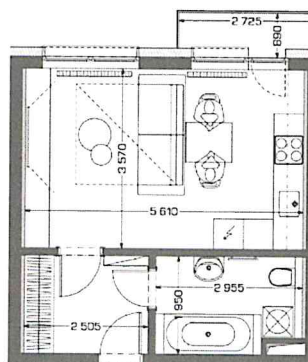
Výmera kobky: 4,32 m²

Izby: 1+1

Poschodie: 4

Energetická trieda: A1

Cena: 82 400 €



Ponuka bytu č.26 – Retro



1-izbový byt 5.2

Výmera bytu: 32,22 m²

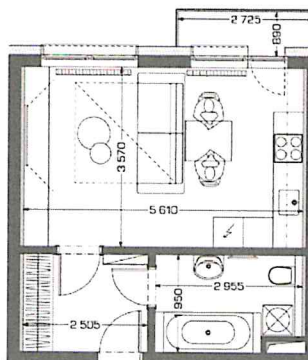
Výmera kobky: 3,76 m²

Izby: 1+1

Poschodie: 5

Energetická trieda: A1

Cena: 81 200 €



Sumár



nižší štandard max. 60m ²	objem	oprávnený náklad ŠFRB	počet bytov	celková plocha (m ²)	priemerná plocha max. 55m ²	dotácia ŠFRB	mesto doplatok
ponuka	2 315 664 €	908 579 €	26	1150,1	44,23	681 434 €	1 634 230 €
štandard	priemerná plocha	max.podiel dotácie					
nižší	<45 m ²	75%					
	45-55 m ²	70%					
bežný	<50 m ²	40%					
	50-56 m ²	35%					
	56-60 m ²	30%					

Pozn. Všetky uvedené ceny sú vrátane DPH.



www.reinoo.com

Príloha č. 3

Informatívna ponuka externej spoločnosti na prenájom a predaj bytov v meste Žilina



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
01131 Žilina

V Žiline dňa 16.01.2020

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

- Predmet odhadu:**
- a) Určenie trhovej hodnoty priemerného bytu v Žiline o výmere 60 m².
 - b) Určenie trhovej hodnoty priemerného bytu v Žiline o výmere 80 m².
 - c) Určenie trhovej ceny za prenájom priemerného nezariadeného bytu v Žiline o výmere 60 m².
 - d) Určenie trhovej ceny za prenájom priemerného nezariadeného bytu v Žiline o výmere 80 m².

Dodané podklady: Objednávka zo dňa 08.01.2020, položka č. 12

- Trhová hodnota:**
- a) Trhová hodnota priemerného bytu v Žiline o výmere 60 m² **91.300,- EUR**
 - b) Trhová hodnota priemerného bytu v Žiline o výmere 80 m² **112.500,- EUR**
 - c) Trhová výška nájomného za priemerný **nezariadený** byt v Žiline o výmere 60 m² bez poplatkov za energie a služby spojené s užívaním bytu **250,- EUR / mesiac**
 - d) Trhová výška nájomného za priemerný **nezariadený** byt v Žiline o výmere 80 m² bez poplatkov za energie a služby spojené s užívaním bytu **300,- EUR / mesiac**

Poučenie: Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.

Realitné centrum 

Námestie A. Hlinku 816/3 • 010 01 Žilina
tel.: 041- 500 71 71 • fax: 041- 500 71 73
Mobil: 0915 808 515
www.red.sk

Mgr. Peter Gordík, konateľ

Príloha č. 4

Prehľad potencionálnych vhodných lokalít na výstavbu nájomných bytových domov na území Mesta Žilina

4.3. MOŽNOSŤ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMOV

V rámci prípravy materiálu vytypoval MsÚ, Odb. právny, majetkový a VO objekty a pozemky na využitie pre obytnú funkciu v bytových domoch. Stavebný úrad mesta Žilina, referát stavebného úradu posúdil tieto pozemky z pohľadu ich súladu s Územným plánom mesta Žilina v znení jeho zmien a doplnkov č.1 - 6a (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Výstupom tohto posúdenia sú:

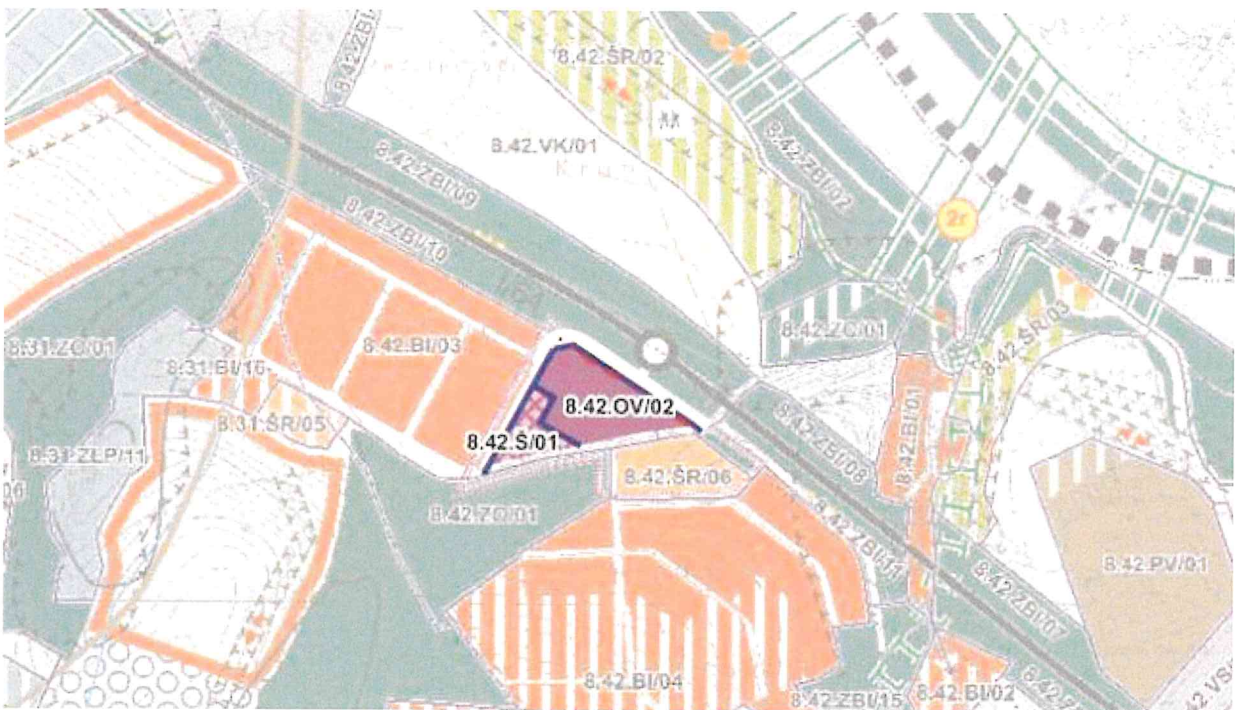
1. pozemky, na ktorých je možné uvažovať s obytnou funkciou v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení,
2. pozemky podmienčne vhodné, t.j. ktoré je potrebné preveriť a riešiť formou zmien a doplnkov ÚPN-M Žilina v platnom znení,
3. ďalšie pozemky a objekty vhodné pre obytnú funkciu v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení.

