

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26.11.2020**

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:

Ing. arch. Lucia Štasselová, v.r.
námestníčka primátora

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením
Mestskej rady hlavného mesta SR
Bratislavy č. 153/2020 zo dňa
12.11.2020

Zodpovedný:

Ing. arch. Lucia Štasselová, v.r.
námestníčka primátora

Spracovateľ:

Bc. Alžbeta Padyšáková, v.r.
samostatný odborný referent,
Útvar námestníčky primátora

november 2020

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

V roku 2014 dňa 26.3. 2014 prijalo Zastupiteľstvo Hlavného mesta Bratislava uznesenie 1458/2014 o pravidelnom informovaní ako mesto postupuje v riešení situácie žiadateľov o náhradné nájomné bývanie podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

Na základe tohto uznesenia Kancelária námestníčky primátora Hl. mesta Bratislava Lucie Štasselovej predkladá priebežnú informačnú správu o postupe a výsledkoch za roky 2018-2020 a predpokladaných cieľov.

Východiskový stav 2018

Hlavné mesto Bratislava dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh nielen v oblasti náhradného nájomného bývania, ale v oblasti nájomného bývania všeobecne, ako je zadefinované v štátnej koncepcii rozvoja bývania.

Napriek tomu, že zákon 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 prijatý a novelizovaný pod číslom 260/2011 a zverejnený v Zbierke zákonov, do roku 2019 nebol v Bratislave uspokojený žiaden zo žiadateľov o náhradné nájomné bývanie, nebola spracovaná žiadna koncepcia nájomného bývania. Mesto zabezpečovalo najmä komunikáciu so žiadateľmi a čakateľmi na náhradný nájomný byt, rozvoj nájomného bývania nefiguroval v žiadnej organizačnej štruktúre mesta.

(Treba pre úplnosť spomenúť, že predchádzajúcim vedením pripravovaný projekt Obytný dom Pri Kríži, nedisponoval všetkými potrebnými povoleniami na výstavbu, v lokalite bola iniciovaná petícia občanov proti výstavbe a zároveň sa viedol súdny spor medzi Hlavným mesto Bratislava a Mestskou časťou Dúbravka. Preto hlavné mesto po dohode s mestskou časťou od projektu ustúpilo.

Nájomné bývanie, nielen to náhradné, sa stalo prioritou mesta až po roku 2018, kedy bolo Zastupiteľstvom schválené PROGRAMOVÉ VYHLÁSENIE 2019-2022

V oblasti bývania sa zastupiteľstvo spolu s primátorom mesta zaviazalo zlepšiť dostupnosť bývania pre všetky skupiny obyvateľstva, a tak posilniť jeho environmentálnu, ekonomickú a sociálnu udržateľnosť.

A to konkrétne:

- byť aktívnym mediátorom v rozvoji územia mesta, presadzovaním takej bytovej výstavby, ktorá by dopĺňala kvalitný verejný priestor
- vykonať audit mestských nájomných bytov
- naštartovať tvorbu nového bytového fondu s cieľom zvýšiť dostupnosť mestského nájomného bývania pre všetky kategórie obyvateľov mesta vrátane sociálne odkázaných a vylúčených skupín (rodiny a jednotlivci)
- spustiť pilotné projekty nájomných bytov s regulovaným nájomom v nových developerských projektoch
- smerovať k zväčšeniu fondu nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta prostredníctvom zapojenia existujúcich nevyužívaných budov vo vlastníctve mesta rekonštrukciami na nájomné byty

- získať byty kúpou, vlastnou výstavbou alebo v partnerstvách na mestských pozemkoch
- presadzovať dôslednú participáciu a komunikáciu s obyvateľmi
- zapojiť sa do systému úverov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií na výstavbu nájomných bytov

Štrukturálne míľniky, ktoré rámujú činnosť mesta v rokoch 2019-2020

Kancelária viceprimátorky Lucie Štasselovej, zodpovednej za gesciu sociálnych vecí a nájomného bývania iniciovala

- december 2018 - vytvorenie **pracovnej skupiny** Nájomné bývanie pod vedením splnomocnenca pre bývanie
- január 2019 – stanovenie cieľov pracovnej skupiny v oblastiach
 - A – oblasť **systemových opatrení**, ktoré majú potenciál štandardizovať postupy a priniesť koncepčné strategické materiály
 - B - individuálnych **operačných krokov** vo vzťahu ku konkrétnym objektom, lokalitám a partnerom
- **zmeny v organizačnej štruktúry** - nový referát pre rozvoj nájomného bývania na OSČ
- február 2020 - vytvorenie pracovnej skupiny **Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030**
- od 1.9. 2020 – vytvorenie a obsadenie **pozície projektového manažera pre Nájomné bývanie**
- Návrh **novej organizačnej jednotky** k 1.1.2021 – predstavenie vedeniu magistrátu
- 1.10. 2020 - vytvorenie pozície pre riešenie **nedostupných pozemkov určených pre nájomné bývanie**, ktoré sú majetkovo-právne nevysporiadané, alebo sú predmetom reštitučných konaní

A.

