

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 27.04.2017

## **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 (OSČ), v.r.

Ing. arch. Paulína Oravcová (OSČ), v.r.

apríl 2017

## **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 27.04.2017 k danej problematike.

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

#### **a) lokalita Pri kríži, m.č. Dúbravka**

Dňa 21.03.2017 HMBA v zastúpení mestskej príspevkovej organizácie Generálny investor Bratislavy odovzdalo stavenisko zhotoviteľovi stavby - spoločnosti Metrostav Slovakia, a.s.. Stavebné práce prebiehajú na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia.

K zámeru vybudovania náhradných nájomných bytov v lokalite Pri Kríži vydalo svoje stanovisko dňa 28.3.2017 aj samotné Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, kde sa o. i. uvádza, že projekt na vybudovanie nových náhradných nájomných bytov v Dúbravke pre Bratislavčanov žijúcich v reštituovaných domoch s regulovaným nájomným je potrebné dokončiť čo najskoršom termíne.

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky poukazuje na to, že z verejne dostupných dokumentov je jasné, že projekt má právoplatné stavebné povolenie z roku 2014 a so zmenami v tomto povolení dňa 18. januára 2016 súhlasil aj súčasný starosta mestskej časti Martin Zaťovič, čo potvrdil svojím podpisom. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky pripomenulo, že Bratislavy, podobne ako aj iných miest v SR, sa týka zákonná povinnosť zabezpečiť náhradné nájomné bývanie pre ľudí žijúcich v reštituovaných domoch s regulovaným nájomným. V prípade, že tak neurobí, je povinné refundovať rozdiel medzi doterajším regulovaným a trhovým nájomným, ktoré si majitelia reštituovaných domov môžu uplatňovať.

V ukončenom stavebnom konaní mali možnosť všetky dotknuté osoby a subjekty uplatniť svoje výhrady a pripomienky k dotknutému stavebnému zámeru, prostredníctvom ktorého Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zabezpečuje ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. prostredníctvom zákona č. 261/2011 Z. z..

## **2. Plnenia uznesení týkajúcich sa výstavby náhradných nájomných bytov**

### **a) Uznesenie č. 716/2017 časť A, B zo dňa 26.01.2017**

informácia bola poskytnutá v predchádzajúcom materiáli

### **b) Uznesenie č. 640/2016 časť B zo dňa 27. 10. 2016**

informácia bola poskytnutá v predchádzajúcom materiáli

### **c) Uznesenie č. 742/2017 bod 1 časť B**

Časť B uznesenia č. 742/2017 bod 1 je pre HMBA zjavne nevýhodné s ohľadom na finančné plnenie, ktoré vyplýva zo zmluvy uzatvorenej so stavebníkom spoločnosťou Metrostav Slovakia a. s., dňa 18. 1. 2017, ako i plnenie iných podmienok vyplývajúcich z dotačnej zmluvy podpísanej s Ministerstvom dopravy a výstavby SR, z ktorej vyplýva povinnosť HMBA zabezpečiť náhradné bývanie výstavbou ako jednu zo zákonných možností. Výstavba je realizovaná v súlade s právoplatným stavebným povolením vydaným mestskou časťou Dúbravka z 15. 1. 2014 určeným na výstavbu nájomných bytov. Rozhodnutie povoľujúce zmenu stavby pred dokončením – na výstavbu náhradných nájomných bytov - podpísal starosta mestskej časti Martin Zaťovič 18. 1. 2016, právoplatnosť nadobudlo na základe rozhodnutia Okresného úradu Bratislava dňa 23. 6. 2016.

Na základe týchto uvedených zásadných skutočností sa domnievame, že uznesenie v časti B bod 1 a 2 je pre HMBA zjavne nevýhodné.

## **3. Ďalšie navrhované lokality**

HMBA momentálne nevyvíja žiadnu aktivitu v lokalitách Ostredky, (Astronomická ulica) a Ružinov – Pošeň (Čmelíkova ulica).

HMBA vytypovalo potenciálne lokality v mestských častiach Rusovce a Jarovce. Dňa 19.04.2017 oddelenia usmerňovania investičnej činnosti vyhodnotilo lokality v mestskej časti Jarovce a Rusovce pre náhradné nájomné byty ako nevhodné lokality z pohľadu súčasne platného územného plánu.

#### **4. Riešenie problematiky náhradného nájomného bývania – aktuálny stav**

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

Dňa 13.03.2017 bol predložený materiál - Návrh na schválenie Metodiky hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov Komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie HMBA. Následne bol materiál 16.3.2017 prerokovaný na zasadnutí Mestskej rady. Z dôvodu prerušenia zasadnutia MsZ je materiál opätovne predkladaný na pokračujúce zasadnutie MsZ 26.04.2017.

HMBA aktívne pokračuje v procese rokovania s Ministerstvom dopravy a výstavby SR vo veci tvorby mechanizmu zabezpečenia náhradného nájomného bývania formou kúpy, t.z. v zmysle § 3 bod 1(d) až 1(g) Zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

Dňa 19.4.2017 HMBA vydalo v súvislosti s výstavbou náhradných nájomných bytov tlačovú správu, v ktorej informovalo, že poslanci mestského zastupiteľstva budú na aprílovom zasadnutí schvaľovať metodiku vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov, nakoľko hlavné mesto má zákonnú povinnosť vyplácať vlastníkom tento rozdiel od 1.1.2017.

Dňa 20.4.2017 sa uskutočnilo stretnutie primátora Bratislavy Iva Nesrovnala, riaditeľa Magistrátu HMBA Martina Marušku a štátneho tajomníka MDVR SR Petra Ďurčeka, ktorého predmetom bolo riešenie obstarania náhradných nájomných bytov. Predmetom stretnutia boli otázky v súvislosti so zabezpečením náhradných nájomných bytov a ďalšie otázky spojené s platným zákonom 261/2011 Z. z.

Dňa 25.4.2017 sa uskutočnilo stretnutie riaditeľa Magistrátu HMBA Martina Marušku so štátnym tajomníkom MDVR SR Petrom Ďurčekom za účasti námestníčky primátora Ľudmily Farkašovej a člena komisie pre územné a strategické plánovanie, životné prostredie a výstavbu Branislava Kaliského, ktorého predmetom bolo informovať zástupcov poslancov o aktuálnom stave zabezpečenia bytových náhrad či už formou výstavby alebo formou kúpy.

Dňa 25.4.2017 sa uskutočnilo stretnutie riaditeľa Magistrátu HMBA s predsedom OZ Právo na bývanie p. Patlevičom a ďalšími členmi OZ Právo na bývanie, ktorého témou bola

výstavba bytových náhrad, nákup takýchto bytov, zmena legislatívy a ďalšie procesy spojené s obstaraním náhradných nájomných bytov.