

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 07.02.2019

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. Ctibor Košťál, 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

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.

Úvod:

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“ alebo „Hlavné mesto“) aktívne rieši problematiku zabezpečenia náhradného nájomného bývania, je však potrebné podotknúť, že postavenie HMBA je v porovnaní s ostatnými obcami a mestami na Slovensku špecifické, nakoľko jeho povinnosťou je poskytnúť bytovú náhradu pre takmer 90% z celkového počtu nárokov v rámci celého štátu. HMBA nemá ako jediné mesto svoj stavebný úrad, keďže táto kompetencia je delegovaná na mestské časti. Zákonná povinnosť HMBA obstaráť byty je preto predmetom posudzovania a rozhodovania stavebných úradov v mestských častiach, pričom toto posudzovanie a rozhodovanie môže oddiaľovať alebo dokonca znemožňovať naplnenie zákonnej povinnosti. Trhové ceny pozemkov, ktoré by boli vhodné na výstavbu bytových domov pre účely náhradného nájomného bývania sú najvyššie na Slovensku, a zároveň výška dotácie na obstaranie pozemku v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z. je limitovaná a nepostačuje na úplné pokrytie nákladov. Trhové ceny bytov, ktoré by boli vhodné pre účely náhradného nájomného bývania takisto prevyšujú formu nárokovateľnej dotácie v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z.

Napriek takejto štrukturálne nepriaznivej situácii, HMBA v rámci zabezpečenia náhradných nájomných bytov začalo s výstavbou bytového domu na ulici Pri Kríži. Na základe stanovísk a rozhodnutí mestskej časti Bratislava Dúbravka boli stavebné práce prerušené po 13 dňoch.

HMBA vyhlásilo verejné obstarávanie na výstavbu bytových domov v Ružinove a aj v Dúbravke na ulici Na Vrátkach. Postoj mestskej časti Bratislava Ružinov k zákonnej

povinnosti HMBA mal podobný ráz a verejné obstarávanie na výstavbu bytových domov bolo HMBA nútené zrušiť. Ďalších takmer 200 bytov malo HMBA v pláne postaviť v mestskej časti Bratislava Petržalka na uliciach Mamateyova a Pankúchova, kde existujú spracované objemové štúdie. Poslanci mestského zastupiteľstva však navrhli a prijali uznesenie, ktorým boli tieto lokality pre účely výstavby náhradných nájomných bytov vylúčené.

HMBA pripravilo postup aj na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže. Do dnešného dňa však nebola doručená žiadna ponuka.

Výsledkom komunikácie HMBA s vládou Slovenskej republiky v otázke náhradných nájomných bytov bolo uznesenie č.570 z 13.12.2017, bod C. 13., ktoré uložilo ministrovi dopravy a výstavby vytvoriť medzirezortnú pracovnú skupinu so zastúpením Ministerstva dopravy a výstavby SR, Ministerstva spravodlivosti SR, Ministerstva financií SR, Ministerstva vnútra SR a hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, za účelom riešenia problematiky usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom.

Keďže bytové náhrady nebolo v zákonom stanovenom termíne do 31.12.2016 možné zabezpečiť, HMBA pripravilo aj postup vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov a vypláca kompenzácie na základe vydaných rozhodnutí. Celkovo bola k 31.12.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 2.190.559,03 EUR.

Nové vedenie HMBA bolo s agendou náhradného nájomného bývania oboznámené, pričom novým gestorom problematiky sa stala p. námestníčka Ing. arch. Lucia Štasselová.

1. Rozpracované lokality pre náhradné nájomné byty

a) lokalita Pri kríži, m.č. Bratislava Dúbravka

- dňa 15.1.2019 sa uskutočnilo v sporovej veci žalobcu mestská časť Bratislava – Dúbravka proti žalovanému HMBA o určenie správy k pozemkom pojednávanie na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. Zn. 11C/10/2017. Žalobca bol na pojednávaní zastúpený advokátom JUDr. Kašubom, ktorý požiadal o odročenie pojednávania formálne z dôvodu nedodržania lehoty 5 dní na prípravu na pojednávanie (žalobca mu udelil plnomocenstvo jeden deň pred pojednávaním). Podľa tvrdení právneho zástupcu žalobcu prebiehajú medzi žalobcom a žalovaným zatiaľ neformálne rozhovory o možnosti ukončenia súdneho sporu a ďalších záležitostí súvisiacich s výstavbou

náhradných nájomných bytov v lokalite Pri Kríži. Súd pojednávanie odročil na 26.3.2019 o 9:00,

b) stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava

HMBA vysúťažilo spracovateľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie *na stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, v zmysle limitov zákona č. 261/2011 Z.z.* Projektant projektovú dokumentáciu spracoval a odovzdal HMBA v priebehu decembra 2018. V súvislosti s objektom Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava je potrebné spomenúť, že MsZ HMBA prijalo dňa 19.12.2018 uznesenie, ktorým si uplatňuje predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 194/1000. Po ukončení potrebných krokov k prevodu spoluvlastníckeho práva sa HMBA stane 100% vlastníkom objektu. Po nadobudnutí priestorov v spojitosti so získaním chýbajúceho spoluvlastníckeho podielu, a po schválení rozpočtu HMBA bude projektová dokumentácia upravená, tak aby bol objekt maximálne možné využitý na náhradné nájomné byty a na jednotky na dočasné bývanie. Následne HMBA vyhlási verejné obstarávanie na inžiniersku činnosť za účelom získania stavebného povolenia na stavebné úpravy objektu v zmysle limitov zákona č. 261/2011 Z.z.

2) Aktuálny stav vyplácania kompenzácií

V súčasnej dobe HMBA eviduje 362 žiadostí o poskytnutie finančnej kompenzácie. Odborný útvar magistrátu vykonal obhliadky dotknutých nehnuteľností. Žiadosti o kompenzáciu sú posudzované v súlade so schválenou metodikou v MsZ. HMBA pristupuje k poukazovaniu finančných kompenzácií na účty žiadateľov. K 31.12.2018 vydalo HMBA v tejto veci viac ako 300 rozhodnutí, v 287 prípadoch aj poukázalo finančné kompenzácie na účty žiadateľov, v 21 prípadoch HMBA rozhodlo opätovne na základe podaného odvolania a zrušenia rozhodnutia odvolacím orgánom, voči 5 rozhodnutiam bolo zo strany žiadateľov podané odvolanie a 10 rozhodnutí je v podpisovom procese. V 21. prípadoch už HMBA prestalo vyplácať kompenzácie, pretože byty boli odovzdané vlastníkom. V súčasnosti sú kompenzácie vyplácané na 266 bytov. **Celkovo bola od 01.01.2017 do 31.12.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 2.190.559,03 EUR, a to v nasledovnej štruktúre:**

- Prvé jednorazové platby v roku 2017.....	160.123,37 Eur
- Prvé jednorazové platby v roku 2018.....	1.264.729,29 Eur
- Mesačné kompenzácie za obdobie 12/2017-11/2018.....	765.706,37 Eur
-	-----
- Spolu.....	2.190.559,03 Eur

3) Doplňujúce informácie

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí MsZ sú verejne dostupné na webovej stránke HMBA.