

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **29.09.2016**

**Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov
v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

Ing. Gabriel Baláž
riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného
prostredia a stavebných činností

Spracovateľ:

Ing. arch. Paulína Oravcová
oddelenie stavebných činností

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.

SKUTKOVÝ STAV – september 2016

ŠTRUKTÚRA DOKUMENTU:

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA
 2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI
 - a) Výstavba bytov na pozemkoch HMBA
 - b) Kúpa projektov, rozostavaných a hotových bytov
 - c) SRBB
 3. ROKOVANIA S ÚRADMI
 4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV
 5. PRÁVNA ANALÝZA
- ZÁVER

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA

Úvodom je dôležité zdôrazniť konštatovanie, že predchádzajúce vedenie hlavného mesta SR k tejto problematike zaujalo mimoriadne pasívny a nezodpovedný prístup a lehotu stanovenú zákonom na zabezpečenie náhradných nájomných bytov pre oprávnené osoby nevyužil. Hlavné mesto SR Bratislava („HMBA“) pritom má povinnosť zabezpečiť 90% z celkového počtu náhradných nájomných bytov na Slovensku (Bratislava 580, na porovnanie: Košice 20, Žilina 28, Trenčín 27, Trnava 12 a Prešov 3).

2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI a varianty nadobudnutia náhradných nájomných bytov sa začali priebežne realizovať formami:

a) Výstavba bytov na pozemkoch HMBA

a1) Projekt Pri križi – predpokladané ukončenie VO a začiatok výstavby Q4-2016

a2) Projekt Na vrátkach - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

a3) Projekt Mamateyova – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

Počas septembra 2016 HMBA zabezpečilo spracovanie objemovo – architektonickej štúdie na výstavbu náhradných nájomných bytov.

a4) Projekt Haanova – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

Počas septembra 2016 HMBA zabezpečilo spracovanie objemovo – architektonickej štúdie na výstavbu náhradných nájomných bytov.

a5) Projekt Istrijská - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

Prebieha príprava na verejné obstarávanie objemovej štúdie.

a6) Projekt Borodáčova - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

Prebieha príprava na verejné obstarávanie objemovej štúdie.

Ďalšie pozemky HMBA: z hľadiska výberu pozemkov boli identifikované nasledovné pozemky, kde HMBA zvažuje vyhlásiť verejné obstarávanie podobne ako v prípade Na Vrátkach: Černyševského, Jantárova a Banšelova.

Počas septembra 2016 boli za účelom identifikácie ďalších pozemkov, rozostavaných objektov a nevyužívaných objektov **opätovne** zaslané verejné výzvy. V tejto súvislosti HMBA oslovilo verejnú správu, a to mestské časti Hlavného mesta SR Bratislavy, orgány štátnej správy, verejnoprávne inštitúcie, Bratislavský samosprávny kraj, Správu štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky ako aj komerčné banky, developerské spoločnosti, či Národnú asociáciu realitných kancelárií Slovenska.

HMBA preverilo možnosť využitia objektu v lokalite **Pri Habánskom mlyne** pre účely NNB, kde HMBA je podielovým spoluvlastníkom predmetného objektu, a zároveň je nutná jeho komplexná rekonštrukcia. **V súčasnosti prebieha príprava podkladov pre verejné obstarávanie na dodávateľ a stavebných prác rekonštrukcie objektu**, ktorá bude spĺňať podmienky vyplývajúce zo zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z.

V lokalitách, ktoré sa javia ako vhodné na výstavbu náhradných nájomných bytov, avšak táto činnosť nie je v súlade so súčasným funkčným využitím alebo priestorovým usporiadaním podľa ÚPN, je možné obstarat' Zmeny a doplnky ÚPN. Tento proces zahŕňa dokumenty a procesy ako **Štúdiu** umiestnenia NNB na jednotlivých plochách s prevereníím dopadov na okolitú zástavbu vrátane dopravy; **Návrh zmien a doplnkov** ÚPN s premietnutím do grafickej a textovej časti záväzného dokumentu ÚPN; **Oznámenie o strategickom dokumente**; **prerokovanie** oboch dokumentov podľa stavebného zákona a zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie; **Schválenie** Zmien a doplnkov ÚPN v mestskom zastupiteľstve. Sú to lokality Konopiská v m.č. Čunovo, Haanova, Starohájska, Nám. Jána Pavla II a Jantárova cesta v m.č. Petržalka, Mokráň záhon a Bazova v m.č. Ružinov, Pri Vápenickom potoku v m.č. Záhorská Bystrica.