1. Pozemky, na ktorých je možné uvažovať s obytnou funkciou v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení:

1.1. pozemok p.č. KN-C 615/287 k.ú. **Mojšová Lúčka** (rozostavaný objekt v dlhodobom nájme od VV, š.p. Bratislava) je súčasťou plôch s prevahou občianskej vybavenosti – funkčnej plochy **8-42-OV/02** na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Občianska vybavenosť
- doplnková funkcia: Byty v objektoch s inou funkciou, pešie priestranstvá, dopravná a technická infraštruktúra, zeleň
- prípustné funkcie: Športovo-rekreačné a rekreačné funkcie, ihriská, drobná architektúra, výtvarné diela, dopravné a technické vybavenie
- neprípustné funkcie: Bytové domy, rodinné domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Novostavby, prestavby, nadstavby, stavebné úpravy, udržiavacie práce, asanácie min. index ozelenenia: 0,2. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

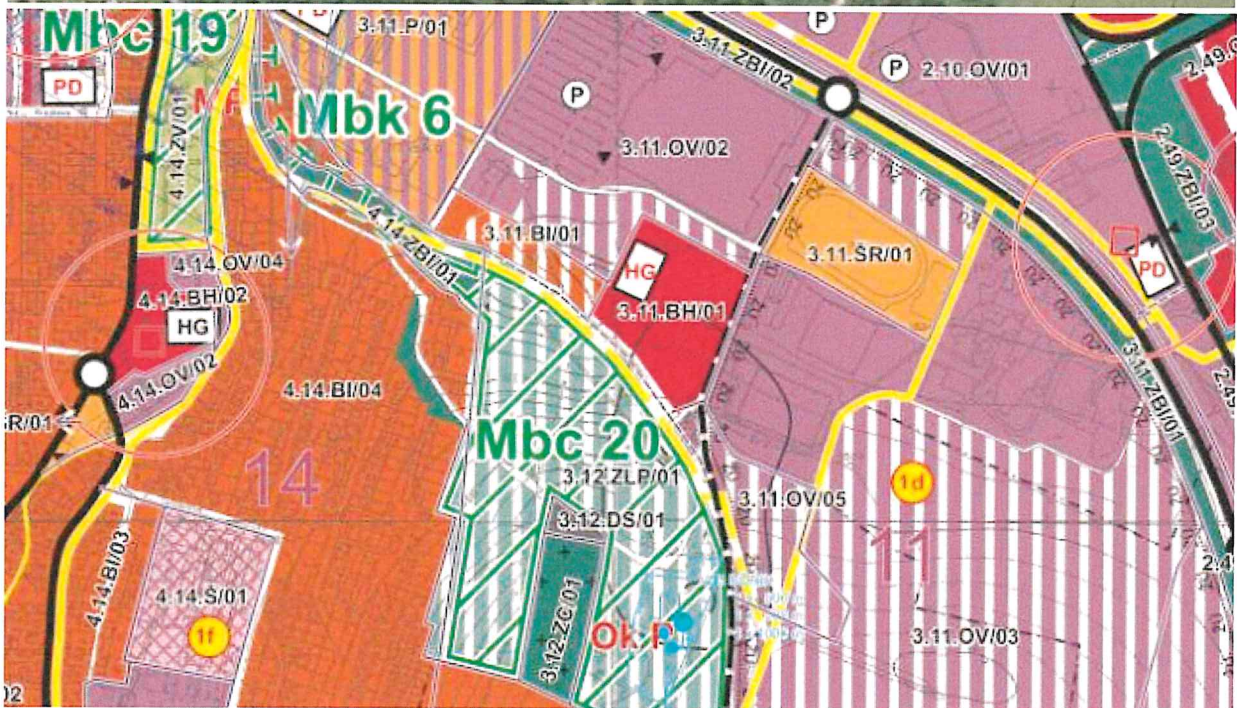
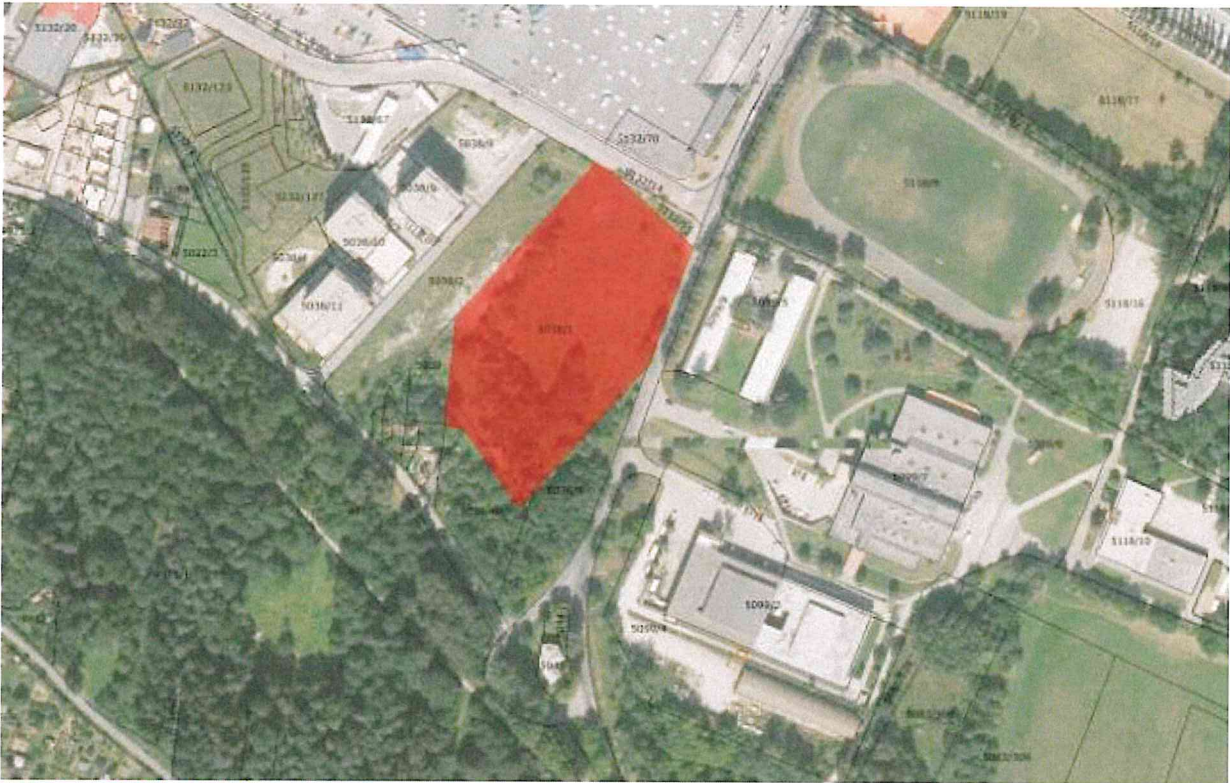




