

# M E S T O N O V É M E S T O N A D V Á H O M

---



## MATERIÁL PREDLOŽENÝ NA PREROKOVANIE :

MsR: ..... 2. schôdza ..... dňa: ..... 13.4.2023 .....  
MsZ: ..... 3. zasadanie ..... dňa: ..... 21.4.2023 .....

**Názov materiálu:** Investičné zámery

### **Dôvodová správa:**

Cieľom predkladaných investičných zámerov je rozšírenie služieb pre obyvateľov nášho mesta v oblasti nájomného bývania, komplexného poskytovania sociálnych služieb našim seniorom a vybudovanie Kultúrno - kreatívneho centra KASÁRNE, ktorého cieľom bude poskytovať priestor pre rozvoj kultúrnych, kreatívnych a voľnočasových aktivít činností detí, mládeže a ostatných vekových kategórií.

1. Chceme pokračovať v úspešných projektoch – Dostupné nájomné bývanie v Novom Meste nad Váhom. Nové nájomné byty budú vybudované formou prestavby existujúcich nebytových priestorov, ktoré sú v súčasnosti zanedbané a nevyužívané a výstavbou nájomných bytov v nových bytových domoch. Financovanie výstavby bude zabezpečené združením finančných prostriedkov – úver ŠFRB, dotácia Ministerstva dopravy SR a vlastné finančné zdroje.
2. Pre našich seniorov rozšírime poskytovanie sociálnych služieb okrem pobytových aj o formu ambulantnej starostlivosti v zariadení – denný stacionár.
3. V rámci zastavovacej štúdie v areáli bývalých kasární na Bzinskej ulici sme zakomponovali projekt kultúrno-kreatívneho centra zrekonštruovaním a dostavbou budovy bývalého posádkového kina.

### **Návrh uznesenia :**

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. ....../2023-MsZ:

- 1) ruší Uznesenie MsZ číslo 210/2020-MsZ
- 2) berie na vedomie informáciu o investičných zámeroch mesta v oblasti nájomného bývania, sociálnych služieb a kultúrneho vyžitia

Meno spracovateľa: Ing. František Mašlonka ..... Meno spracovateľa: Ing. František Mašlonka .....  
Funkcia: primátor mesta ..... Funkcia: primátor mesta .....

Podpis predkladateľa:

.....



### **Investičné zámery mesta**

- výstavba nájomných bytov
- príprava projektu pre vybudovanie denného stacionáru
- rekonštrukcia budovy kina v bývalých kasárňach

## Investičné zámery

# 1. Dostupné nájomné bývanie

## Výstavba nových bytových domov

V intenciách volebného programu – na výstavbu nájomných bytov s podporou štátu sú uvažované nasledujúce lokality:

1. Železničná ulica
2. Tematínska ulica
3. Bzinská ul. - kasárne

### Lokalita 1:

Podmienkou pre otvorenie prác na zámere je prijatie zmeny v územnom pláne, ktorá je zakomponovaná v zmene ÚP, zmena 13.6 ZaD. Následne budú vysporiadané majetkovo – právne vzťahy s majiteľmi panelových garáží, ktoré sú na pozemku (p.č. 2449/152) umiestnené. Realizácia projektu výstavby nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti vhodne urbanisticky doplní danú zónu.

### Lokalita 2:

Bytové domy Tematínska ulica s plánovaným počtom 160 bytových jednotiek.

Je vydané územné rozhodnutie, ktorého platnosť sme v minulom roku predĺžili do 7.11.2025.

*Súčasný stav:*

*Pozemky pod parkoviská a komunikácie o výmere 14 755 m<sup>2</sup> mesto získalo v roku 2012 od SPF bezodplatne.*

*Pozemky pod bytové domy a ihriská v zmysle uznesenia MsZ č. 51/2012-MsZ môžeme nadobudnúť za cenu 27,19 €/m<sup>2</sup> (4093 m<sup>2</sup>), t.j. 111 288 € a pozemky pod verejnou zeleňou o výmere 10820 m<sup>2</sup> za trhovú cenu, čo by predstavovalo takmer 100 €/m<sup>2</sup>.*

*V súčasnosti je možné získať tieto pozemky bezodplatne (zákon 330/1991 zb.) po splnení zákonných podmienok a preto sa pripravuje zo strany mesta konkrétny postup krokov a opatrení.*

Mesto musí uskutočniť tieto kroky:

1. v ÚP vyčleniť pozemky pre verejnú zeleň ako verejnoprospešné, t.j. pripraviť a schváliť zmenu ÚP a následne zrušiť bod 2 uznesenia č. 51/2012-MsZ,
2. prepracovať projektovú dokumentáciu.

