

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.06.2017

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 stavebných činností

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

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.

1. Aktuálny stav lokalít pre výstavbu náhradných nájomných bytov

a) lokalita Pri kríži, m. č. Dúbravka

Dňa 21.03.2017 Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“ alebo „Hlavné mesto“) 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.

HMBA bolo dňa 9.5.2017 doručené Uznesenie Okresného súdu Bratislava IV o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa má HMBA zdržať akejkoľvek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite. HMBA podalo voči predmetnému neodkladnému opatreniu dňa 12.5.2017 odvolanie.

b) rekonštrukcia bytového domu, Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava

HMBA plánuje vyhlásiť verejné obstaranie na rekonštrukciu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne.

c) lokality

HMBA momentálne nevyvíja žiadnu aktivitu v lokalitách Pankúchova/Haanova a Mamateyova/Poloreckého.

HMBA naďalej aktívne vyhľadáva ďalšie potenciálne pozemky vo svojom vlastníctve, kde je v súlade s územným plánom možnosť výstavby NNB.

2) Lokality, kde k využitiu pre účely NNB je potrebná zmena územného plánu

Oddelenie OSRMT (SÚP) vypracovalo zadanie vyhľadávacej štúdie pre náhradné nájomné bývanie a nájomné bývanie, ktoré je momentálne pripomienkované v rámci sekcie územného plánovania, následne bude zadanie zaslané na pripomienkovanie na odborné útvary a mestským častiam. Po ukončení pripomienkovacieho procesu a zapracovaní pripomienok bude vypracovaný čistopis zadania vyhľadávacej štúdie a OSRMT spracuje úlohu. **Predmetom vyhľadávacej štúdie je nájsť lokality vhodné pre umiestnenie nájomného bývania, navrhnúť spôsob zástavby a navrhnúť nové funkčné využitie lokalít a reguláciu pre zmeny ÚPN.** Štúdia bude vypracovaná tak, aby mohla slúžiť ako podklad pre Zmeny a doplnky ÚPN.

3) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.

Na zasadnutí MsZ dňa 25.5.2017 bolo prijaté uznesenie č. 867/2017 bod 8 kde MsZ žiada **správnu radu Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o.,** aby predložila na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy do 30.06.2017 analýzu odôvodniteľnosti existencie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., a prípadnej možnosti jej zrušenia, zlúčenia alebo presunu kompetencií na inú neziskovú spoločnosť. Správna rada Spoločnosti pre rozvoj bývania, n.o. spracováva výsledný materiál z analýz odôvodniteľnosti existencie - súhrnný materiál bude predmetom rokovania na MsR a MsZ s posunom termínu plnenia uznesenia v septembri 2017.

4) Plnenia uznesení týkajúcich sa výstavby náhradných nájomných bytov

a) Uznesenie č. 742/2017 časť B bod 3

K obsahovému riešeniu tejto problematiky je potrebné zaujatie stanoviska mestskej časti Bratislava-Dúbravka k príprave dočasného parkoviska v lokalite Pri Kríži. Mestská organizácia GIB v tejto súvislosti požiadala o vyjadrenie k návrhu riešenia dočasnej spevnenej plochy listom č. 737/2017/20 zo dňa 11.4.2017 starostu m.č. Dúbravka a listom č. 1034/2017/20 zo dňa 31.5.2017 stavebný úrad v Dúbravke. Starosta m.č. Dúbravka odpovedal, že je v tomto smere len štatutárnym zástupcom, ktorý nemá kompetencie zasahovať do činnosti stavebného úradu. Do dnešného dňa GIB a HMBA nevidujú odpoveď

zo strany stavebného úradu v Dúbravke. Následne bude dohodnutý termín stretnutia s mestskou časťou za účasti občanov mestskej časti Dúbravka.

b) Uznesenie č. 746/2017 časť B bod 7

Uznesenie sa priebežne plní - HMBA aktívne pokračuje v procese rokovania s Ministerstvom dopravy a výstavby SR (ďalej aj ako „MDV 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.

5) Metodika HMBA pri výpočte a vyplácaní kompenzácie

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* bol prerokovaný a schválený na zasadnutí MsZ dňa 25.5.2017. Všetky otázky, ktoré boli vznesené zo strany zástupcov reštituentov a Advokátskej, patentovej a známkovej kancelárie BRICHTA & PARTNERS momentálne HMBA vyhodnocuje v spolupráci s advokátskou kanceláriou White & Case s.r.o., ktorú má mesto zazmluvnenú. Po spracovaní odborného stanoviska sa uskutoční stretnutie so zainteresovanými stranami. V tejto veci HMBA taktiež aktívne komunikuje s MDV SR.

HMBA pripravuje listy na vlastníkov reštituovaných bytov, prostredníctvom ktorých budú oboznámení ako postupovať pri žiadosti o priznanie nároku.

6) Poskytovanie informácií pre žiadateľov a vlastníkov reštituovaných bytov

HMBA poskytuje informácie na webovej stránke www.bratislava.sk v sekcii náhradné nájomné bývanie. Uvedená sekcia poskytuje všetky potrebné informácie a náležitosti týkajúce sa problematiky náhradného nájomného bývania. Informácie sú určené ako pre žiadateľov, tak aj pre vlastníkov reštituovaných bytov s cieľom vždy aktuálnej informovanosti o stave zabezpečenia bytových náhrad. Na stránke sú takisto zverejnené aktualizované zoznamy žiadateľov, často kladené otázky vlastníkov reštituovaných bytov a žiadateľov aj s odpoveďami. Posledná aktualizácia web stránky bola uskutočnená 1.6.2017. Zároveň

HMBA od 1.11.2016 zriadilo komunikačné centrum na Front-Office, ktoré je k dispozícii počas vyhradených úradných hodín – streda 9:00-11:00.