Poznámka: v 06/2015 bola spracovaná ideová architektonická štúdia „Adaptácia objektu C, D - Kultúrno-spoločenské stredisko Mojšová Lúčka“ (PROTES Žilina, s.r.o., Ing. arch. Andrej Mareš)

1.2. pozemok p.č. KN-C 5038/1 k.ú. Žilina (vo vlastníctve iného právneho subjektu) je súčasťou plôch s prevahou hromadného bývania – funkčnej plochy 3-11-BH/01 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v bytových domoch
- doplnková funkcia: Zariadenia občianskej vybavenosti - maloobchodu a nezávadné služby v parteri objektov, administratívne priestory
- prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď.
- neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu
- typ stavebnej činnosti: Vnútorne modernizácie, prestavby, dopravná a technická infraštruktúra. Pri výstavbe nových bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu
- min. index ozelenenia: 0,5. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Podľa jestvujúceho stavu
- Negatívne faktory ŽP: Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok



Poznámka: vzhľadom na rozsiahle územie vhodné spracovať urbanistickú štúdiu celého územia

2. Pozemky podmienene vhodné, t.j. ktoré je potrebné preveriť a riešiť formou zmien a doplnkov ÚPN-M Žilina v platnom znení:

2.1. pozemok p.č. KN-C 438/1 a 438/2 k.ú. Budatín (bývalé koniarne – vo vlastníctve mesta) je súčasťou plôch s prevahou individuálneho bývania – funkčnej plochy 7-23-BI/05 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch. Prvok územného systému ekologickej stability
- doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, teda zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblas-

ti nehnuteľností, prenájmanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, sakrálne stavby, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobnochov možný v rozsahu potrieb domácností