Preverila sa možnosť postupu obstarania pozemkov a bytov mimo vlastníctva HMBA, a to formou verejnej obchodnej súťaže. Výsledkom analýzy je skutočnosť, že HMBA bude v prípade zabezpečovania NNB postupovať formou verejného obstarávania procesom „naprojektuj a postav“.

- b) **Kúpa projektov, rozostavaných a hotových bytov**, kedy je možné o dotáciu zo štátneho rozpočtu požiadať až po uzatvorení riadnej kúpnej zmluvy, po ukončení výstavby a právoplatnej kolaudácii bytov.

Táto alternatíva bola vzhľadom na nečinnosť bývalého vedenia vyhodnotená ako najrýchlejší spôsob nadobudnutia bytov - kúpa hotových bytov alebo bytov/projektov pred dokončením, resp. pred stavebným povolením.

Limitujúcimi prvkami boli v rámci zákona:

- **cena - 1000 €** s DPH za m² bytu, ktorú nie je možné žiadnym spôsobom zmeniť
- náklady na inžiniering – ktoré nie sú oprávneným nákladom
- obmedzená dotácia na pozemok
- náklady na podzemné parkovanie - ktoré nie sú oprávneným nákladom

Na webovej stránke mesta boli **zverejnené tlačové správy**:

03.03.2015 s ponukou na spoluprácu pri obstaraní náhradných nájomných bytov,
31.03.2015 výzva pre záujemcov o výstavbu bytov,
30.04.2015 špecifikácia foriem nadobudnutia bytov a parametre,
21.05.2015 formy obstarania a kvóty,
25.08.2015 vyhlásenie verejného obstarávania na 116 náhradných nájomných bytov,
24.09.2015 hlavné mesto má záujem o odkúpenie bytov
03.11.2015 komplexné zabezpečenie výstavby náhradných nájomných bytov
08.02.2016 zoznamy žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu
08.02.2016 postup pri realizácii
06.04.2016 hlavné mesto pokračuje v zabezpečení náhradného nájomného bývania
20.04.2016 Nesrovnal: Bratislava je jedno mesto, musíme si to konečne uvedomiť
06.05.2016 Primátor Ivo Nesrovnal rokoval so starostami mestských častí ohľadom
náhradných nájomných bytov
27.05.2016 I. Nesrovnal: Náhradné nájomné bývanie nemôže stavať občanov proti sebe
03.06.2016 Zlý zákon núti mesto stavať náhradné nájomné byty a mesto preto musí
konať
22.9.2016 Mesto pokračuje v riešení obstarania náhradných nájomných bytov (úplné
znenie tlačovej správy je v Prílohe č. 1)

Od februára 2016 je dostupný link na NNB na webstránke www.bratislava.sk, kde sú obsiahnuté všetky podstatné náležitosti a informácie týkajúce sa tejto problematiky.

c) **SRBB**

V zmysle záverov porady vedenia HMBA bol p. námestník Černý poverený v súčinnosti s Magistrátom viesť rokovania so SRBB n.o

Dňa 23.3.2016 sa konalo zasadnutie Správnej rady SRBB n.o. s hlasovaním per rollam, na ktorom bol podaný návrh zrušiť uvedenú organizáciu. HMBA ešte 30.5.2016 požiadalo SRBB n.o. o ďalšom postupe v projektoch na ulici Žitavská, v mestskej časti Vrakuňa, v lokalite Matador, v mestskej časti Petržalka a v lokalite Na Pasekách, v mestskej časti Rača v prípade zániku spoločnosti SRBB n.o.

Do dnešného dňa HMBA neobdržalo od SRBB n.o. odpoveď.

V období od júna 2016 prebieha komunikácia zástupcov HMBA a SRBB n.o. ohľadom možností prevzatia majetku SRBB n.o. HMBA, kde SRBB n.o. bolo požiadané o zaslanie inventarizačného súpisu majetku. Súpis majetku bol HMBA doručený.

Na rokovaní, ktoré sa uskutočnilo 27.6.2016 boli zadané otázky vo vzťahu k SRBB n.o., a najmä bola zo strany HMBA vznesená požiadavka na dodanie kompletnej dokumentácie spojenej s chodom spoločnosti SRBB, ako aj s agendou, ktorú mala na starosti. Táto dokumentácia má byť po verifikovaní správnou radou SRBB n.o. doručená HMBA námestníkom primátora p. Černým.