Pre projekt je stanovený cieľ tak, aby žiadosti o financovanie zo zdrojov ŠFRB a MD SR boli podané v termíne roku 2025, kedy by sa zároveň začali realizovať aj stavebné práce na diele a postupne do konca roku 2026 bolo dielo skoludované.

### Lokalita 3:

Areál Bzinských kasární je v súčasnosti najvhodnejšou lokalitou na pokračovanie výstavby nájomných bytov.

Uznesením č.210/2020-MsZ MsZ schválilo urbanisticko architektonickú štúdiu „Vnútroblok kasárne, Nové Mesto nad Váhom“ (UAŠ) vypracovanú spoločnosťou Light4Space s.r.o..

Schválený návrh rieši:

- umiestnenie 8 bytových domov (4.NP, 192 b.j.) s polo zapusteným podlažím určeným na parking pod objektami
- objekt škôlky (25 miest pre deti)
- objekt obchodu – jednopodlažná budova
- objekt služieb – dvojpodlažná budova
- statickú dopravu, komunikácie a zeleň

UAŠ je vhodným riešením pre pôvodný zámer, t.j. výstavby bytov, kde investorom nie je mesto. Mesto malo snahu pozemok tejto lokality odpredať, ale do VO sa nezapojil žiaden subjekt.



#### Zámer:

Zachovanie predmetného územia pre výstavbu mestských nájomných bytov s občianskou vybavenosťou a zachovaním existujúcich stavieb (po posúdení). Minimálne je nutné zachovanie budovy bývalého kina.

Predpokladom a podmienkou k uvedeného zámeru je zrušenie uznesenia č.210/2020-MsZ z 26. mája 2020.

Následne mesto zadá spracovanie novej UAŠ. Pri novom návrhu bude prioritou výstavba nájomných bytov, občianskej vybavenosti a rekonštrukciu kina na kultúrno spoločenskú budovu, v ktorej je potenciál prenájmania priestorov na komerčné účely. Z pohľadu bližšieho určenia v zóne sa jedná o plochu medzi objektom garáží a BD Kuchyňa kde mesto v celej zóne pripravilo všetky líniové stavby pre pripojenia na vodu a kanál. Pokračovanie projektu umožní zapojiť do systému zásobovania teplom aj kapacitu novej modernej a vysokoúčinnejšej kotolne a tým vytvoriť predpoklad pre začlenenie aj ostatných objektov do systému centrálného vykurovania a zásobovania teplou vodou.

Harmonogram postupu prác bude po súhlasnom stanovisku nastavený tak, aby sme mohli podávať prvé žiadosti o financovanie výstavby nájomných bytov v roku 2025 a postupne do konca roku 2027 realizovali ukončenie stavebných prác v tejto mestskej štvrti.

# Prestavba nebytových priestorov na nájomné bývanie - Dom záhradkárov

Prestavba objektu DOM ZÁHRADKÁROV, súp.č. 2078 na nájomné byty. Objekt je v súčasnosti značne schátraný, cez strechu zateká. Je potrebné objekt sanovať.

LV – 3160, parcela C- KN č.3673/2 – zastavaná plocha a nádvorie 415 m<sup>2</sup>, druh stavby 20 – stavba ( iná budova)

Súčasný stav:



## Zámer – prestavba nebytových priestorov na sociálne nájomné byty v zmysle zákona o ŠFRB s ponechaním polyfunkčného využitia.