V oblasti systemových opatrení, ktoré majú potenciál štandardizovať postupy a priniesť koncepčné strategické materiály boli spracované tieto strategické dokumenty:

- Boli zmapované **konkrétne** možnosti získavania nájomných bytov (4 spôsoby – rekonštrukcie, výstavba, developeri, partneri)
- Analýza **Vyhľadávacia štúdia** umiestnenia nájomného bývania na území Hlavného mesta SR BA z hľadiska dostupnosti pozemkov
- Zoznam vytipovaných vhodných mestských lokalít pre vlastnú výstavbu ako podklad pre súťaž **Urbanistickú štúdiu pre ZaD ÚP**
- Zoznam vytipovaných vhodných pozemkov vo vlastníctve mesta ako podklad pre **architektonické súťaže**
- **Bola spracovaná Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030**
Cieľom *Koncepcie* je vytvorenie základného rámca pre činnosť samosprávy v oblasti bývania v danom časovom rozmedzí a načrtnutie dlhodobého smerovania - vízie v oblasti bytovej politiky. Z tejto koncepcie budú následne vychádzať ďalšie analytické a strategické dokumenty, ktoré detailne popíšu spôsob, akým chce mesto dosiahnuť svoje ciele.

Koncepcia má 7 kapitol

- Základné východiská
- Analýza súčasného stavu, Identifikácia problémov, Navrhované priority
- Územné predpoklady rozvoja bývania
- Budovanie mestského bytového fondu
- Spolupráca so súkromným sektorom (stále otvorené)
- Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny
- Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu

Koncepcia prinesie aj návrh modelov financovania nájomných bytov z dlhodobého hľadiska.

B.

Individuálne operačné kroky vo vzťahu ku konkrétnym objektom, lokalitám a partnerom

- **Legislatívno-právne posudzovania** zvolených návrhov pre umiestňovanie nájomného bývania v spolupráci s donormi a partnermi
- **Priebežné analýzy a vyhľadávanie vhodných mestských lokalít** pre vlastnú výstavbu – v spolupráci s MIB, SUP, SNN, pracovná skupina
- **Analýza a vyhľadávanie zdrojov** na financovanie výstavby a rekonštrukcií –čo najmenej zaťažovať rozpočet mesta – ŠFRB, MDV SR, Úvery na výstavbu (banky, sporiteľne) určené podriadené organizácie.
- Sprevádzkovanie **Spoločnosti pre rozvoj bývania Bratislava** ako možný prijímateľ finančnej podpory.
- **Spolupráca na kreovaní investičnej sekcieu MAG, ktorá by mala zastrešovať investičnú výstavbu (nové stavby, rekonštrukcie)**
- Analýzy disponibilného nehnuteľného majetku mesta alebo verejnoprávnych subjektov akými sú štát alebo župa

VÝSTUPY – Operatíva 2018 – 2020

1. Projekty s reálnym výsledkom získania nových nájomných bytov z hľadiska kapacít mesta
 - **22 mestských bytov v rôznych objektoch**
 - **Zámocké schody 1**
 - **Kozia 9,**
 - **Velehradská 35,**
 - **Pri Habánskom mlyne 8,**
 - **Ventúrska 4 – postúpenie pre potreby magistrátu**

Pre týchto objektoch boli uskutočnené:

obhliadky, vypratávanie bytov/objektov, sociálna intervencia, náhradné byty pre obyvateľov objektu, technická špecifikácia, pamiatkový prieskum, žiadosti pre stanovisko KPU, zadanie pre ideový návrh, ideový návrh, rozpočet, tvorba žiadostí pre finančnú podporu, verejné obstarávanie pre dodávateľov projektu, návrh riešení parkovania, dopravná štúdia, geodetický, technický a statický prieskum, dohody so spoluvlastníkmi objektov/pozemkov

