

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **16.12.2021**

**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

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR zo dňa 02.12.2021
3. Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov
4. Stanovisko komisie

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 rok 2021 a predpokladaných cieľov.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 268/2021 zo dňa 02.12.2021 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.

Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov

Zásadná udalosť tohto roka je vydanie **Koncepcie mestskej bytovej politiky na roky 2020-2030**, ktorej hlavní autori sú Boris Hrbáň, Martin Freund, Ján Mazúr.

To, že Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva kvalitné bývanie ťažšie dostupné pre široké skupiny obyvateľstva, vieme dlhšiu dobu. Preto vytvorenie dlhodobého plánu zabezpečenia dostupného bývania je prvým krokom k tomu, aby sa mohla Bratislava ďalej úspešne rozvíjať ako miesto vhodné pre kvalitný život širokej populácie. Koncepcia je potrebný nástroj, ktorý mesto uplatňuje pri rokovaniach o bytovej výstavbe so svojimi partnermi, kde stanovuje limity a príležitosti k ďalšej výstavbe.

Téma náhradného nájomného bývania, ktorú sme nútení riešiť už od roku 2011 sa nás dotýka každý deň. Hlavné mesto priznalo celkovo **477 bytových náhrad**. Do dnešného dňa bolo odovzdaných 6 bytových náhrad.

Tento rok bol však z pohľadu odovzdávania náhrad najúspešnejší. Jeden byt už je odovzdaný a pri ďalších 5 prebiehajú už len administratívne úkony a budú odovzdané tiež. Celkovo sa nám podarí odovzdať **6 bytov v priebehu jedného roka**.

Hlavné mesto musí v rámci Zákona 260/2011 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, §12, odseku 5, platiť prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 až do poskytnutia bytovej náhrady.

Za obdobie január až október tohto roku 2021 Hlavné mesto uhradilo prenajímateľom celkovú sumu **1 358 001,95€** za rozdiel k trhovému nájomnému, čo mesačne predstavuje sumu približne **115.527,7€** (údaj z októbra 2021).

Medzi dôležité míľniky v práci na vyriešení otázky náhradného nájomného bývania sú:

Začatie prípravných prác na rekonštrukciu v bytovom dome Zámocké schody

- Rekonštrukciou vnútorných priestorov získame celkovo **6** bytov.
- Musíme podotknúť, že tieto byty budú vo veľmi dobre lokalite – mestská časť Staré mesto, čím vieme uspokojiť požiadavku, aby priznaná náhrada bola v rovnakej mestskej časti, ako aktuálne obyvatelia bývajú.
- V rámci získania prostriedkov na túto rekonštrukciu sa budeme uchádzať aj o dotáciu z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, tak ako nám dáva možnosť zákon č. 261/2011 o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

Pre predstavu uvádzame zoznam dotácií, ktoré sa nám podarilo získať v roku 2020:

- Projekt Hraničná 11 – získaná dotácia: 25 580,00 €
- Projekt Budišínska 1 – získaná dotácia: 16 680,00 €
- Projekt Česká 4 – získaná dotácia: 58 210,00 €
 - Spolu 100 470,00 €

Projekt Muchovo námestie

- Projekt výstavby celého komplexu domov, ktorý je rozdelený na 2 etapy.
- Prvá etapa je zameraná na náhradné nájomné bývanie a získame až **103 náhradných bytov**.
- Projekt má platné územné rozhodnutie zo septembra 2021 a v najbližších dňoch bude podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.
- Projekt sa taktiež nachádza vo výbornej lokalite – pešia dostupnosť Starého mesta, respektíve priame spojenie MHD električkou.
- Rovnako aj pre tento projekt platí, že sa budeme uchádzať o dotáciu z Ministerstva dopravy a výstavby.

Príprava na vyhlásenie verejného obstarania bytov

- Hlavné mesto plánuje vyhlásiť verejné obstarávanie pre byty, ktoré ešte nestoja
- Takto plánujeme získať **100 bytov** a viac
- Ich realizácia sa plánuje alebo pripravuje a realizátormi výstavby sú developerské spoločnosti.
- Touto formou vidíme možnosť, že budeme vedieť získať byty za výhodnejšiu cenu oproti tej, v akej sa byty predávajú už postavené a zároveň „prísun“ bytov bude môcť byť na určitej pravidelnej úrovni, nakoľko sa projekty budú ukončovať v rôznom časovom období.
- V aktuálnom období prebiehajú prípravné práce a v priebehu prvého štvrt' roka 2022 by toto verejné obstarávanie mohlo byť vyhlásené.

Pripomienkové konania

- Po dlhšom časovom období sa podarilo presadiť, aby sa otvorila téma novelizácie ako zákonu č. 261/2011 o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov a zákonu č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- Oba tieto zákony v súčasnej dobe absolútne nereflektujú podmienky trhu pre výstavbu bytov, rekonštrukcie bytov alebo ich priamu kúpu na realitnom trhu.
- Prostredníctvom zaslaných pripomienok spoločne s jednoznačnými číslami a faktami a zúčastňovaní sa na rozborových konaniach tlačíme na vládu Slovenskej republiky, aby výšku dotácií upravila.
- Situácia na trhu s nehnuteľnosťami v poslednom období enormne zdražela a my ako mesto máme čoraz menšie a menšie možnosti, ako získať byty bez nekonečného zadlžovania sa.

Výpis
zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského
zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 08.12.2021

K bodu 6:

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.

Uznesenie:

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 vziať 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: 6 za: 6 proti: 0 zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát
V Bratislave 08.12.2021