Zámer mesta – dlhodobu nevyužívané priestory prestavať na nájomné byty bežného štandardu. Minimálna potreba je 11 bytových jednotiek, v optimalizácii počtu bytov na 2NP vytvorením pavlačového vstupu do bytových jednotiek spolu s generálnou rekonštrukciou strechy. Nájomné byty by mali spĺňať podmienky zákona o ŠFRB tak, aby mesto mohlo požiadať o čerpanie prostriedkov úveru a dotácie v roku 2023/2024.

Obmedzenia – pri prestavbe je nutné zachovať kritériá ÚP pre urbanistický obvod č.2 , lokalitu 06 s regulatívom maximálneho počtu nadzemných podlaží 2 a so základnou funkciou – polyfunkčné využitie v určenom rozsahu. Objekt po prestavbe musí spĺňať kritériá energetického hodnotenia A0.

Požiadavka na projekciu – pri projektovaní dodržať požiadavku týkajúcu sa výmeny technických zariadení (voda, kanál, kúrenie, električka). Riešenia pre meranie spotreby energií budú podľa požiadaviek správcu MsBP Nové Mesto nad Váhom. Zásobovanie teplom a teplou vodou bude z kotolne - Športová priamym pripojením bez výmeničky.

Parkovanie - vyhradené existujúce miesta v tesnej blízkosti objektu v počte podľa limitu platného pre jednotlivé byty podľa normatívu.

### Stavebná časť

- nová úprava dispozície podlaží – priemerná podlahová plocha bytov do 52,00 m<sup>2</sup> / b.j
- podlahy - nové podlahy na každom riešenom podlaží
- steny - nové omietky – vápennocementové hladené, v hygienických priestoroch keramický obklad
- vnútorné dverné výplne otvorov – podľa požiadaviek novej dispozície bude potrebné výplne otvorov riešiť nové
- okenné výplne otvorov – nové
- komplet nové hygienické priestory – áno
- stropy – podvesené sádkartónové na 2.NP pre zníženie svetlej výšky a pre vedenie rozvodov elektroinštalácie
- fasáda objektu – zateplenie v hrúbke 150 mm.

### Elektroinštalácia

- napojenie elektroinštalácie - bod napojenia - vnútorná hlavná elektroinštalácia objektu / existujúci hlavný rozvádzač budovy / nová samostatná prípojka
- meranie spotreby – fakturačné pre každý byt samostatne
- nové rozvody elektroinštalácie vzhľadom k novým dispozíciám
- štrukturovaná kabeláž v celom priestore s umiestnením zariadenia na fasáde objektu pre napojenie dodávateľa, vedenie pod stropom 2.NP a následne v ryhách v stenách v interiérových častiach miestností.

### Zdravotechnika

- napojenie rozvodov vody a kanalizácie - na existujúce rozvody budovy
- meranie spotreby vody - studená voda

### Vykurovanie

- nové rozvody s novými vykurovacími telesami a novým zdrojom tepla pre celý objekt (1.NP + 2.NP )
- meranie spotreby - podružné merače na vykurovacích telesách / meranie na hlavnom rozvode do priestoru

### Vetranie

- odvetranie uzavretých hygienických priestorov cez fasádu

Spoločné priestory – pivničné kobky – pri vstupe do objektu v 1 PP

Parametre nákladov na projekciu a stavebné práce – bytové priestory:

Limitujúcim faktorom pre úroveň celkových nákladov je výška obstarávacej ceny v zákone o ŠFRB pre nájomné byty bežného štandardu vo výške 1270 eur / m<sup>2</sup> vrátane DPH a celková bytová podlahová plocha. Do obstarávacej ceny bude započítaná aj cena za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

Pri celkovej podlahovej ploche bytov 532,44 m<sup>2</sup>, by mala cena na výstavbu nájomných bytov oscilovať vo výške 676 000 eur.