SRBB bola **27.6.2016, 5.8.2016 ako aj 16.9.2016** požiadaná zo strany HMBA o doručenie stanoviska k prevodu majetku od ČSOB, a.s. ako spoločnosti s 10%-ným podielom v SRBB. **Stanovisko nebolo do dnešného dňa predložené.**

3. ROKOVANIA S ÚRADMI

Dňa 1.8.2016 sa uskutočnilo stretnutie primátora a štátneho tajomníka MDVRR, aj za účasti poradcu primátora, poslanca MsZ, riaditeľa sekcie právnych činností, riaditeľa sekcie správy nehnuteľností, riaditeľa sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, poradcu ministra MDVRR, generálnej riaditeľky sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja a ďalších pracovníkov ministerstva.

Dňa 30.8.2016 HMBA požiadalo MDVRR o usmernenie vo veci spôsobe výpočtu trhového mesačného nájomného, nakoľko z ustanovení zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z. nevyplýva konkrétny spôsob metódy výpočtu.

Dňa 8.9.2016 sa uskutočnilo stretnutie primátora HMBA a ministra MDVRR, kde primátor HMBA informoval ministra MDVRR o najnovšom stave v problematike NNB a dohodli sa, že budú koordinovať svoje ďalšie kroky.

Dňa 21.9.2016 primátor HMBA a riaditeľ magistrátu informovali zástupcov médií o aktuálnom stave zabezpečovania výstavby NNB ako aj o postavení HMBA voči nájomníkom a voči reštituentom po 1.1.2017.

4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV

Členovia OZ právo na bývanie sa dňa 12.5.2016 zúčastnili stretnutia s občanmi m.č. Dúbravka a dňa 18.5.2016 sa stretli s primátorom HMBA. Zástupca OZ právo na bývanie je pozývaný na interné porady k problematike NNB a aktívne sa ich aj zúčastnil.

Dňa 28.5.2016 sa konala členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorej sa zúčastnili za Magistrát HMBA riaditeľ magistrátu, riaditeľ sekcie správy nehnuteľností, riaditeľ sekcie právnych činností a riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností. Aktuálne informácie vo veci riešenia problematiky zo strany HMBA ozrejmil riaditeľ magistrátu a následne v otvorenej diskusii odpovedal na otázky dotknutých osôb.

Dňa 26.9.2016 sa opätovne so zástupcami OZ právo na bývanie stretol primátor HMBA, riaditeľ magistrátu, riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností a riaditeľka kancelárie primátora. Zástupcovia OZ právo na bývanie boli informovaní o zrealizovaných aktivitách HMBA za obdobie od posledného stretnutia. Primátor a zástupcovia OZ právo na bývanie sa dohodli na uskutočnení spoločného stretnutia na MDVRR.

5. PRÁVNA ANALÝZA

Výstup analýzy je zameraný najmä na 3 kľúčové oblasti potrebných legislatívnych zmien:

1. aby občania s nárokom na poskytnutie bytových náhrad neboli od 1.1.2017 poškodení, s dôrazom na zabránenie dopadu na ich sociálny status,

2. aby Hlavné mesto, na ktoré bola táto ťarcha prenesená, od 1.1.2017 zabránilo zásadnému dopadu na svoj rozpočet. Pripomíname, že rozpočet Hlavného mesta je už dnes poddimenzovaný a realizácia doplatku medzi trhovým a regulovaným nájomom by zásadným spôsobom v negatívnom vyjadrení vplývala na bazálne fungovanie mesta,
3. aby sa zefektívnil proces nadobudnutia náhradných nájomných bytov, resp. ich výstavby

ZÁVER:

Vedenie HMBA a pracovná skupina bude naďalej:

- pokračovať v rokovaníach s hlavnými predstaviteľmi vlády Slovenskej republiky,
- pokračovať v rokovaníach s mestskými časťami,
- rokovať so zástupcami OZ právo na bývanie,
- rokovať so zástupcami skupiny občanov, ktorým bol priznaný nárok na NNB,
- rokovať so zástupcami reštituentov,
- postupovať v procese obstarávania výstavby na vlastných pozemkoch,
- rokovať s developermi o ďalších možnostiach a riešeniach výstavby,
- vyhľadávať ďalšie potenciálne pozemky vo vlastníctve HMBA, kde je v súlade s územným plánom možnosť výstavby NNB,
- naďalej budeme pripravovať návrhy riešenia uvedenej problematiky v závislosti od výsledkov rokovaní.

