

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24.06.2021**

**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. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.
námestníčka primátora

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR zo dňa 09.06.2021
3. Stanovisko komisie

Zodpovedný:

Mgr. Michal Machánek, v.r.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Mgr. Lucia Chromá, v.r.
samostatný odborný referent
útvár námestníčky primátora

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 Lenky Antalovej Plavuchovej predkladá priebežnú informačnú správu o postupe a výsledkoch za roky 2018- 2021 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.

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.

Ciele:

- 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 – v súčasnosti je priznaných 476 náhrad – potrebné vysporiadať bytovou náhradou
- 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

Míľníky vyplývajúce z predchádzajúcej informatívnej správy

- február 2021 - schválená **Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030**
- **Vytvorenie sekcie nájomného bývania** od 1.1.2021 pod, ktorú prešlo aj Oddelenie správy bytov, povereným riaditeľom sa stal Ing. Michal Machánek
- Príprava VO na nákup nových bytových jednotiek od súkromných spoločností
- Príprava metodiky na začatie spolupráce so súkromným sektorom pri Zmenách a doplnkoch UP
- Obhliadky rozvojových lokalít vhodných na budúce výstavbu náhr. nájomných bytov
- Príprava, spracovanie a verejné prerokovanie Urbanistickej štúdie náj. Bývania
- Realizovanie čiaškových cieľov z Koncepcie MBP

A.

V oblasti systémových 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
 - **Urbanistickú štúdiu pre ZaD ÚP** pozemkov – verejné prerokovanie sa konalo 5.5.2021
 - Zoznam vytipovaných vhodných pozemkov vo vlastníctve mesta ako podklad pre **architektonické súťaže**

B.

Individuálne 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.
- Spreádzkovanie **Spoločnosti pre rozvoj bývania Bratislava** ako možný prijímateľ finančnej podpory.
- **Spolupráca na kreovaní investičnej sekcie 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**
- **Velehradská 35,**
- **Pri Habánskom mlyne 8**

Pokračuje sa projekčnej príprave na týchto objektoch.

Rekonštrukcie

- 31.8.2020 podané žiadosti **na čerpanie financií so ŠFRB pre náhradné nájomné byty** – rekonštrukcie jestvujúceho bytového fondu – v hodnote 113.653,72 € - rekonštrukcie dokončené do 31.5.2021 – následné odovzdanie bytov

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- prebehli rekonštrukcie do užívania schopného stavu a byty budú odovzdané

(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. Opätovné začaté rokovania so zámerom získania bytového domu – tiež Dopravná ul. iný objekt, rovnakej veľkosti, tiež v majetku ŽSR.
- V súčasnosti prebiehajú práce na projektovej dokumentácii na projekt BD Muchovo námestie. V tomto projekte sa rieši aj téma náhradného nájomného bývania, nakoľko 50 bytov z projektu je určených práve na náhradné nájomné byty.

Spolupráca s MIB - Vybrané vlastné projekty

- **Príprava a participácia pre súťaž na Janíkov dvor – bytový dom pri konečnej zastávke budúcej električkovej trati**
- Po participácií a architektonickej súťaže, ktorú zastrešoval MIB bola uzatvorená zmluva s dodávateľom projekčných prác na Bytový súbor Terchovská, v súčasnosti sa pracuje na Projektovej dokumentácii pre územného rozhodnutia.
- Ak bude v plnom rozsahu schválená Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy z novembra 2019, mesto môže disponovať 7 vlastnými lokalitami, ktoré budú môcť byť využité vo väčšej miere na budovanie bytového fondu nájomných bytov, z ktorých časť bude použitá aj na riešenie bytových náhrad. Súčasťou štúdie je aj 10 lokalít vo vlastníctve súkromného sektora.

Spolupráca a synergia s oddelením parkovacej politiky

- Janíkov dvor: i) NB a P+R súťaž 2021 (MIB): pripravujeme kombinované zadanie parkovacie kapacity pre NB a P+R (prestupný terminál, parkovanie bývanie)

Časový harmonogram a hlavné ciele na roky 2020 – 2022

| Projekt | Počet bytov | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | | | | | |
|---------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | | 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 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 62 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 103 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;"> Odozvané byty 10/2022 148 </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ROK 24

ROK 24,25

Hlavné ciele Sekcie náj. bývania:

- **148 bytov pripravených na odovzdanie k 10/2022**
- **209 - 400 rozpracovaných bytov po stavebnom povolení a po ukončení VO na dodávateľa realizácie projektov**
- **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 – pred finalizáciou, bude predložené do PPP**
- **Po overení prototypu bude podaná žiadosť o zmenu ÚP, stavebné konanie do konca 2022**
- **Vyhľadávanie a nákup bytov na sekundárnom trhu**
- **Príprava pozemkov na budúce projekty náhradného náj. bývania**

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 201/2021 zo dňa 09.06.2021 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.

Výpis
zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského
zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 09.06.2021

K bodu 5:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala 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., ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

Stanovisko:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zobrať 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.

Hlasovanie:

prítomní: 3 za: 3 proti: 0 zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát, v.r.
V Bratislave 10.06.2021