**Financovanie by sa malo skladať z úveru ŠFRB v objeme 405 600 eur a dotácie 270 300. Vlastné zdroje mesta by mali byť len na dofinancovanie vo výške do 100 eur.**

Predpokladané parametre bytových jednotiek:

Byty spolu – 11 z toho 1i – 2 b.j. 2i – 7 b.j. 3i – 2

1NP – 2/1i , 1/2i – , 2/3i



PRESTAVBA OBJEKTU ZÁHRADKÁROV NA BYTOVÝ DOM

PÓDORYS 1.NP - NAVRHOVANÝ STAV

## 2NP – 6/2i



PRESTAVBA OBJEKTU ZÁHRADKÁROV NA BYTOVÝ DOM

PÓDORYS 2.NP - NAVRHOVANÝ STAV

Celková bytová plocha – 532,44 m<sup>2</sup>

Priemerná bytová plocha – 48,40 m<sup>2</sup>

Bežný štandard podľa podmienok zákona o ŠFRB

### Nebytové priestory

Na 1 NP ostáva časť priestorov rozlohou 65,28 m<sup>2</sup> ako nebytová bez bližšieho určenia.

Predpokladané náklady na adaptáciu priestorov by mali oscilovať okolo 82 000 eur.

### Technická vybavenosť

Vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, dažďová kanalizácia, komunikácia a parkovacie miesta - predpokladaný náklad 93 000 eur , financovanie úver ŠFRB vo výške 53 980,- eur , dotácia 23 700,- eur , vlastné zdroje mesta 15 320,- eur

### NN Prípojka, Teplovodná prípojka

Samotný objekt bude spojený s teplovodným pripojením z kotolne v dĺžke 96 m. Výška nákladov je odhadovaná na 44 000 eur .

### Celkový obstarávací náklad

**Výška ON za bytový dom a prislúchajúcu technickú vybavenosť by mala byť limitne 895 000 eur , financovanie z úveru ŠFRB 459 580,- eur, dotácia 294 000 ,- eur, vlastné zdroje mesta 141 420,- eur.**

### Termín realizácie

Termín pre odovzdanie diela závisí od podania žiadosti o financovanie a jej schválenia. Ak nebudú komplikácie s výberom zhotoviteľa a podaním žiadosti tak je plánovaný termín do 12 mesiacov od potvrdenia financovania diela čo by mohlo byť do konca roku 2024.

## Obnova bytových domov

Systematická výstavba nájomných bytov v meste a ich počet vo vzťahu k ich veku a užívaniu sa dostala do momentu, kedy sa musíme začať seriózne a programovo zaoberať aj ich obnovou a generálnou údržbou. Okrem vlastných zdrojov tvorených fondom opráv bude nutné pripraviť aj program pre prípravu projektov obnovy s využitím finančných zdrojov ŠFRB. Presná špecifikácia po objektoch a potrebe finančných prostriedkov bude pripravená v priebehu roku 2023 a následne počnúc rokom 2024 by sa začala aj realizácia stavebných prác. Skokový rast cien energií a vstupov pre bývanie si bude tiež žiadať aktualizáciu výpočtu výšky nájmu a tvorby fondu opráv, pretože mesto si nemôže dovoliť znášať všetky náklady spojené s údržbou bytového fondu a nájomníci musia cítiť povinnosť správať sa zodpovedne a ekonomicky.