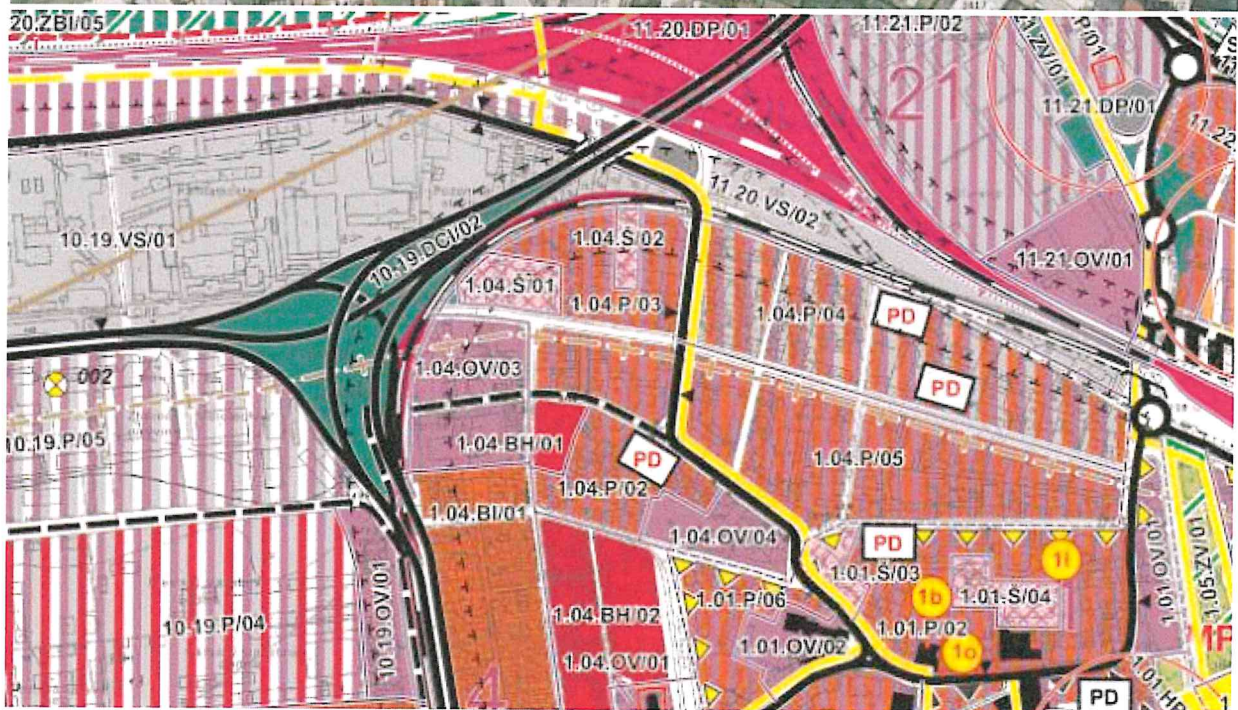
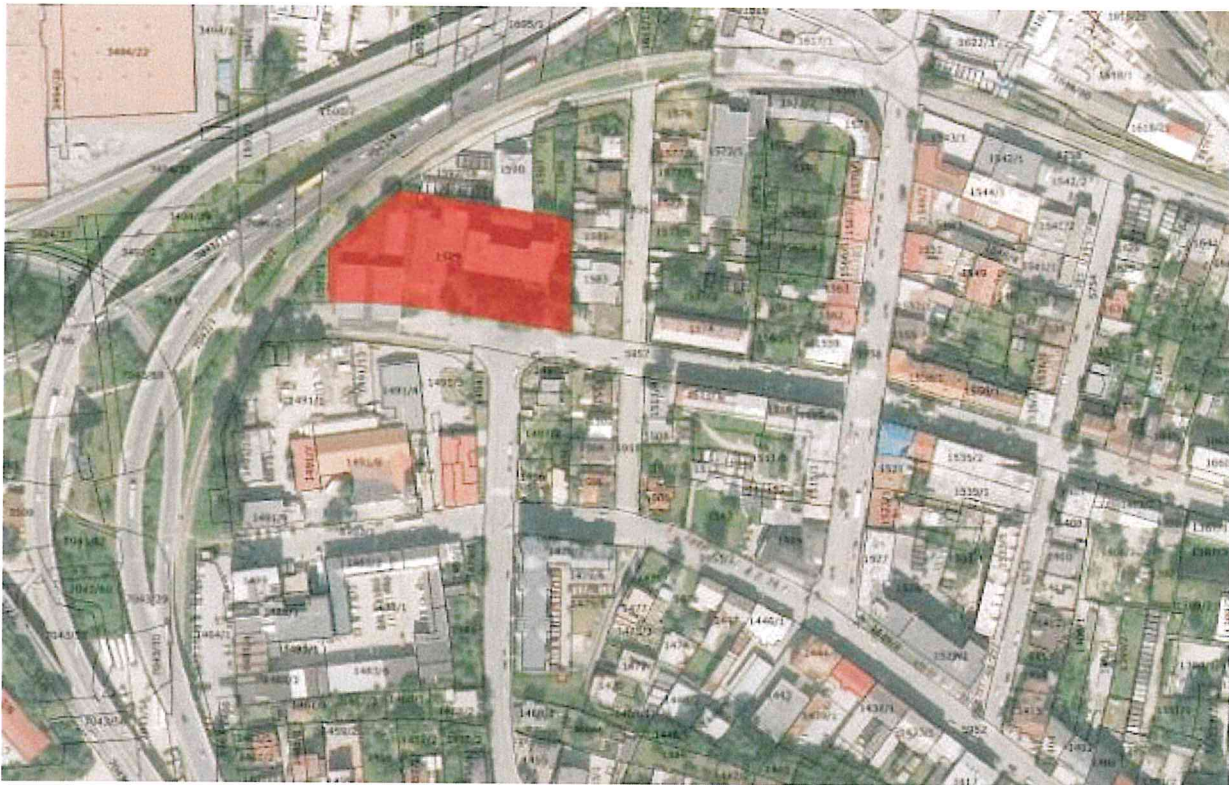
- **neprípustné funkcie:** **Bytové domy**, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Vnútročné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridor miestneho významu MbK 16 – Potok Liešovský cez Zádubnie. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum
- min. index ozelenenia: 0,6. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
- Negatívne faktory ŽP: Zvýšené radónové riziko, tektonické línie predpokladané





2.2. pozemok p.č. KN-C 1589 k.ú. Žilina (areál bývalej ZŠ vo vlastníctve mesta) je súčasťou plôch školy, školského areálu – funkčnej plochy 1.04.Š/01 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

