

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 16.02.2017

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

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

Ing. Marcel Held, v. r.
Riaditeľ sekcie správy komunikácií,
životného prostredia a stavebných činností

Spracovateľ:

Ing. Gabriel Baláž, v. r.
vedúci oddelenia OSČ

Ing. arch. Paulína Oravcová, v. r.
samostatný odborný referent OSČ

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

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

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí mestského zastupiteľstva sú verejne dostupné na webovej stránke <http://www.bratislava.sk/informacie-a-uznesenia/ds-11007222/p1=11082243>, predkladaný materiál obsahuje aktuálne informácie ku dňu 15.02.2017 k danej problematike.

1. **Aktuálny stav lokalít pre výstavbu náhradných nájomných bytov**

a) **lokalita Pri kríži, m.č. Dúbravka** – lokalita vybraná na základe plnenia povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z. a stavebného povolenia, ktoré podpísal starosta mestskej časti RNDr. Martin Zaťovič dňa **18.01.2016** a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa **23.06.2016**. Verejné obstarávanie na výstavbu bytového domu Pri Kríži bolo vyhlásené zverejnením Výzvy na predkladanie ponúk č. 18619 - WYP vo Vestníku verejného obstarávania č. 179/2015, zo dňa 10.09.2015. Informácia o výsledku vyhodnotenia ponúk č. MAG 387266/2016 bola zverejnená v profile verejného obstarávateľa na portáli Úradu pre verejné obstarávanie dňa 28.10.2016. Následne bola podpísaná Zmluva o dielo so zhotoviteľom stavby Metrostav Slovakia, a.s. Mestská príspevková organizácia GIB bola poverená zastupovaním HMBA počas celého procesu výstavby až po odovzdanie stavby do majetku HMBA. V zmysle zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov bude HMBA po splnení zákonných podmienok poskytnutá dotácia zo strany MDV SR na financovanie výstavby.

Uznesenie č. 716/2017 časť A, B zo dňa 26.01.2017 – dôvody a dopad na HMBA

V zmysle § 13 ods. 6 zákona SNR č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov primátor hlavného mesta SR Bratislavy nepodpísal uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 716/2017 zo dňa 26. 01. 2017, čím pozastavil výkon predmetného uznesenia z dôvodu možného nesúladu so zákonom, ako aj z dôvodu, že sa javí pre hlavné mesto SR Bratislavu ako zjavne nevýhodné. **Z rozpočtu HMBA boli prostredníctvom mestskej príspevkovej organizácie GIB vynaložené finančné prostriedky vo výške viac ako 200-tisíc eur na prípravu projektu výstavby.** Mesto po ukončení procesu verejného obstarávania podpísalo zmluvu so zhotoviteľom, ktorým je Metrostav Slovakia, a.s. V prípade, že by sa s výstavbou nezačalo, vynaložené financie by boli považované ako neúčelné a ne hospodárne vynakladanie majetku mesta. Navyše mesto by prišlo aj približne o **4 milióny eur**, ktoré dostane ako dotáciu od štátu na výstavbu náhradných nájomných bytov. Ak by mesto postupovalo v rozpore so zmluvou, uzatvorenou so spoločnosťou Metrostav Slovakia, a.s., mohlo by zo strany zhotoviteľa dôjsť k uplatneniu nárokov na náhradu škody, resp. ušlého zisku voči HMBA.

Omeškanie HMBA so splnením povinnosti, danej mu zákonom č. 260/2011 Z.z., poskytnúť nájomcom náhradné nájomné bývanie, bude mať za následok zvýšenie výdavkov HMBA pri vyplácaní tzv. kompenzácie, ktorú je HMBA povinné platiť majiteľom reštituovaných bytov ako rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomom (**400-tisíc eur ročne**).

Naviac je nutné zohľadniť aj ustanovenie článku 82 odseku 2 a 4 Štatútu HMBA, podľa ktorého nie je možné zveriť mestskej časti majetok, ktorý prevažne alebo celkom slúži celomestským potrebám alebo na zabezpečenie plnenia funkcií Bratislavy.

Uznesenie č. 640/2016 časť B zo dňa 27. 10. 2016 – plnenie uznesenia

Hlavné mesto podniklo kroky vedúce k plneniu uznesenia ihneď po jeho prijatí a ešte v roku 2016 vyčlenilo na vybudovanie parku a parkoviska potrebné finančné prostriedky v rozpočte mesta na rok 2017. Hlavné mesto vyčlenilo sumu 400-tisíc EUR na vybudovanie parkoviska s rozlohou 3854 m² a 200-tisíc EUR na vybudovanie parku o výmere približne 4915 m². HMBA vyhotovilo ideový zámer, ktorý bol následne prezentovaný starostovi MČ Dúbravka p. Zaťovičovi dňa 17.01.2017 a obyvateľom dotknutej lokality dňa 03.02.2017. Na stretnutí zástupcovia občanov uviedli, že zašlú svoje návrhy a pripomienky týkajúce sa výstavby parku a parkoviska v danej lokalite. HMBA k dnešnému dňu zatiaľ návrhy neobdržalo.