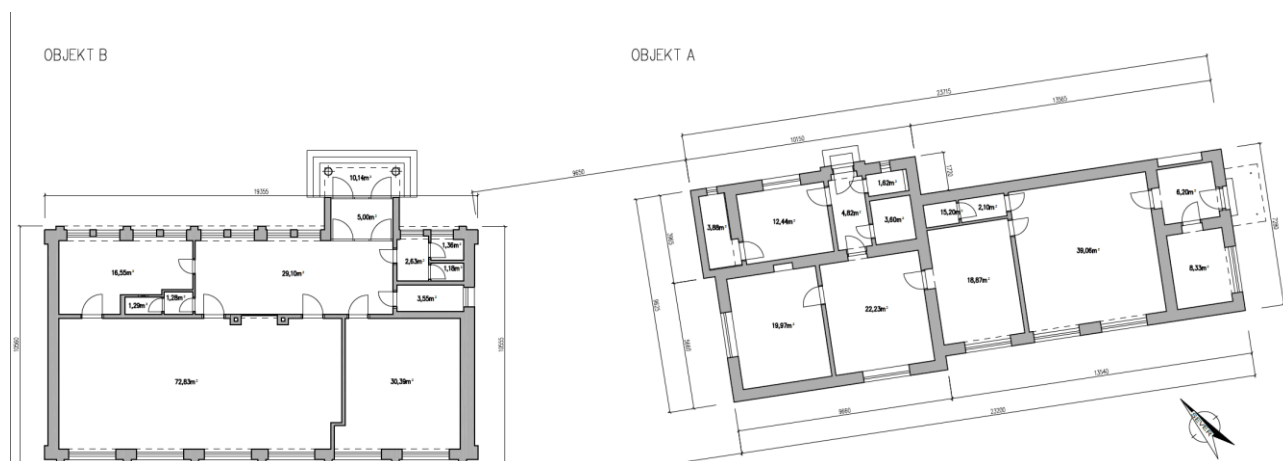


## 2. Sociálna oblasť

### Výstavba denného stacionáru – spracovanie štúdie

Rekonštrukcia budovy na Tehelnej ulici na pozemkoch p.č. 1708/1,/2, 1766/23 a 1728/12. Dlhodobu nevyužívané objekty.

Súčasný stav:

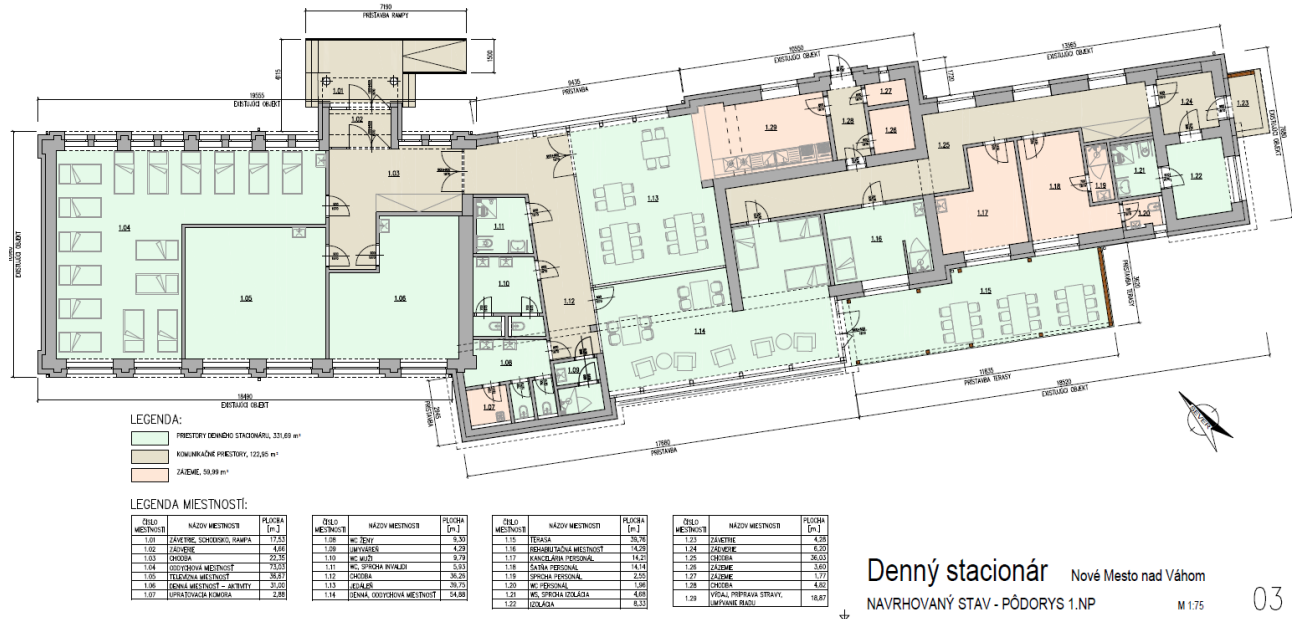


Zámer mesta je pripraviť štúdiu a projektovú dokumentáciu na denný stacionár. Finančné prostriedky chceme získať z Plánu obnovy- Výzva na predkladanie projektových zámerov na rozšírenie kapacít komunitnej starostlivosti. Orientačná suma výdavkov pre ambulantné zariadenia získané prestavbou, je: 40 400,- eur na jedno miesto zariadení, pričom počítame s kapacitou 32 miest. Oprávnenými výdavkami sú náklady na stavebné práce pri prestavbe a rekonštrukcii a nákup interiérového vybavenia.

