

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 28.09.2017

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 boli zahájené na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia.

HMBA bolo dňa 09.05.2017 doručené Uznesenie Okresného súdu Bratislava IV o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa má HMBA zdržať akejkol'vek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite. HMBA podalo voči predmetnému neodkladnému opatreniu dňa 12.05.2017 odvolanie. Dňa 18.08.2017 bolo HMBA doručené uznesenie Krajského súdu v Bratislave, ktorým odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie mení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **zamieta**. Predmetné uznesenie Krajského súdu v Bratislave nadobudlo právoplatnosť dňa 25.08.2017.

Mestská časť Bratislava Dúbravka rozhodla dňa 27.02.2017 o tom, že **ruší** rozhodnutie zo dňa 11.09.2012, ktorým **povolila** výrub stromov a kríkov. Voči predmetnému rozhodnutiu podal Generálny investor Bratislavy v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Listom zo dňa 17.08.2017 postúpila mestská časť Bratislava Dúbravka predmetné odvolanie nadriadenému správne mu orgánu - Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie.

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

HMBA vyhlási verejné obstarávanie na rekonštrukciu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne v septembri 2017.

c) lokality

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

Dňa 20.6.2017 HMBA listom opätovne požiadalo 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 pomoc pri vytypovaní pozemkov a objektov, vhodných na výstavbu a obstaranie náhradných nájomných bytov**, upraveným v zákone č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov.

K 19.09.2017 bolo doručených 31 odpovedí, pričom z mestských častí odpovedalo celkovo 11, z toho mestská časť Ružinov reagovala, že nemôže súhlasiť s riešením problému náhradných nájomných bytov formou výstavby na pozemkoch a mestská časť Vrakuňa informovala, že obyvatelia tejto mestskej časti vyjadrujú nespokojnosť s postupným zahusťovaním sídliskovej časti výstavbou nových väčších obytných objektov. 9 mestských častí nemá vhodné pozemky alebo objekty pre účely náhradného nájomného bývania. Odpovede z mestských častí Petržalka, Dúbravka, Čunovo, Devín, Podunajské Biskupice a Karlova Ves neboli do 19.9.2017 zatiaľ doručené. Viac v prehľadnej tabuľke odpovedí:

Por.č.	Odosielateľ	Lokalita	Poznámka	Dátum doručenia
1	Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.	Dunajská 46	ponúkla priestory v budove na Dunajskej ulici č. 46. Cena za m2 prevyšuje výšku dotácie v zmysle zákona č. 261/2011 Z. z. navyše by bola nevyhnutná rekonštrukcia, nakoľko v súčasnosti ide o bývalé kancelárske priestory a k nehnuteľnosti nie je riešené parkovanie	7.7.2017
2	MČ Vajnory	bez ponuky		19.7.2017
3	MS SR	bez ponuky		20.7.2017
4	MF SR	bez ponuky	www.majetokstatu.sk	20.7.2017
5	VÚB banka, a.s	bez ponuky		18.7.2017
6	Privatbanka, a.s.	BORY, MČ Lamač	odporučila obrátiť sa na Penta Investments Limited	17.7.2017
7	MK SR	bez ponuky		17.7.2017
8	Slovenská sporiteľňa, a.s.		listom pozvala na stretnutie v danej veci. Na stretnutí, ktoré sa konalo dňa 8.8.2017 sa za SLSP, a.s. zúčastnila riaditeľka odboru facility. Informovala, že SLSP, a.s. momentálne nemá žiadne vhodné objekty na predaj a ak sa nejaké v budúcnosti vyskytnú bude HMBA informovať. Z hľadiska spolupráce by bolo možné podieľať sa na projekte výstavby za centrárou SLSP, a.s. na Tomášikovej ulici. Parcely preverujú odborní zamestnanci magistrátu z hľadiska územného plánu a výsledok bude predmetom ďalšieho stretnutia so SLSP, a.s.	14.7.2017
9	MČ Rača	Paseky, ubytovňa Kadnárova	poslala odpoveď s možnosťami, ktoré už boli v minulosti preverené a vyhodnotené ako nevhodné,	13.7.2017
10	MČ DNV	bez ponuky		12.7.2017
11	MČ Rusovce	bez ponuky		10.7.2017
12	MZV SR	bez ponuky		10.7.2017
13	MPSVR SR	bez ponuky		10.7.2017
14	MPRV SR	bez ponuky		14.7.2017
15	Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.	bez ponuky		3.7.2017
16	MČ Jarovce	bez ponuky		30.6.2017
17	OTP banka, a.s.	bez ponuky		29.6.2017
18	MDV SR, Arpád Érsek	bez ponuky	odporúčajú osloviť Metro Bratislava, a.s.	21.7.2017
19	Správa štátnych hmotných rezerv SR	bez ponuky		21.7.2017
20	MČ Lamač	Studenohorská 1 - budova kotolne	poslala odpoveď s možnosťami, ktoré už boli v minulosti preverené a vyhodnotené ako nevhodné,	24.7.2017
21	MČ Záhorská Bystrica	Pozemok, 6611 E	preverilo OSČ, nakoľko je nutné vybudovanie IS od Hodonínskej ulice v dĺžke približne 225m. Predpokladané náklady na pripojenie IS sú približne 400 tis. EUR,	24.7.2017
22	MŽP SR	bez ponuky		24.7.2017
23	MČ Staré Mesto	bez ponuky		25.7.2017
24	Poštová banka, a.s.	bez ponuky		1.8.2017
25	Prvá stavebná sporiteľňa	bez ponuky		7.8.2017
26	Ministerstvo obrany SR	bez ponuky		7.8.2017
27	Tatra banka, a.s.	bez ponuky		10.8.2017
28	BSK	zoznam nehnuteľného majetku BSK	Bratislavský samosprávny kraj zaslal zoznam nehnuteľného majetku Bratislavského samosprávneho kraja, ktorý bol zastupiteľstvom vyhlásený za prebytočný v roku 2010 a 2015. Tieto pozemky a stavby už boli v minulosti preverené zo strany HMBA a vyhodnotené ako nevhodné pre náhradné nájomné bývanie	10.8.2017
29	MČ Nové Mesto	bez ponuky		17.8.2017
30	MČ Ružinov	bez ponuky	starosta m.č. Ružinov oznámil HMBA, že vzhľadom na negatívne ohlasy a protesty obyvateľov m.č. Bratislava-Ružinov k výstavbe bytov formou zahusťovania sídlisk, nemôže súhlasiť s riešením problému náhradných nájomných bytov formou výstavby na pozemkoch, aj keď chápe zložitú situáciu riešenia problému zo strany HMBA	23.8.2017
31	MČ Vrakuňa	bez ponuky	m.č. Vrakuňa nemá zverené do správy ani vo vlastníctve veľkosťou vhodné pozemky, ktoré by bolo možné využiť na výstavbu a obstaranie náhradných bytov na vyššie uvedený účel. Zároveň starosta m.č. Vrakuňa informoval HMBA, že obyvatelia tejto mestskej časti vyjadrujú nespokojnosť s postupným zahusťovaním sídliskovej časti výstavbou nových väčších obytných objektov	24.8.2017

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

Oddelenie OSRMT (SÚP) vypracovalo návrh zadania vyhľadávacej štúdie pre náhradné nájomné bývanie a nájomné bývanie a momentálne spracováva doručené pripomienky k zadaniu na zapracovanie do čístopisu zadania a zároveň už pracuje na vyhľadávaní a overovaní jednotlivých lokalít vyplývajúcich zo zadania. **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 podnet pre Zmeny a doplnky ÚPN. Predpoklad spracovania vyhľadávacej štúdie je do konca roka 2017.

3) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.

Na zasadnutí MsZ dňa 25.05.2017 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 .

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 zo dňa 31.05.2017 a opakovane 13.09.2017 stavebný úrad v Dúbravke. Dňa 22.09.2017 bolo na GIB doručené vyjadrenie k návrhu riešenia dočasného parkovania, kde mestská časť Dúbravka upozorňuje na potrebu dodržania uznesenia mestského zastupiteľstva č. 640/2016, ktoré sa týka odloženia zahájenia stavebných prác do doby, pokiaľ nebude vyriešená situácia s parkovacími miestami vrátane doriešenia vybudovania parku a dosadenia zelene. Vo veci potrebných podkladov pre stavbu dočasného

parkoviska potrebných pre stavebný úrad mestskej časti Bratislava Dúbravka sa starosta mestskej časti nevyjadril z dôvodu absencie kompetencií zasahovania do činnosti stavebného úradu.

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.

c) Uznesenie č. 503/2016 časť B bod 1

Uznesenie je splnené nakoľko HMBA zrušilo verejné obstarávanie na komplexné zabezpečenie výstavby náhradných nájomných bytov na ulici Astronomická v mestskej časti Bratislava – Ružinov.