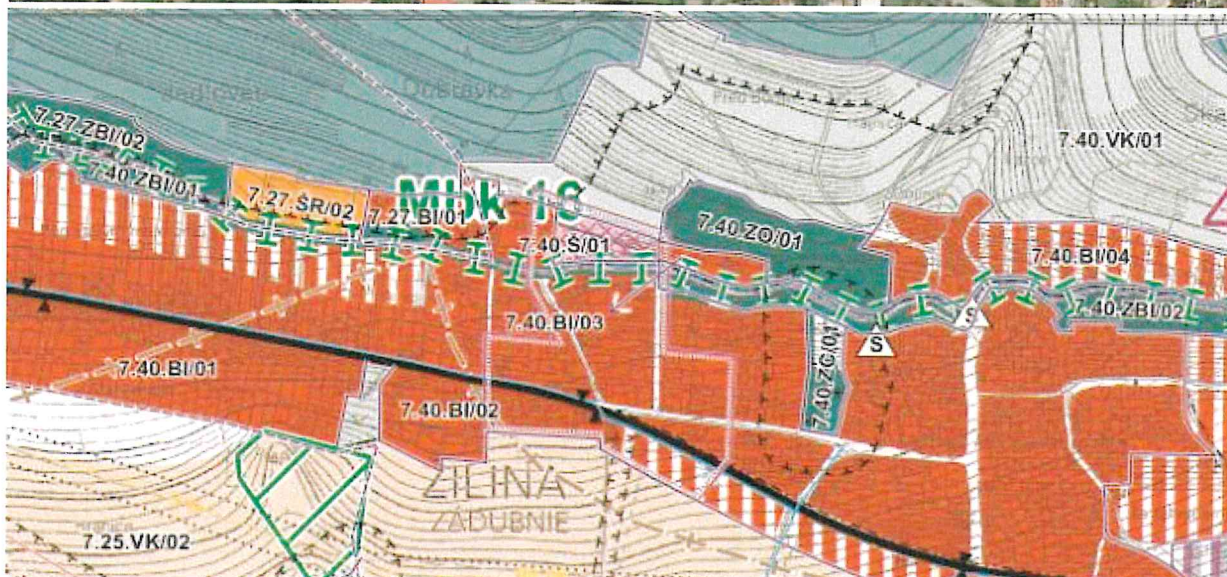
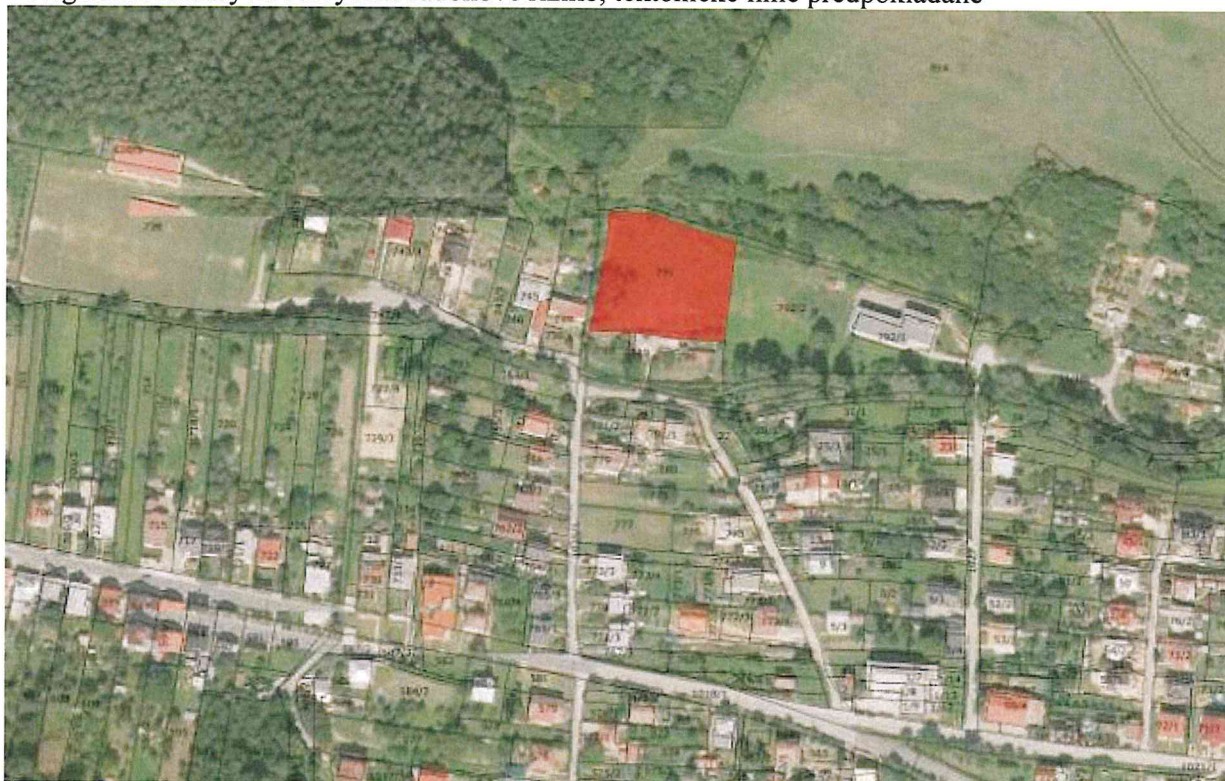
- základná funkcia: Školy základné, vrátane učební, špeciálnych učební, dielní, telocvične, stravovania, vonkajších ihrísk, Kreatívneho centra, ktorého podstatou je kultúrno-výchovno-vzdelávací proces, zelene
- doplnková funkcia: služobné byty
- prípustné funkcie: Zariadenia základnej občianskej vybavenosti, slúžiace výlučne prevádzke školy – maloobchod, verejné stravovanie, ale aj športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, zeleň
- neprípustné funkcie: Bytové a rodinné domy, zariadenia občianskej vybavenosti mimo zariadení slúžiacich prevádzke školy, zariadenia výroby a služieb, garáže a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Prestavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,4. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Podľa jestvujúceho stavu



2.3. pozemok p.č. KN-C 791 k.ú. Zádubnie (vo vlastníctve mesta) je súčasťou plôch s prevahou individuálneho bývania – funkčnej plochy 7-40-BI/03 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch. Prvok územného systému ekologickej stability
- doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, teda zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, sakrálne stavby, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobnochov v rozsahu potrieb domácností

- neprípustné funkcie: Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Vnútorne modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridor miestneho významu Mbk 16 – Potok Liešovský cez Zádubnie. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum
- min. index ozelenenia: 0,6. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
- Negatívne faktory ŽP: Zvýšené radónové riziko, tektonické línie predpokladané



2.4. pozemok p.č. KN-C 1195/2 a 1195/6 k.ú. Bytčica (vo vlastníctve iných právnych subjektov) je súčasťou plôch s prevahou individuálneho bývania – funkčnej plochy **10-53-BI/01** na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch
- doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, teda zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, sakrálne stavby, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírsk, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobnochov v rozsahu potrieb domácností
- neprípustné funkcie: Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum
- min. index ozelenenia: 0,6. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Určí následná Urbanistická štúdia zóny Bytčica – juhozápad. V ostatných územiach musí korešpondovať s okolitou zástavbou.





