

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: _____/2025

K bodu programu

AKČNÝ PLÁN RIEŠENIA VYBRANÝCH NÁJOMNÝCH OBJEKTOV V LOKALITE BRATISLAVSKÁ V ŽILINE

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

KF, KSZaB, KÚPaV

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Michal Berger
prednosta

Žilina, január 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2025

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť Akčný plán riešenia vybraných nájomných objektov v lokalite Bratislavská v Žiline v rozsahu:

1. Financovanie komplexnej rekonštrukcie šiestich nájomných bytov v bytových domoch na ulici Bratislavská (č. 36, číslo priestoru 1; č. 36 A, číslo priestoru 5; 40, číslo priestoru 4; č. 46, číslo priestoru 2; č. 48, číslo priestoru 2; č. 50, číslo priestoru 3) a odstránenia objektov nájomného bývania na ulici Bratislavská (bod. č. 2 tohto uznesenia) z výťažku z predaja majetku mesta v roku 2025.
2. Odstránenie objektov nájomného bývania vrátane zabezpečenia bývania nájomníkom bývajúcich v objektoch v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2021 o pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta Žilina v rozsahu:
 - Bytový dom na ulici Bratislavská č. 42 A na parc. č. KN-C 6135, katastrálne územie Žilina
 - Obytné kontajnery na park. č. KN-C 6144/26 a KN-C 6144/27, katastrálne územie Žilina

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tvorí prílohy návrhu uznesenia.

MATERIÁL

Tvorí prílohy návrhu uznesenia.

PRÍLOHA

Grafické znázornenie akčného plánu

MESTO ŽILINA

DÔVODOVÁ SPRÁVA AKČNÝ PLÁN RIEŠENIA VYBRANÝCH NÁJOMNÝCH OBJEKTOV V LOKALITE BRATISLAVSKÁ V ŽILINE

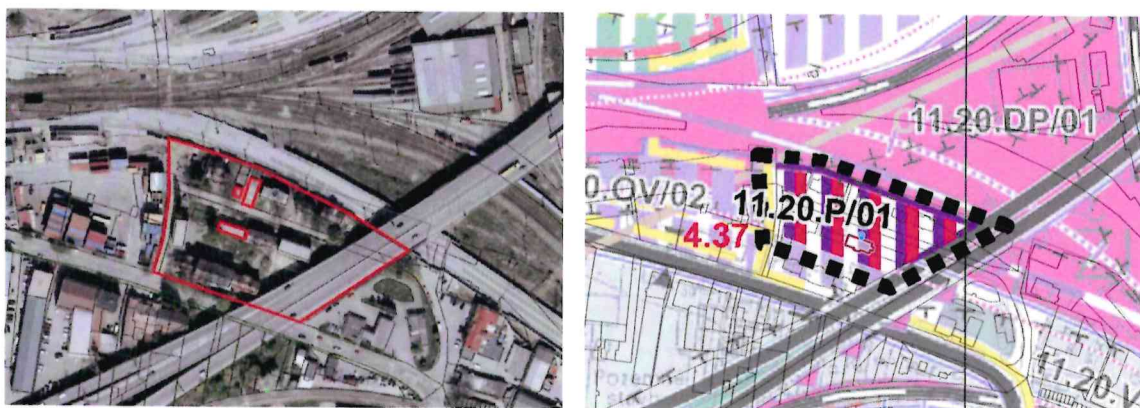
Príloha:

- č. 1: grafické znázornenie akčného plánu

Z dôvodu nevhodných podmienok vybraných nájomných bytov v lokalite Bratislavská predkladáme návrh riešenia tejto situácie, vrátane procesného, finančného a časového plánu.

1. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Predmetná lokalita Bratislavská s nájomným bývaním sa nachádza medzi ulicou Bratislavská, areálom spoločnosti Cargo, železničnou traťou (koľajový triangel; smer Žilina – Bratislava a Žilina - Čadca) a cestnou estakádou mesta.