HMBA ponúklo tým žiadateľom, ktorí majú sťažené sociálne podmienky v reštituovaných bytoch, a ktorí spĺňajú zákonné podmienky, možnosť dočasného ubytovania v domovoch seniorov zriadených HMBA. Dňa 27.02.2017 bola podpísaná prvá takáto zmluva o poskytovaní sociálnych služieb v zariadení pre seniorov – Petržalský domov seniorov, Rusovská cesta 58 (zriaďovateľ HMBA) s obyvateľkou hlavného mesta, ktorá býva v reštituovanom dome.

7) Obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy

MDV SR stále deklaruje, že zákon je určený v prvom rade na realizáciu **výstavby** náhradných nájomných bytov. Pri procese nadobudnutia nehnuteľností formou kúpy je potrebné zodpovedať viacero otázok, ktoré doposiaľ neboli riešené

Kúpa existujúcich nehnuteľností na základe výnimky uvedenej v § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá sa vzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania. V každom prípade je pri zadaní zákazky HMBA povinné dodržať efektívnosť definovanú v § 2 písm. m) zákona č. 357/2016 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako najvýhodnejší vzájomný pomer medzi použitými verejnými financiami a dosiahnutými výsledkami.

8) Určenie ceny, za ktorú bude HMBA predávať byty nájomníkom

Právna úprava týkajúca sa tejto témy je nejednoznačná a prakticky neumožňuje prijať jasný záver o tom, či nájomca má predkupné právo k bytu, či je HMBA oprávnené, resp. povinné nájomcovi byt predať a či sa uplatní regulovaná cena alebo je potrebné vykonať určitú cenovú súťaž. Bez súčinnosti MDV SR a ideálne aj zmeny príslušných zákonov podľa názoru HMBA nebude možné túto tému uspokojivo uzavrieť.

Opätovne budeme žiadať MDV SR o zaujatie stanoviska a vyriešenie otvorených otázok, ktoré nie sú v zákone jednoznačne definované.

9) Ďalšie súvisiace informácie

K téme zabezpečenia náhradných nájomných bytov naďalej prebiehajú rokovania HMBA s MDV SR. HMBA má s MDV SR podpísanú Zmluvu č. 008-NNB/2017 o poskytnutí dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov v lokalite Pri Kríži na výšku 3.978.850 EUR. **Na stretnutí medzi zástupcami HMBA a MDV SR konaného dňa 20.6.2017, MDV SR vyjadrilo vážne obavy čerpania dotácie zo strany HMBA, a to na základe aktuálneho stavu výstavby bytového domu Pri Kríži.** MDV SR má vo svojej rozpočtovej kapitole na tento účel vyčlenené prostriedky k čerpaniu **len do 15.12.2018** a zdôraznilo, že zatiaľ všetky municipality čerpali prostriedky z dotácií určených na zabezpečenie bytových náhrad v termínoch na to vymedzených, ako aj že ak **termín na vyčerpanie dotácie HMBA nestihne, reálne hrozí, že o dotáciu príde.**

Primátor HMBA **opätovne** požiadal mestské časti Hlavného mesta SR Bratislavy, orgány štátnej správy, verejnoprávne inštitúcie, Bratislavský samosprávny kraj ako aj komerčné banky, developerské spoločnosti, či Národnú asociáciu realitných kancelárií Slovenska o poskytnutie súčinnosti a spolupráce v súvislosti s požiadavkami, plnenie ktorých Bratislave ako povinnej obci ukladajú zákony č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z. z. **nakoľko:**

1. výsledkom predchádzajúcej výzvy z januára 2016 adresovanej na tieto inštitúcie bolo vytypovanie 2 nových lokalít vhodných pre výstavbu náhradných nájomných bytov v m.č. Petržalka. V priebehu roka 2016 sa však situácia postojom samotnej m.č. Petržalka ako aj jej obyvateľov zmenila. V tejto súvislosti HMBA muselo pozastaviť všetky činnosti súvisiace so zabezpečením bytových náhrad v lokalitách Mamateyova a Pankúchova.
2. na základe odpovedí na listy zo dňa 22.9.2016 HMBA nebol zo strany oslovených inštitúcií vytypovaný žiaden nový pozemok alebo objekt, ktorý by bol vhodný na výstavbu alebo obstaranie náhradných nájomných bytov.

Dňa 20.06.2017 sa konalo **Valné zhromaždenie OZ právo na bývanie**, ktorého sa zúčastnili aj zástupcovia Magistrátu HMBA, ktorí členov združenia informovali o aktuálnom stave v lokalite Pri Kríži a o pripravovanom postupe rekonštrukcie objektu Pri Habánskom mlyne. V následnej otvorenej diskusii zástupcovia Magistrátu HMBA odpovedali na otázky členov **OZ právo na bývanie.**

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí MsZ sú verejne dostupné na webovej stránke: <http://www.bratislava.sk/informacie-a-uznesenia/ds-11007222/p1=11082243>, predkladaný materiál obsahuje aktuálne informácie ku dňu 28.06.2017 k danej problematike.