Tlačová správa: 22.9.2016 Mesto pokračuje v riešení obstarania náhradných nájomných bytov

„Prvá výstavba náhradných nájomných bytov, na ktorú je vydané právoplatné stavebné povolenie, by sa mohla začať ešte v priebehu tohto roka. Ide o lokalitu Pri kríži v mestskej časti Dúbravka, ktorá pokryje 68 bytov. *„Ak všetko pôjde dobre, prvé byty by sme mohli začať stavať ešte do konca tohto roka. Hlavné mesto si povinnosť obstaráť náhradné nájomné byty musí splniť a my urobíme všetko preto, aby sme našich obyvateľov chránili,*“ informoval primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal.

Ďalšia lokalita, ktorá je už v procese verejného obstarávania, je Na vrátkach, taktiež v mestskej časti Dúbravka. V tejto lokalite počíta hlavné mesto s výstavbou 116 bytov. V procese prípravy sú však aj projekty v ďalších lokalitách ako Mamateyova a Haanova v mestskej časti Petržalka, Borodáčova v mestskej časti Ružinov či Istrijská v Devínskej Novej Vsi. Tieto ďalšie vytypované lokality by mohli zabezpečiť náhradné nájomné bývanie pre približne 200 žiadateľov bytov. Spoločne s lokalitami v Dúbravke by tak hlavné mesto vedelo pokryť potreby pre približne 400 žiadateľov.

Hlavné mesto vo všetkých lokalitách (okrem Pri kríži, kde je už konkrétny projekt) bude zabezpečovať výstavbu náhradných nájomných bytov formou „Naprojektuj a postav“ – to znamená, že víťazný zhotoviteľ verejného obstarávania musí zabezpečiť všetky potrebné atribúty od vypracovania projektovej dokumentácie až po stavebné povolenie. *„Máme však vytypované aj ďalšie lokality, pretože tie súčasné nedokážu pokryť potrebu všetkých 580 žiadateľov, preto sme našli aj ďalšie lokality, na ktoré je ale potrebná zmena územného plánu. To je ale otázka dlhšieho časového obdobia. Pracujeme však so všetkými možnými riešeniami, aby sme byty obstarali čo najskôr, ochránili obyvateľov žijúcich v reštituovaných bytoch a zároveň sa vyhlí negatívnym dopadom na mestský rozpočet, ktoré nám hrozia od 1. januára 2017,*“ dodal primátor.

Hlavné mesto má totiž zákonnú povinnosť od 1. januára 2017 doplácať rozdiel regulovaného a trhového nájomného reštituentom/prenajímateľom bytov, ktorí majú nárok na trhové nájomné. Nájomcovia reštituovaných bytov budú môcť v týchto bytoch zotrvať až do doby, kým im mesto poskytne náhradné nájomné byty. Sú tak chránení a reštituenti nemôžu nájomníkov len tak vystáhať bez toho, aby mali zabezpečené náhradné bývanie.

Vedenie hlavného mesta už od nástupu do funkcie podniká všetky kroky na to, aby dlhodobu neriešenú otázku náhradných nájomných bytov za bývalého vedenia vyriešilo. Bola vytvorená špeciálna pracovná skupina, ktorá sa tejto téme pravidelne venuje. Oslovené boli viaceré inštitúcie – banky, mestské časti, samosprávny kraj, realitné kancelárie, ako aj ďalšie inštitúcie s požiadavkou na voľné priestory, ktoré by mohli byť využité na výstavbu takýchto bytov. Mesto rokuje aj s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o možných návrhoch pri riešení danej problematiky. Pravidelné informácie mesto poskytuje aj zástupcom žiadateľov náhradného nájomného bývania OZ Právo na bývanie či mestským poslancom.

Problémom pri obstaraní bytových náhrad je však niekoľko – okrem zlého zákona, ktorý preniesol zodpovednosť na mestá, je to v prípade Bratislavy najmä málo mestských pozemkov či nefungujúca spolupráca niektorých mestských častí pri obstarávaní bytových náhrad.

Pre žiadateľov, ktorým bol právoplatne priznaný nárok na bytové náhrady, bola vytvorená špeciálna e-mailová adresa nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk, kde im budú v prípade potreby zodpovedané otázky k danej problematike.

Hlavné mesto je zo zákona č. 260/2011 povinné do konca roka 2016 zabezpečiť 580 náhradných nájomných bytov tým žiadateľom, ktorým bol právoplatne priznaný nárok. V prípade, že mesto neposkytne bytové náhrady do konca roka 2016, má povinnosť doplácať rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným reštituentom, čo podľa odborných odhadov predstavuje výšku cca 4 mil. EUR ročne.“