5) Metodika HMBA pri výpočte a vyplácaní kompenzácie

Po schválení *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* HMBA zaslalo na všetkých žiadateľov list, kde žiada doplniť chýbajúce informácie.

Na základe výzvy bolo k 19.09.2017 doručených 55 odpovedí, následne HMBA začalo s obhliadkami a kontrolou predmetných bytov (v počte 20). Po vyhodnotení HMBA začne s preplácaním rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným.

6) Obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy

HMBA pripravuje podklady a podmienky pre vypísanie verejnej obchodnej súťaže na obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka vo vzťahu k zákonu č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

7) 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.

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.

Posledná vydaná tlačová správa bola zverejnená 11.08.2017, v ktorej HMBA informuje o schválení metodiky vyplácania kompenzácie. Súčasťou tlačovej správy sú aj informácie pre reštituentov, ktorí na stránke nájdu bližšie informácie k vyplácaniu kompenzácie, ako aj formulár žiadosti.

8) Rokovania s MDV SR

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 20.06.2017, MDV SR na základe aktuálneho stavu výstavby bytového domu Pri Kríži dalo do pozornosti dátum 15.12.2018 ako termín na dočerpanie dotácie zo strany HMBA a zdôraznilo, že zatiaľ všetky samosprávy 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.**

Dňa 04.08.2017 HMBA zaslalo list na MDV SR z dôvodu potreby zodpovedania otvorených otázok v procese zabezpečenia náhradného nájomného bývania, ktorého gestorom je predmetné ministerstvo.

Obsahom listu sú najmä nasledovné informácie:

- HMBA informuje MDV SR, že k prijatej Metodike pri výpočte a vyplácaní kompenzácie boli vznesené pripomienky zo strany Advokátskej, patentovej a známkovej kancelárie BRICHTA & PARTNERS, ktorá zastupuje viac ako 150 klientov pri hromadných sťažnostiach vo veci regulovaného nájomného voči Slovenskej republike na Európskom súde pre ľudské práva v Štrasburgu. V tejto súvislosti bolo MDV SR ako gestor Konceptie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomných bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov ako aj gestor zákona č. 260/2011 Z. z. a zákona č. 261/2011 Z. z. požiadané o stanovisko k pripomienkam vznesených zo strany AK BRICHTA & PARTNERS,
- HMBA požiadalo MDV SR o usmernenie, či je možné odkúpiť projektovú dokumentáciu na bytový dom vo vzťahu ku ktorému už boli vystavené povolenia ale s prácami ešte nebolo začaté, a zároveň akým spôsobom je možné získať dotáciu v zmysle Zákona 261/2011 Z.z. na takúto projektovú dokumentáciu,
- HMBA požiadalo MDV SR o presnú definíciu pojmu rozostavaný nájomný byt,
- HMBA požiadalo MDV SR o usmernenie, či HMBA môže získať dotáciu v zmysle Zákona 261/2011 Z.z. na pozemok ak na ňom ešte nie je bytový dom s náhradnými nájomnými bytmi ale HMBA preukáže obstaranie projektu bytového domu na tomto pozemku spolu s povoleniami,
- HMBA požiadalo MDV SR o usmernenie, či HMBA môže získať dotáciu v zmysle Zákona 261/2011 Z.z. aj na uskutočnenie projektu výstavby takého bytového domu, kde okrem bytových jednotiek pre účely náhradného nájomného bývania budú aj nebytové priestory a garáže – ak áno tak HMBA žiada MDV SR o určenie presného postupu,
- HMBA požiadalo MDV SR o konkretizáciu dokladov potrebných pre získanie dotácie v zmysle Zákona 261/2011 Z.z.,
- HMBA požiadalo MDV SR o jednoznačné definovanie pojmu trhové nájomné,
- HMBA požiadalo MDV SR o usmernenie, či je možná zmena poradia žiadateľov o náhradné nájomné byty,

- HMBA požiadalo MDV SR o prípustnosť výmeny náhradného nájomného bytu za iný náhradný nájomný byt na základe žiadosti osoby, ktorej bolo priznané právo na náhradný nájomný byt,
- HMBA požiadalo MDV SR o určenie či je možná určitá forma kompenzácie ak sa žiadateľ dobrovoľne vzdá svojho nároku na náhradný nájomný byt,
- HMBA požiadalo MDV SR o jednoznačné usmernenie postupu pri predaji náhradného nájomného bytu nájomcom.

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 26.09.2017 k danej problematike.