V zmysle platného územného plánu mesta je lokalita súčasťou funkčnej plochy 11·20·P/01, pre ktorú platia následné regulatívy:

- základná funkcia: zmiešaná funkcia občianskej vybavenosti a obytná v bytových domoch
- doplnková funkcia: pešie priestranstvá, zeleň a ihriská
- prípustné funkcie: športovo - rekreačná
- neprípustné funkcie: iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: nadstavby, prístavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra
- min. index ozelenenia: 0,3
- typ zástavby: musí korešpondovať s okolitou zástavbou

Čo sa týka nájomného bývania v lokalite má mesto celkom 65 nájomných bytov s celkovým počtom 207 bývajúcich osôb. Ďalej je v lokalite 6 obytných kontajnerov s celkovým počtom 20 bývajúcich osôb. V lokalite evidujeme viacero neprideliteľných bytov z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu.

	BYTY	OBÝV. BYTY	BÝV. OSOBY
1 izbových	33	24	85
2 izbových	32	28	122
CELKOM	65	52	207

Pozn: stav k 31.12.2024

V lokalite v minulosti došlo k zásadnému poškodeniu objektov nájomného bývania.

- V marci a auguste roku 2016 pristúpilo mesto k asanácii bytových domov Bratislavská 504/58 a Bratislavská 506/52 z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu potvrdeného statickým posúdením.
- V októbri 2016 vypukol požiar obytného domu Bratislavská 505/54 a 56 (dvojdom) v dôsledku čoho došlo k ohrozeniu života, zdravia obyvateľov obytného domu a poškodeniu majetku mesta Žilina. Náhradné bývanie pre obyvateľov bolo zabezpečené osadením 12 obytných kontajnerov + 2 kontajnery ako sociálne zariadenia. Asanácia budovy bola zahájená 12/2026. V súčasnosti sa na priestore nachádza spevnená plocha na športovanie.
- V marci 2018 vypukol požiar bytového domu Bratislavskej č. 514/44. Mesto Žilina na základe statického posudku pristúpilo v októbri 2018 k jeho asanácii, nakoľko sanácia suterénnych stien by bola časovo a ekonomicky náročná.
- V máji 2021 došlo k požiaru bytového domu Bratislavská 511/38 (poškodenie strešnej konštrukcie). Po technickom zhodnotení mesto objekt uzavrelo a má záujem tento objekt zrekonštruovať so zachovaním účelu pre nájomné bývanie.

Ďalším problémom je stav nájomných objektov a bytov, ktoré po ich uvoľnení nájomníkmi, nespĺňajú technické podmienky na ďalšie pridelenie. Vo väčšine prípadov je potrebná komplexná rekonštrukcia bytu, prípadne prehodnotenie účelu jeho využitia (neefektívna oprava).

V súčasnosti v lokalite evidujeme:

1.1. VOĽNÉ BYTY NA CELKOVÚ REKONŠTRUKCIU

- 3 voľné byty, ktoré sú aktuálne predmetom celkovej rekonštrukcie (finančne kryté v rozpočte mesta – bankový úver na havárie mesta) s predpokladaným ukončením do 03/2025

PČ	Č. BYT. DOMU	IZBY	PLOCHA (m2)	PREDP. OPRAVA
1	č. 36 A	2	44	18 000 €
2	č. 50 A	1	32	35 000 €
3	č. 50 A	1	23	30 000 €
				83 000 €

- 6 voľných bytov, ktoré vyžadujú celkovú rekonštrukciu a nemajú finančné krytie v rozpočte mesta. V prípade pridelenia finančných prostriedkov je predpoklad ich dokončenia postupne do 6 mesiacov (realizácia spoločnosť ŽILBYT, s.r.o.)