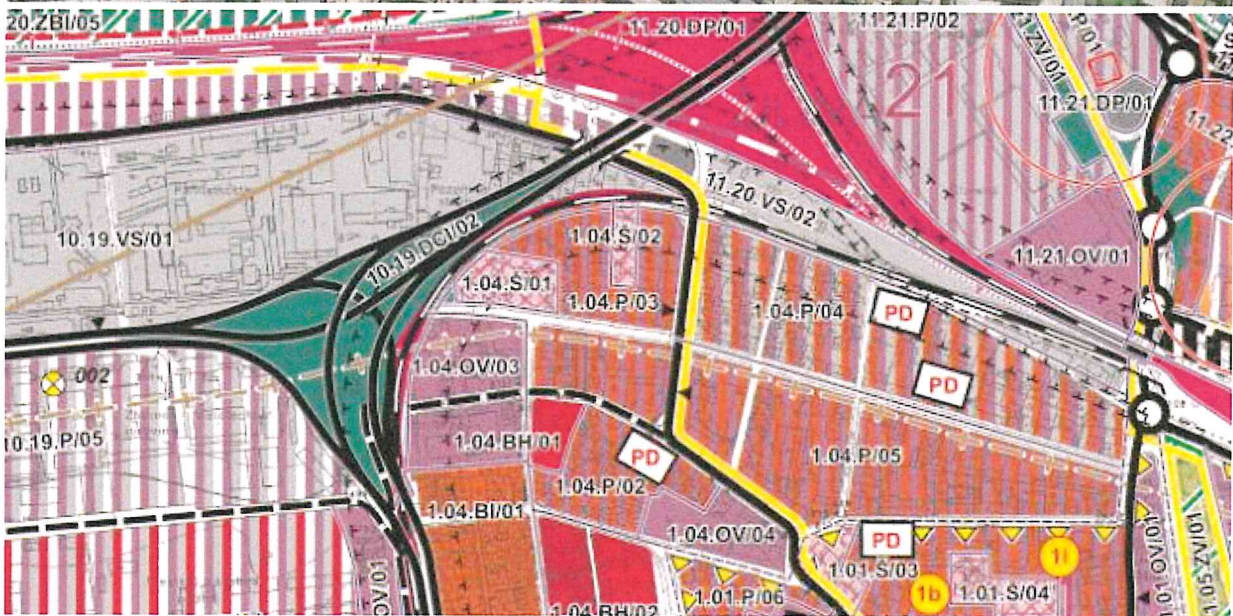
POZNÁMKA:

Okrem citovaných záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu sa na vymedzené pozemky vzťahujú zásady a regulatívy uvedené v záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, príslušné právne predpisy a STN normy. V lokalitách je nutné preveriť siete.

3. Ďalšie pozemky a objekty vhodné na obytnú funkciu v bytových domoch podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení:

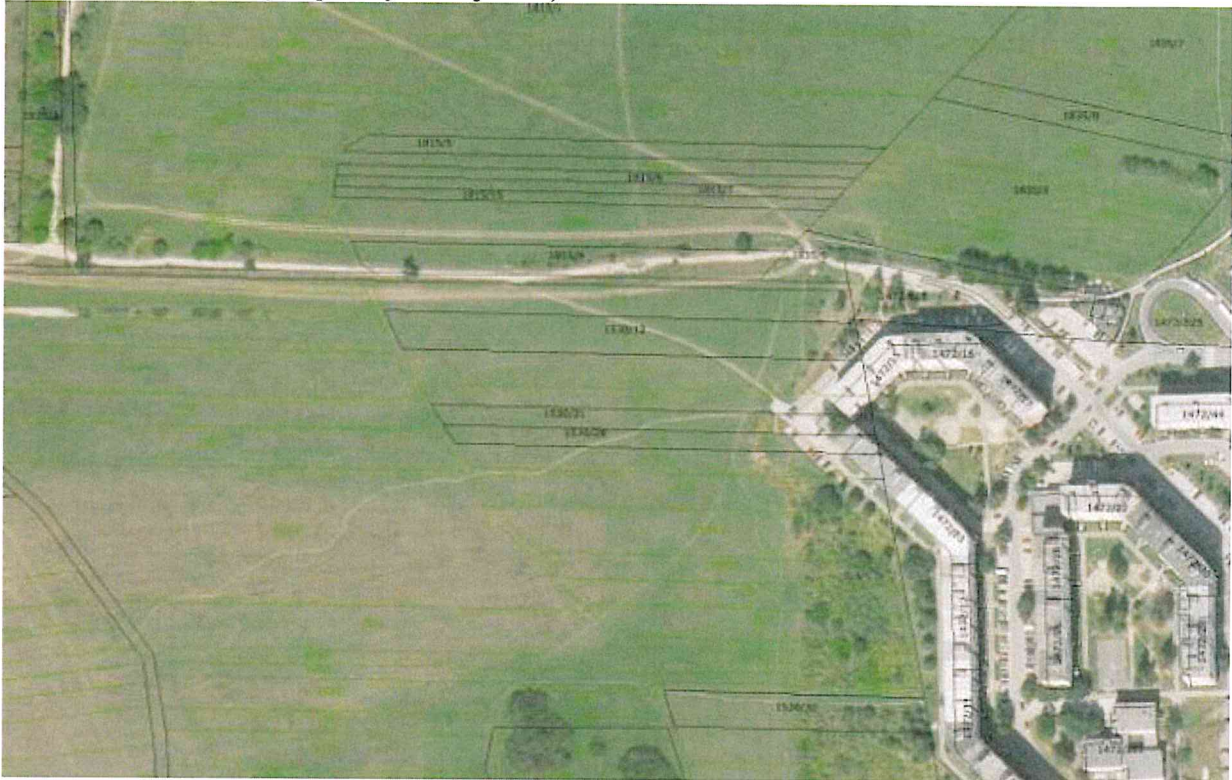
3.1. bytový dom s.č. 414 (pozemok p.č. 1566/1 k.ú. Žilina), ktorého nebytový priestor v podkroví (vo vlastníctve mesta) je navrhovaný pre obytnú funkciu, je súčasťou zmiešaného územia s prevahou bývania a občianskej vybavenosti – funkčnej plochy 1-04-P/03 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Zmiešaná, vyššia a základná občianska vybavenosť, najmä zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, maloobchodu, verejného stravovania, služieb s výnimkou servisných a opravárenských služieb pre motoristov (motorové vozidlá) s negatívnym vplyvom na životné prostredie (autoservisy, pneuservisy, umyvárne motorových vozidiel, čerpace stanice pohonných hmôt...), administratívne zariadenia, bytové domy a IBV, pamätihodnosť mesta
- doplnková funkcia: Rekreačia a šport
- prípustné funkcie: Zariadenia vyššej a základnej občianskej vybavenosti, vrátane drobných výrobných a remeselných prevádzok bez škodlivých vplyvov – zápach, hluk, prašnosť, odpad, funkcie bývania, športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, parky, verejná zeleň a detské ihriská. Drobnochov je povolený na pozemkoch rodinných domov v priestore medzi ul. Jánošíkova Na Šefrancici, Hollého, Šoltészovej v rozsahu potrieb bývajúcej domácnosti
- neprípustné funkcie: Samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových (mimo pozemkov rodinných domov), výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky, prevádzky náročné na dopravu (zásobovanie, obsluha, parkovanie) a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Modernizácie, novostavby, prestavby, nadstavby, prístavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,4. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. V blokovej zástavbe centrálnej mestskej zóny sa index ozelenenia počíta na celú plochu územia bloku. Pre potreby aktualizovaného ÚPN-M Žilina sa blokovou zástavbou rozumie: urbanistický útvar v centrálnej mestskej zóne (CMZ) súvislých vedľa seba priradených domov (bez prelúk) ohraničený po obvode komunikáciami s vnútroblokovým priestorom využitým na dvory a zeleň. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou. Pamätihodnosť mesta zapísaná v zozname pamätihodností mesta Žilina (ZEPM) č. 09 Obytný dom Wittenberga