Rekonštrukcie

- **Odovzdaných 16 bytov čakateľom na nájomný byt po rekonštrukcii v hodnote 81 471,23 eur – z toho 6 PRVÝCH náhradných nájomných, 9 na projekt „housing first“ a 1 ako krízový byt.**
- 31.8.2020 úspešne podané žiadosti na čerpanie financií so ŠFRB pre **náhradné nájomné byty** – rekonštrukcie jestvujúceho bytového fondu – v hodnote 113.653,72 €

Nadobúdanie bytov do majetku Hl. mesto BA

- **Kúpa 4 bytov** z majetku MH Manažment, a. s., na Hl. mesto Bratislava – byty vhodné aj ako **náhradné nájomné byty** – 12/2020.
(Budúci rok **kúpa aj posledného bytu** za rovnakých podmienok)
- Pozastavená kúpa objektu Dopravná ul., zo správy ŽSR – vo finálnej fáze procesu ukončené zo strany MDaV SR po 9 mesačnej aktivite, posúdenie pokračovania z hľadiska efektivity

Zámeny majetku medzi Hl. mestom BA a BSK

- podpis Memoranda partnerov BSK, Hl. mesto SR Bratislava a MČ Záhorská Bystrica - znalecké posudky, geometrické plány, zmluvy – schvaľovanie predpoklad v decembrovom mestskom zastupiteľstve – predpokladaný prevod zrealizovaný do konca roka 2020.

Spolupráca s MIB - Vybrané vlastné projekty

- **Participácia a realizácia súťaží v gescii MIB - Bytový dom Parková a Bytový dom Terchovská**
- **Príprava a participácia pre súťaž na Bytový dom Šustekova**

Spolupráca a synergia s oddelením parkovacej politiky

- Muchovo nám. / Černyševského 104 bytov: Záchytné parkovisko pre PP vhodné aj pre výstavbu nájomného bývania „malá“ zmena ÚP
- Janíkov dvor: i) NB a P+R súťaž 2021 (MIB): pripravujeme kombinované zadanie parkovacie kapacity pre NB a P+R (prestupný terminál, parkovanie bývanie)
- Majetkovoprávne nevyriešené aspekty

Súvisiace činnosti

- Ná mestníčka primátora sa pravidelne zúčastňuje zhromaždení OZ Právo na bývanie k **NÁHRADNÝM NAJOMNÝM BYTOM** - 5 verejných stretnutí, 1 stretnutie s vedením OZ, 30 osobných stretnutí so žiadateľmi
- uskutočnilo 58 stretnutí Pracovných skupín
- 15 DNÍ OTVORENÝCH DVERÍ – konkrétna pomoc cca 100 občanov a rodín
- Analýza situácie s ubytovňami na území mesta
- Externá komunikácia – 10 rozhovorov, mediálne výstupy, účasť na domácich a zahraničných fórach k téme nájomného bývania
- 30 stretnutí pracovných skupín na MDV SR a parlamentná pracovná skupina na tému nájomného a obecného bývania

Časový harmonogram a hlavné ciele na roky 2020 – 2022.

Projekt	Počet bytov	2020		2021												2022												
		11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Rekonštrukcie NB	22																										
2	Mierová - odkúpenie	4																										
3	Zámocké schody 1	7																										
4	Velehradská	6																										
5	Záhorská bystrica SOU	62																										
6	Pri Habanskom mlyne	42																										
7	Kozia	5																										
8	Parková	24																										ROK 23,24
9	Muchovo námestie	103																										ROK 23,24
10	Terchovská	82																										ROK 23,24
11	Šusteková	200-300																										ROK 23,24

Odovzdané byty 10/2022	148
------------------------	-----

Predpokladané hlavné ciele

- **Schválená Koncepcia bytovej politiky 2030**
- **Organizačná štruktúra personálne vybavená na rozvoj NB podľa stanovených priorit a cieľov Koncepcie bytovej politiky 2030**
- **148 bytov pripravených na odovzdanie k 10/2022**
- **209 - 400 rozpracovaných bytov po stavebnom povolení a po ukončení VO na dodávateľa realizácie projektov ďalších**
- **Schválenie ZaD ÚP s cieľom rozvoja NB**
- **Začatie prác na dokumente Územný generel (nájomného) bývania ako jeden z podkladov nového ÚP**
- **Prototypové riešenie - projekt s developerom – developerská zmluva**
- **Po overení prototypu bude podaná žiadosť o zmenu ÚP, stavebné konanie do konca 2022 (reálne je podpísanie zmluvy s: YIT, Strabag, Corwin)**

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 153/2020 zo dňa 12. 11. 2020 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať materiál 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.