PČ	Č. BYT. DOMU	IZBY	PLOCHA (m2)	PREDP. OPRAVA
1	č. 36	2	34	30 000 €
2	č. 40	1	44	38 000 €
3	č. 46	1	23	30 000 €
4	č. 48	2	64	55 000 €
5	č. 36A	1	32	18 000 €
6	č. 50	2	44	30 000 €
				201 000 €

1.2. OBJEKTY A BYTY NA PREHODNOTENIE VYUŽÍVANIA (neefektívna oprava)

Uvedené objekty a byty vzhľadom na ich právny a technický stav nie je efektívne opravovať (v niektorých prípadoch ani možné).

- Objekt Bratislavská 8367/42A: nepodpivničený modulový objekt postavený v roku 2009 z 16 obytných kontajnerov spojených do celku. Aktuálne je v objekte obsadených 5 nájomných bytov s 19 bývajúcimi osobami z celkového počtu 8 bytov. Zámerom je objekt odstrániť a nájomníkov presunúť v zmysle platných pravidiel do iných priestorov.
- Obytné kontajnery / bunky osadené ako náhradné bývanie po požiari v roku 2016. Postupne dochádza k ich odstraňovaniu, aktuálne je na mieste 7 obytných kontajnerov z celkového, pôvodného počtu 12 a dve bunky ako centrálné sociálne zariadenie. 6 buniek je využívaných 20 bývajúcimi osobami. Zámerom mesta je objekty odstrániť a nájomníkov presunúť v zmysle platných pravidiel do iných priestorov.
- Vybrané nájomné byty:
 - Bratislavská 3, číslo priestoru 3: voľný dvojizbový byt o podlahovej ploche 82 m² na druhom poschodí bytového domu. Súčasťou je aj nebytový priestor v predmetnom objekte. Zámerom mesta je byt a nebytový priestor ponúknuť na predaj bez rekonštrukcie a z výťažku financovať opravu menších bytov uvedených v časti 1.1
 - Bratislavská 40, číslo priestoru 21: jedna izba v rámci existujúceho nájomného bytu je oddelená od zvyšku priestoru a vedená ako samostatný nájomný byt. V súčasnosti je tento oddelený priestor neprideliteľný, pretože nespĺňa minimálne požiadavky nájomného bytu. Priestor bol v minulosti rozdelený správcom priestoru, spoločnosťou BYTTERM a. s. na základe pokynu odboru majetkového a právneho, pričom sa jednalo o jeden nájomný byt, z ktorého boli vytvorené dva. Súčasným zámerom mesta je situáciu procesne vyriešiť a mať opäť len jeden nájomný priestor, avšak bude potrebné vypracovať všetku potrebnú technickú dokumentáciu a vyhodnotiť legislatívny rámec podmienok opätovného spojenia miestností do jednej bytovej jednotky.

Aktuálne je v uvedených objektoch 11 obsadených priestorov s 39 bývajúcimi osobami, ktoré v prípade nakladania s nehnuteľnosťami bude potrebné zabezpečiť v zmysle platných pravidiel.

2. AKČNÝ PLÁN – NÁVRH RIEŠENIA

Zámerom mesta pri objektoch nájomného bývania v lokalite je:

2.1. OPRAVA NÁJOMNÝCH BYTOV

Dokončenie rekonštrukcie troch existujúcich nájomných bytov uvedených v časti 1.1 a zváženie možnosti ich pridelenia prioritne nájomníkom z objektov, ktoré mesto plánuje odstrániť v zmysle platných pravidiel (časť 2.2)

Zabezpečenie financovania ďalšej rekonštrukcie nájomných bytov uvedených v časti 1.1. Financovanie sa predpokladá z výťažku predaja nehnuteľností mesta:

- Byt Bratislavská 3, číslo priestoru 3 a nebytového priestoru (predaj bude predmetom schvaľovania na mestskom zastupiteľstve 25.02.2025 s účelovým viazaním príjmu z predaja na rekonštrukciu bytov na Bratislavskej), s predpokladom príjmu 140 600 € (102 000 € byt + 38 600 nebytový priestor) v zmysle znaleckého posudku.
- Objekt Sasinkova vrátane pozemkov, schválený uznesením č. 221/2024 zo dňa 04.10.2024. Po neúspešnej verejno-obchodnej súťaži v roku 2024 mesto plánuje jej zopakovanie. Predpokladaný príjem je do 170 000 €.