V meste je prevádzkovaný denný stacionár, ktorého zriaďovateľom je SED Nové Mesto nad Váhom. Majú plný stav (16 klientov). Aj napriek slabej propagácii, nevedia uspokojiť ďalších záujemcov.

Naším zámerom je poskytovať komplexnú službu denného stacionáru. Týmto zariadením sa vytvorí predpoklad pre poskytovanie sociálnych služieb v našom meste v celej dostupnej šírke ktorá nie je bežná ani v krajských mestách. Naša ambícia je pokúsiť sa o získanie externých zdrojov pre tento pilotný a ukážkový projekt a poskytnúť našim klientom a rodinám aj službu ktorá nie je bežne poskytovaná v sociálnej oblasti.

Návrh:



Denný stacionár Nové Mesto nad Váhom  
 NAVRHOVANÝ STAV - PÔDORYS 1.NP M 1:75

03

## Útulok pre občanov bez prístrešia Trenčianska ulica

Vzhľadom na skutočný stav objektu po stránke stavebnej sme sa dostali k bodu, kedy bude nevyhnutné pripraviť podrobné preskúmanie skutkového stavu aj s bilanciou stavebných prác na rekonštrukciu a opravy. Z pohľadu financovania budeme hľadať zdroje z Plánu obnovy, Plánu Slovensko a ako posledný variant možnosť využitia zdrojov ŠFRB pri zmene užívania objektu cez byty nižšieho štandardu. Investičný zámer po vypracovaní štúdie by mohol byť realizovaný v kalendárnom roku 2024.

## Zariadenie opatrovateľskej služby J. Kollára

V súvislosti s otvorením nového ZPS od roku 2024 budeme mať dostatok kapacít pre pobytové zariadenia sociálnych služieb a preto je nutné sa zamyslieť nad budúcim efektívnym využitím objektu ZOS. Špecifikum dispozičného riešenia a parametre objektu výrazne vplyvajú na požiadavky bezbariérovosti, preto sa musí pripraviť optimálne riešenie v úzkom vzťahu s financovaním. Tu by sa tiež dali využiť zdroje ŠFRB pre byty nižšieho štandardu a tieto potom využívať pre sociálne účely podľa rozhodnutia mesta .

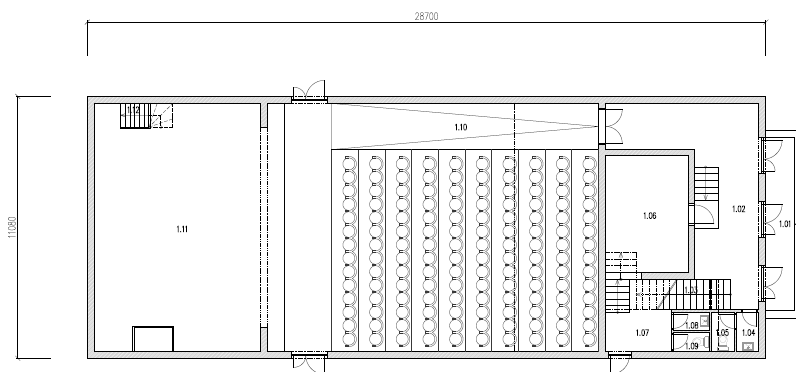
### 3. Rekonštrukcia a dostavba bývalého posádkového kina

Súčasná podpivničená budova s dvomi NP o pôdoryse 11,08x28,7 m je nevyužívaná. Na prízemí budovy je priestor kina s cca 150 sedadlami na prízemí a 42 miest na balkóne, technické miestnosti a toalety.

prízemie:

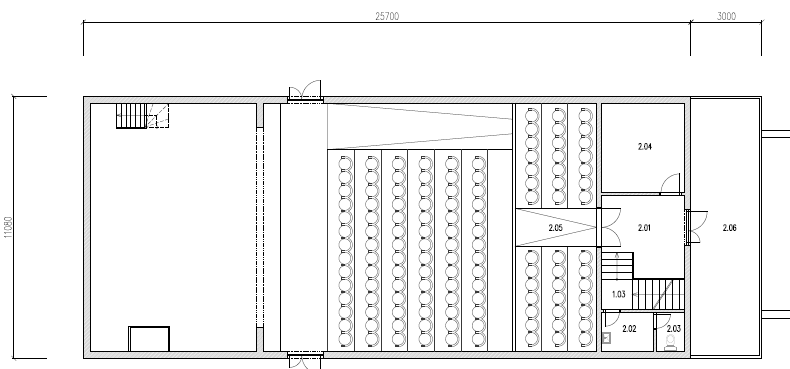
Súčasný stav:

I.NP:



ČÍSLO MIESTNOSTI	NAZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )
1.01	SEHOJERKO	12,07
1.02	VSTUPNÝ PRIESTOR	29,00
1.03	SEHOJERKO	8,23
1.04	PRIEŠIEŤ	1,58
1.05	WC	1,58
1.06	PRIEŠIEŤ A MIESTNOST	12,37
1.07	ŠATŇA	8,45
1.08	PRIEŠIEŤ	1,17
1.09	WC	1,17
1.10	SALA	138,17
1.11	PODUM	80,83
1.12	SEHOJERKO	2,20
OŠTĚROVÁ PLOCHA		302,82
ZASTAVANÁ PLOCHA		318,00

II.NP:



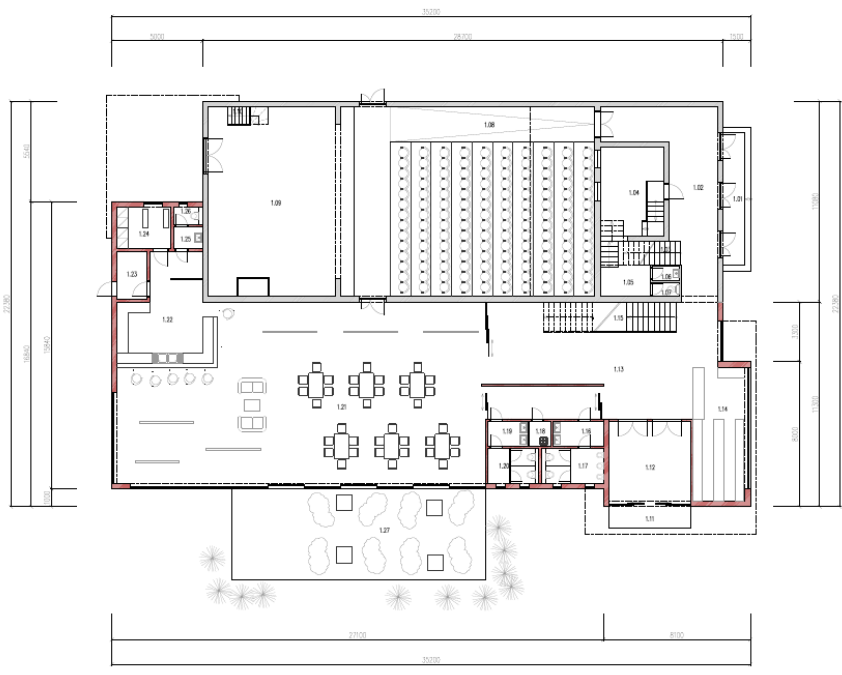
ČÍSLO MIESTNOSTI	NAZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )
1.03	SEHOJERKO	8,23
2.01	CHODBA	11,02
2.02	PRIEŠIEŤ	3,67
2.03	WC	2,00
2.04	MIESTNOST	13,27
2.05	BALKÓN	36,26
2.06	TERASA	33,24
OŠTĚROVÁ PLOCHA		107,68

V rámci rekonštrukcie a prístavby, sa rozloha pôdorysu budovy zdvojnásobí a vznikne priestor, využiteľný na 3realizáciu voľnočasových aktivít a rozšírenie ponuky prenájmu na organizovanie firemných podujatí, večierkov a iných osláv.

Finančné zdroje na pokrytie investície chceme využiť z výziev Programu Slovensko, Európa bližšie k občanom.

Návrh:

I.NP



II.NP:

