

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30.06.2011**

Informačný materiál o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“

Predkladateľ :

Milan Ftáčnik
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MsZ č. 155/2003 zo dňa 18.09.2003
4. Uznesenie MsR č.172/2011 zo dňa 16.6.2011

Zodpovedný :

Ing. Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ :

Ing.Eva Hualová
riaditeľka neziskovej organizácie
Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“.

Dôvodová správa

Informácia o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“

V nadväznosti na Program výstavby schválilo Mestské zastupiteľstvo v júni 2004 vytvorenie neziskovej organizácie „Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave“ (SRBB n.o.), ktorej zakladateľmi sú mesto Bratislava a Istrobanka a.s.

Peňažný vklad hl. mesta je 3,6 mil. Sk , Istrobanky a.s. 400 000,- Sk.

Výhodou neziskových organizácií v bývaní je možnosť vytvárať si komerčnou činnosťou vlastné zdroje pre neziskovú zložku činnosti. V podmienkach SRBB n.o. to znamená vytváranie profitu z predaja bytov do osobného vlastníctva a jeho následné použitie na prípravu výstavby nájomných bytov, na ktoré nemusia byť použité financie z rozpočtu mesta.

Spoločnosť deklarovala pri svojom vzniku, že výstavba nájomných bytov nebude klásť nároky na mestský rozpočet. Financovanie výstavby nájomných bytov sa uskutoční zo štátnych dotácií, úverových zdrojov a z prostriedkov získaných predajom bytov do osobného vlastníctva. Nakoľko jednou z podmienok získania dotácií je spolufinancovanie z vlastných zdrojov, aby deklarovaný postup mohol byť naplnený, spoločnosť začala najskôr prípravu výstavby bytových domov s bytmi do osobného vlastníctva.

Prvým zrealizovaným projektom je stavba Bytového domu na Humenskom námestí v Bratislave - Petržalke. Stavba so 64 bytovými jednotkami a 4 nebytovými priestormi bola zahájená v roku 2006 a ukončená v roku 2008. Všetky byty a nebytové priestory boli odpredané do osobného vlastníctva. Projektové práce, inžinierska činnosť, kúpa pozemku a výstavba boli financované z úveru v kombinácii s prostriedkami budúcich vlastníkov.

Druhý projekt, ktorý mala spoločnosť pripravený na realizáciu, bola výstavba 8 bytového polyfunkčného domu na ul. Priekopy v Bratislave. Projekt s pozemkom a vydaným stavebným povolením spoločnosť predala so ziskom 99 581,76 EUR (3 mil. Sk)

Zisk spoločnosti z projektov bytového domu na Humenskom námestí a na ul. Priekopy bol pred zdanením 796.654,05 EUR (24 mil. Sk).

Tento zisk bol použitý na prípravu a realizáciu ďalšieho projektu – bytového domu na Osuského ulici v Bratislave - Petržalke a na projekty – objemové štúdie neziskového projektu – nájomného bytového domu.

Bytový dom na Osuského ul. (Petržalka):

Projekt bytového domu so 60 bytmi, priestormi pre občiansku vybavenosť na 1.NP a so 44 podzemnými státiami pre motorové vozidlá. Podlahová výmera bytov je 3478 m², občianska vybavenosť 358 m², okrem podzemných státí sú ďalšie miesta pre statickú dopravu na teréne. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve SRBB n.o. Byty sú do osobného vlastníctva.

Začiatok výstavby : november 2008

Ukončenie výstavby: júl 2010

Výstavba bytového domu na Osuského ulici mala byť financovaná kombináciou vlastných zdrojov a úveru poskytnutého Istrobankou a.s. Po zlúčení Istrobanky a.s. s ČSOB, banka zmenila prístup k financovaniu projektu. Poskytnutie úveru v nami požadovanej výške 2 mil. EUR podmienila zvýšením výšky vlastných zdrojov o 1,1 mil. EUR (33,14 mil. Sk). Podľa ČSOB a.s. by tieto zdroje

malo poskytnúť spoločnosti Hl.mesto SR Bratislava ako jeden zo zriaďovateľov. Jednalo by sa o návratné zdroje, ktoré by sa po predaní bytov a splatení úveru vrátili naspäť mestu.

K dohode o poskytnutí úveru s ČSOB a.s. nedošlo, nakoľko naša spoločnosť nemala možnosť zvýšiť vlastné zdroje vo výške 1,1 mil.

Spoločnosť v záujme dokončenia stavby začala rokovať s inými bankami o poskytnutí úveru. V decembri 2009 spoločnosť podpísala úverovú zmluvu s Dexia bankou Slovensko a.s. Výška poskytnutého úveru je tri milióny eur.

V decembri 2009 boli zahájené rokovania s ČSOB a.s. o prevedení jej podielu v Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. na Hlavné mesto SR Bratislava. Rokovania neboli ešte ukončené.

Bytový dom na Osuského ul. je v súčasnosti dokončený, skolaudovaný. Výstavba bola prefinancovaná z vlastných zdrojov, zo záloh budúcich vlastníkov a z úveru vo výške 3 mil. EUR, ktorý spoločnosť už splatila.

Predaj bytov si zabezpečovala naša spoločnosť vlastnými kapacitami a z celkového počtu bytov 60 sú predané všetky a zároveň sú predané všetky nebytové priestory. Garážové státia sú predané v počte 17 ks, nepredané garážové státia spoločnosť prenajíma.

Ostatné projekty.

Zrealizovaná stavba na Humenskom námestí a v súčasnosti realizovaná stavba na Osuského ul. vytvorila dostatočný zisk na nevyhnutné dofinancovanie projektovej prípravy a výstavby domu s nájomnými bytmi ako svojho prvého neziskového projektu. Spoločnosť má vypracovanú objemovú štúdiu nájomného bytového domu v lokalite Šintavská ulica v Petržalke. S výstavbou nájomného bytového domu v predmetnej lokalite prejavili nesúhlas občania z okolia spísaním petície. Príprava projektu bola v roku 2010 na odporúčanie starostu MČ Petržalka pozastavená.

Neziskovým projektom by mala byť realizácia výstavby polyfunkčného domu s nájomnými bytmi a ubytovňou pre seniorov na Kaukazskej ulici v Bratislave-Petržalke, ktorý spoločnosť bude realizovať v spolupráci s mestskou časťou Petržalka. V roku 2011 boli zahájené prípravné a projektové práce.

Spoločnosť zároveň začne v roku 2011 realizovať ďalší komerčný projekt výstavby Bytového domu v Bratislave-Ružinove na Solivarskej ulici. Projekt s 12 bytovými jednotkami má vydané právoplatné stavebné povolenie. Pozemok pod bytovým domom je vo vlastníctve SRBB n.o.

Ing.Eva Hulalová, riaditeľka

Uznesenie č. 155/2003

zo dňa 18. 9. 2003

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

„Program výstavby bytov v Bratislave“ ako podklad pre prípravu výstavby bytových domov s dôrazom na nájomné bývanie.

B. poveruje

primátora hlavného mesta SR Bratislavy:

1. Rokovať o vytvorení špeciálnych organizácií so Slovenskou sporiteľňou, a. s., Istrobankou, a. s., alebo s inými bankovými inštitúciami, ktorých predmetom činnosti bude výstavba bytov.

TK: 31. 10. 2003

C. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

v prípade úspešných rokovaní podľa časti B tohto uznesenia predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy návrh na založenie špeciálnych organizácií, ktorých predmetom činnosti bude výstavba bytov.

TK: 31. 12. 2003

D. ukladá

Ing. Tatiane Mikušovej, námestníčke primátora

polročne informovať Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“.

T: trvalý
TK: 31. 12.
30. 6.

- - -

Uznesenie č. 172/2011

zo dňa 16. 6. 2011

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie informáciu o realizácii Programu výstavby bytov v Bratislave.

- - -