Dôležité je upozorniť na náklady, ktoré mesto priamo znáša pri prevádzkovaní nevyhovujúcich objektov uvedených v bode 1.2 (náklady za rok 2024):

- 20 000 € za obytné bunky (energie)
- 900 € Bratislavská 8367/42A

Po zabezpečení financovania a potrebných zmien rozpočtu mesta, realizácia plánovaných opráv (časť 1.1 – finančne nekryté v rozpočte) a zváženie možnosti ich pridelenia prioritne nájomníkom z objektov, ktoré mesto plánuje odstrániť v zmysle platných pravidiel (časť 2.2).

2.2. ODSTRÁNENIE NEVYHOVUJÚCICH OBJEKTOV NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Predmetom je odstránenie objektu bytového domu Bratislavská 8367/42A a obytných buniek vzhľadom na ich aktuálny stav. V zmysle cenových ponúk:

- Obytné bunky: 20 000 EUR (16 000 EUR náklady externý dodávateľ + 4 000 EUR náklady mesto). Predpoklad realizácie do 20 dní.
- BD Bratislavská 42A: 34 000 EUR (26 000 EUR náklady externý dodávateľ + 8 000 EUR náklady mesto). Predpoklad realizácie do 20 dní.

Objekty bude možné odstrániť po doriešení nájomníkov, ktorí ich využívajú. Predpokladá sa postupné odstraňovanie.

2.3. OPRAVA BYTOVÉHO DOMU BRATISLAVSKÁ č. 38

Záujmom mesta je dokončenie opravy uzavretého bytového domu po požari so zachovaním účelu nájomného bývania. Vzhľadom na finančnú náročnosť sa mesto pokúša o zabezpečenie externých finančných zdrojov.

Predmetom nasledujúceho mestského zastupiteľstva je schvaľovanie zámeru mesta predložiť Žiadosť o nenávratný finančný príspevok na projekt s názvom „Zlepšenie podmienok bývania na ul. Bratislavská, Žilina“:

- Predpokladaná hodnota projektu je 813 000 €. Finančný príspevok sa predpokladá vo výške 100 % z predpokladanej hodnoty (z rozpočtu mesta bude potrebné financovanie neoprávnených výdavkov, ktoré v súčasnosti nevidujeme).
- Program OP Slovensko, dopytová výzva zameraná na zlepšenie podmienok bývania v obciach z Atlasu rómskych komunít.
- Výsledkom rekonštrukcie by malo byť:
 - 3 jednoizbové byty o rozlohe do 25 m² / byt
 - 3 dvojizbové byty o rozlohe do 47 m² / byt
 - 2 trojizbové byty o rozlohe do 55 m² / byt
- Predpokladané termíny projektu
 - 02/2025 podanie žiadosti o NFP
 - 09/2025 schválenie žiadosti o NFP
 - 12/2025 dodávateľ na realizáciu (po úspešnom VO)
 - 2026 – 2027 ukončenie realizácie