Poznámka: Zámer odpredať nebytový priestor v podkroví bol odsúhlasený uznesením MsZ v Žiline č.289/2019 zo dňa 03.12.2019. V bode 5) Oznámenia o zámere predat' majetok je uvedené, že vyhlavosovateľ je oprávnený zmeniť, alebo zrušiť podmienky priameho predaja, prípadne odmietnuť všetky predložené ponuky.

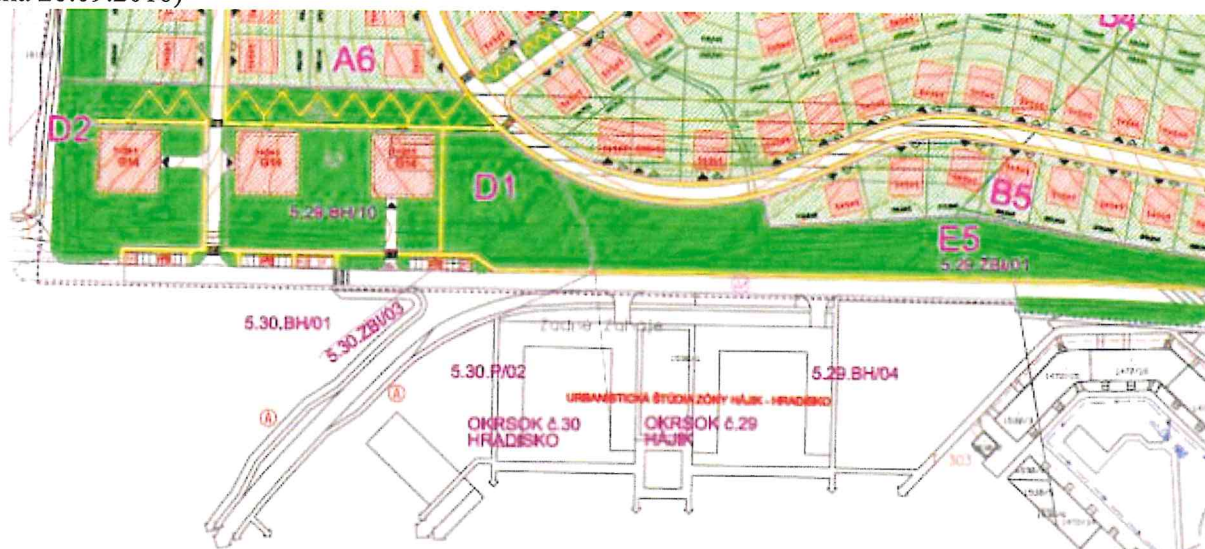
3.2. Územie severozápadne od sídliska Hájik funkčné plochy 5-29·BH/10, 5-29·P/01 a 5-30·P/02
(vo vlastníctve iných právnych subjektov)



V roku 07/2014 bola spracovaná UŠ Hájik – Hradisko; mesto už začalo s majetkovo-právnym vysporiadaním pozemkov.