Vizualizácia ideového zámeru:



b) lokalita Na Vrátkach, m.č. Dúbravka - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ - HMBA obstaráva zhotoviteľa stavby, ktorý zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie, ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení.

Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ povinní dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti mestskej časti Dúbravka.

c) lokalita Mamateyova, m.č. Petržalka – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

d) lokalita Pankúchova - Haanova – m.č. Petržalka – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

V súvislosti s výstavbou plánovanou na predmetných lokalitách c) a d) bola dňa 12.12.2016 doručená Petícia č. MAG 416616/2016, ktorou sa zaoberajú odborné útvary magistrátu.

2. Ďalšie navrhované lokality

Dňa 01.12.2016 bolo HMBA doručené negatívne stanovisko mestskej časti Devínska Nová Ves k výstavbe náhradných nájomných bytov v lokalite **Istrijská** z dôvodu uplatnenia reštitučného nároku na pozemky parc.č. 144, 145/1, 147/1, 147/2, k.ú. DNV, podľa zákona č. 229/1991 Zb. HMBA následne na základe vyžiadaného stanoviska Okresného úradu Bratislava dňa 20.01.2017 o potvrdení reštitučného konania vyhodnotilo pozemky ako nevhodné pre výstavbu náhradných nájomných bytov.

Mestská časť Ružinov, z dôvodu absencie odpovede na predchádzajúcu korešpondenciu, bola opätovne oslovená listom č. MAG 19842/2017 s výzvou na zaujatie stanoviska k navrhovanej výstavbe na ulici **Banšelova**.

HMBA preveruje možnosť výstavby v nových lokalitách na ulici **Macharova, Šrobárovo námestie** v mestskej časti Petržalka. Po vyhodnotení vhodnosti územia bude následne vybrané lokality konzultovať s mestskou časťou.

3. Riešenie problematiky náhradného nájomného bývania – aktuálny stav

Hlavné mesto a magistrát sa aktívne zaoberá problematikou riešenia náhradných nájomných bytov:

Dňa 28.12.2016 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov HMBA a MDV SR vo veci ďalšieho postupu pri riešení problematiky náhradných nájomných bytov.

Dňa 25.01.2017 sa uskutočnilo rokovanie primátora so štátnym tajomníkom ministerstva dopravy Petrom Ďurčekom, na ktorom bol komunikovaný proces výstavby a možnosti obstarania náhradných nájomných bytov na pozemkoch HMBA, nakoľko zákon č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z. je koncipovaný predovšetkým na obstaranie náhradných nájomných bytov formou výstavby. MDV SR deklarovalo, že je pripravené poskytnúť dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov formou výstavby aj v ďalších lokalitách po predložení žiadosti a jej následnom schválení.

Primátor informoval o procese prípravy výstavby náhradných nájomných bytov v lokalite Pri križi, mestskej časti Dúbravka, kde ministerstvo potvrdilo ukončenie procesu poskytnutia dotácie. Zároveň informoval štátneho tajomníka o problémoch, ktoré mesto má vo vytypovaných lokalitách s dotknutými obyvateľmi, aktivistami, ale aj mestskými časťami. **MDV SR v tejto súvislosti informovalo, že opätovne posúdilo ako ďalšiu možnosť obstarania bytových náhrad aj formou kúpy, avšak nastavenie procesu tejto formy obstarania bytových jednotiek si vyžaduje ďalšie rokovania medzi HMBA a MDV SR tak, aby bol mechanizmus nastavený efektívne.** Preto HMBA musí pokračovať v procese aktívneho využívania ponúknutých štátnych dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov formou výstavby.

Dňa 10.02.2017 primátor na rokovaní s ministrom dopravy predstavil aktuálny stav procesu prípravy výstavby náhradných nájomných bytov na pozemkoch HMBA. Zároveň požiadal o metodické usmernenie k výkladu zákona č. 260/2011 Z.z.

HMBA aktuálne priebežne realizuje kroky, potrebné na stanovenie jednotnej metodiky pre výpočet kompenzácie, teda rozdielu medzi nižším regulovaným a vyšším trhovým nájomným, ktorý je HMBA na základe zákona povinné vyplácať vlastníkom reštituovaných bytov až do doby poskytnutia bytových náhrad nájomcom.