3. PRÍLEŽITOSTI A RIZIKÁ AKČNÉHO PLÁNU

Príležitosti

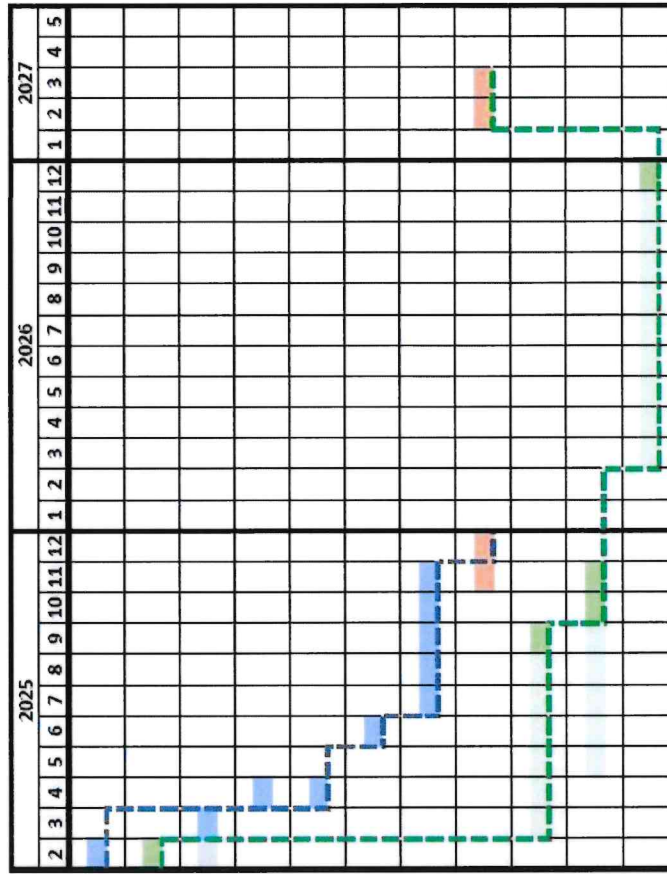
- Riešenie aktuálneho, dlhodobo zanedbaného stavu technickej infraštruktúry nájomného bývania v lokalite
- Doplnenie počtu užívania schopných nájomných bytov
- Finančné zhodnotenie dlhodobo nevyužívaného majetku mesta s podmienkou účelového viazania príjmov na plnenie akčného plánu
- Využitie aktuálnych možností externého financovania

Riziká

- Prístup nájomníkov k nájomnému bývaniu v lokalite a dodržiavanie podmienok nájomného bývania mesta (vymáhanie podmienok mestom)
- Možnosti prioritizácie pridelenia opravených nájomných bytov v lokalite aktuálnym nájomcom v zmysle akčného plánu
- Atraktivita ponúkaných nehnuteľností mesta na predaj s predpokladom finančného výťažku pre plnenie akčného plánu
- Schválenie projektu na rekonštrukciu objektu Bratislavská 38 (OP Slovensko)

Materiál má dopad na rozpočet mesta v predpokladanej hodnote 338 000 EUR. Časť finančných prostriedkov je krytá v rozpočte mesta vo výške 83 000 EUR (rekonštrukcia 3 bytov v zmysle časti 1.1). Krytie zostávajúcej časti finančných prostriedkov vo výške 255 000 EUR plánujeme vykryť výťažkom z predaja majetku mesta v roku 2025. Aktuálne neevidujeme prípadné neoprávnené výdavky súvisiace s projektom rekonštrukcie bytového domu Bratislavská č. 38 (NFP), ktoré bude potrebné hrať z rozpočtu mesta.

GRAFICKÉ ZNÁZORNENIE - AKČNÝ PLÁN RIEŠENIA VYBRANÝCH NÁJOMNÝCH OBJEKTOV V LOKALITE BRATISLAVSKÁ V ŽILINE



PČ	ČINNOSŤ	PRÍJEM	NÁKLAD (ROZPOČET)	POČET BYT
1	MZ schválenie predaja bytu Bratislavská č. 3			
2	MZ schválenie NFP rekonštr. BD Bratislavská č. 38			
3	Rekonštrukcia 3 bytov Bratislavská		83 000 €	+ 3
4	VOS predaj Bratislavská 3	140 600 €		- 1
5	VOS predaj Sasinkova	170 000 €		
6	MZ financovanie rekonštrukcie			
7	Rekonštrukcia 6 bytov Bratislavská		201 000 €	+ 6
8	Odstránenie objektov Bratislavská 42A, obytné kontajnery		54 000 €	- 14 *
9	Bratislavská 38 - schválenie NFP			
10	Bratislavská 38 - dodávateľ			
11	Bratislavská 38 - realizácia			+ 8

Pozn: v celkovom znižovaní počtu je zohľadnených aj 7 obytných kontajnerov