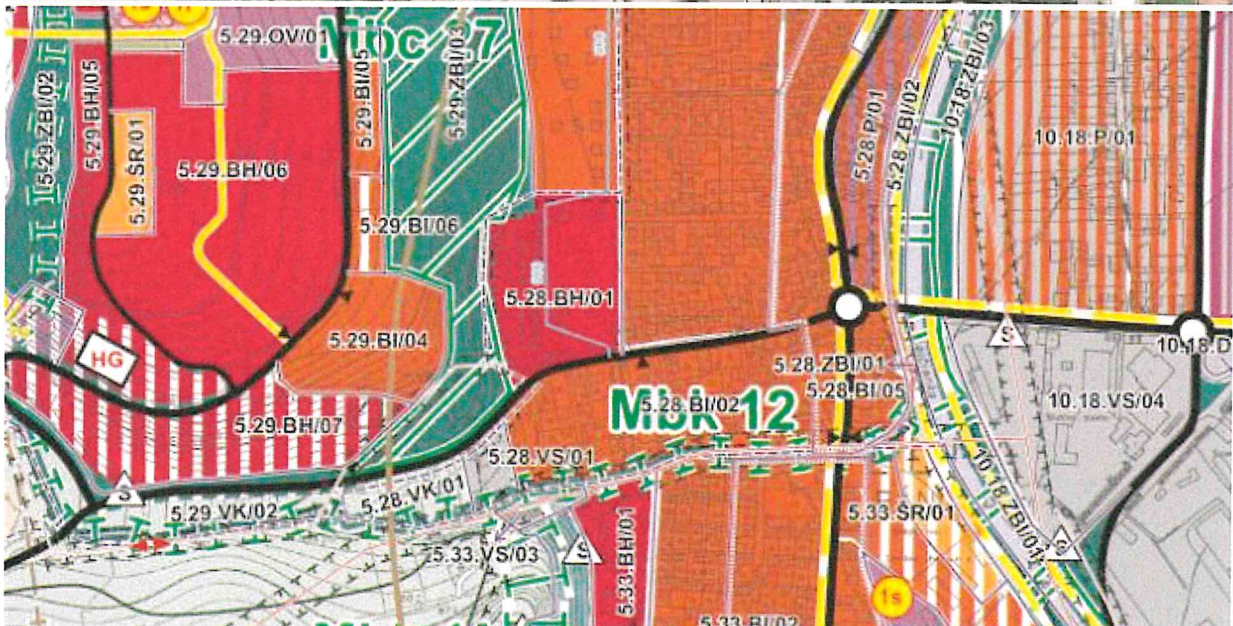
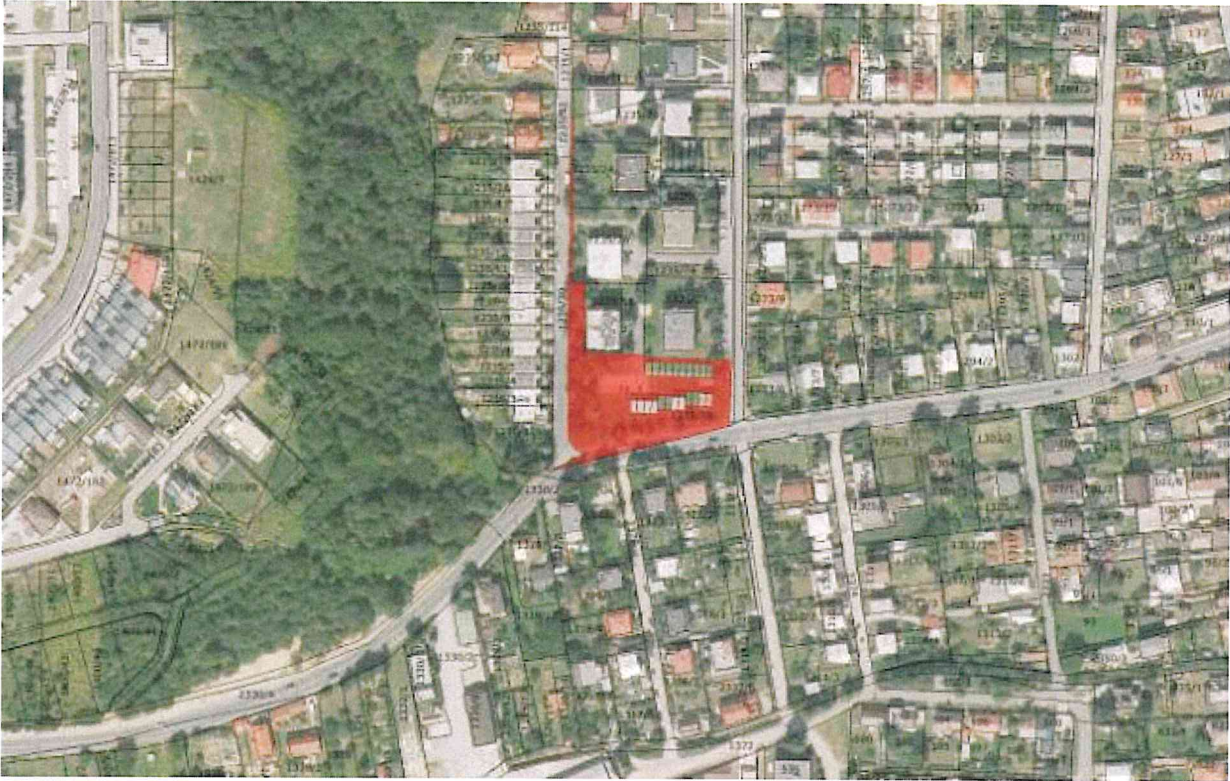
V roku 02/2016 bol spracovaný ÚPN-Z Hájik – Bradová (schválený uzn. MsZ v Žiline č.149/2016 zo dňa 26.09.2016)



3.3. pozemok p.č. KN-C 1235/20 k.ú. Závodie (vo vlastníctve mesta) je súčasťou plôch s prevahou hromadného bývania – funkčnej plochy 5-28-BH/01 na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v bytových domoch
- doplnková funkcia: Rodinné domy, zariadenia maloobchodu a nezávadné služby
- prípustné funkcie: IBV, maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď. Drobnochov na pozemkoch rodinných domov, v rozsahu osobných potrieb domácností
- neprípustné funkcie: Samostatne stojace individuálne garáže okrem pozemkov rodinných domov, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu

- typ stavebnej činnosti: Bytové domy vnútorné modernizácie, prestavby, dopravná a technická infraštruktúra, rodinné domy aj prístavby
- min. index ozelenenia: 0,6. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou



3.4. pozemok v lokalite Podchrenčie v Považskom Chlmcí (vo vlastníctve iných právnych subjektov) je súčasťou plôch s prevahou hromadného bývania – funkčnej plochy **6-35-BH/01** na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v bytových domoch
- doplnková funkcia: Základná občianska vybavenosť

- prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale pri individuálnom posúdení aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, tiež prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, ihriská, vrátane detských, atď.
- neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu
- typ stavebnej činnosti: Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Pri výstavbe nových bytových domov riešiť garážovanie v max. nožnej miere v rámci objektu
- min. index ozelenenia: 0,5. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.
- typ zástavby: Určí následná urbanistická štúdia zóny



Časový harmonogram prípravy výstavby od začatia prípravy až po realizáciu je špecifický pre každý objekt / lokalitu a pohybuje cca od 1 roka po 4 rokov (zosúladenie s ÚPN-M v platnom znení, rozsah riešeného územia, majtkovo-právne vysporiadanie, projektové dokumentácie...)