

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **22. 10. 2015**

**Informácia**

**o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Martin Maruška, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MsR č. 145/2015  
z 10.9.2015

**Zodpovedný:**

Ing. Miroslav Bialko, v. r.  
riaditeľ sekcie  
správy nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Jana Bibeňová, v. r.  
oddelenie majetkových vzťahov

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **A. berie na vedomie**

Informáciu žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z., podaných na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

### **B. schvaľuje**

zoznamy žiadateľov, ktorým bol právoplatne priznaný nárok na poskytnutie náhradného nájomného bytu, uverejnené na webovom sídle hl. mesta SR Bratislavy podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. u. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v platnom znení.

## Dôvodová správa

### PREDMET:

Informácia o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

### SKUTKOVÝ STAV

#### 1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA

Úvodom je dôležité zdôrazniť konštatovanie, že predchádzajúce vedenie hlavného mesta SR k tejto problematike zaujalo mimoriadne pasívny a nezodpovedný prístup a čas, stanovený zákonom na organizáciu a prípravu nadobudnutia náhradných nájomných bytov nevyužil. HMBA má 90% z celkového počtu náhradných nájomných bytov na Slovensku (Bratislava 580 - na porovnanie : Košice 20, Žilina 28, Trenčín 27, Trnava 12 a Prešov 3).

Po nástupe nového vedenia mesta a po oboznámení sa so zložitou problematikou náhradných nájomných bytov bola pripravená analýza možností obstarania NNB a zoznam procesných úkonov, ktoré je potrebné uskutočniť. Informačný materiál bol prezentovaný poslancom Mestského zastupiteľstva.

Následne bolo uskutočnených množstvo aktivít, medzi inými:

- bola vytvorená pracovná skupina pod vedením viceprimátora Ing. Černého a riaditeľa Magistrátu Mgr. Marušku, ktorá sa stretáva v týždňových intervaloch;
- definovali sa priority a hlavné ciele;
- boli určené termíny splnenia jednotlivých úloh;
- zintenzívnila sa komunikácia s orgánmi štátnej správy;

Základné stanovisko MDVRR je postavené na princípe, že zákon je koncipovaný s prioritou modelu poskytnutia dotácie na výstavbu bytov. Zákon zároveň nezohľadňuje rozdielnosť v priemernej cene za m<sup>2</sup> bytu v Bratislave a ostatných častiach Slovenska, napriek štatistickému faktu, že priem.cena bytu v Bratislave z obdobia roku 2011 predstavuje sumu 1 677 €/m<sup>2</sup> a v ostatných mestách pod 1000 €/m<sup>2</sup> (informácie z Koncepcie štátnej bytovej politiky, str. 23, zdroj NBS).

**2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI a varianty** nadobudnutia náhradných nájomných bytov sa začali priebežne realizovať formami :

##### a) Výstavba bytov na pozemkoch HMBA

a1) **Projekt Pri kríži:** v rámci procesu verejného obstarávania bola spracovaná výzva na predkladanie ponúk na predmet zákazky, boli pripravené súťažné podklady a návrh zmluvných podmienok výstavby. Projektová dokumentácia bola opakovane pripomienkovaná, aktuálne bolo vydané stavebné povolenie na 68 bytov. Zároveň bola zverejnená informácia vo

Vestníku verejného obstarávania o jeho začatí. Z tohto dôvodu je možné konštatovať, že tento projekt je v štádiu najväčšej rozpracovanosti. Vyhodnotenie predložených ponúk do 31.10.2015.

**a2) Projekt Na vrátkach:** bola obstaraná objemová štúdia a vypracovaný časový harmonogram prípravy stavby. V rámci procesu verejného obstarávania bude spracovaná výzva na predkladanie ponúk na predmet zákazky, boli pripravené súťažné podklady a návrh zmluvných podmienok výstavby.

**a3) Projekt Rezedová:** jednou z priechodných foriem obstarania náhradných nájomných bytov sa javí tiež možnosť rekonštrukcie bytových domov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. V rámci rekonštrukcie objektu „Rezedova 3 Bratislava“, sa v rámci prestavby nebytových priestorov vybudujú náhradné nájomné byty podľa požiadaviek zákona č. 261/2011 Z.z. a zároveň hlavné mesto SR Bratislava požiada o dotáciu na rekonštrukciu.

HMBA podalo žiadosť na stavebný úrad a následne po rozhodnutí zašle podklady na schválenie na MDVRR.

**a4) Ďalšie pozemky HMBA:** z hľadiska výberu pozemkov boli identifikované nasledovné pozemky, na ktoré sa plánuje vyhlásiť VOS podobne ako v prípade Na Vrátkach.

- Astronomická ulica
- Nábělkova ulica
- Pod záhradami
- Čmelíkova ulica
- J. Stanislava
- Mamateyova ul.

Hlavnou **nevýhodou** výstavby na pozemkoch HMBA je potreba realizovať celý postup VOS a získania všetkých potrebných povolení na výstavbu, čím sa termín odovzdania bytov predĺži na rok 2017 a HMBA bude musieť riešiť dopĺčanie nájomného v reštitučných domoch. **Nevyhnutnou podmienkou urýchlenia výstavby je podpora starostov mestských častí, ktorých sa výstavba týka (územné, stavebné a kolaudačné rozhodnutie).**

Pri detailnom posúdení a rozpracovaní vybraných lokalít sa z hľadiska výstavby vyskytuje spoločný jav – a to možné negatívne stanovisko od obyvateľov lokalít, ktorých sa výstavba týka, preto je dôležitá spolupráca s predstaviteľmi mestských častí a informovanie obyvateľov.

Na iniciatívu Magistrátu vo veci získania pozemkov a objektov, vhodných na obstaranie náhradných nájomných bytov, reagovala mestská časť Staré mesto, mestská časť Rača a mestská časť Dúbravka. Ostatné mestské časti na tento podnet k dnešnému dňu nereagovali.

**b) Kúpa projektov, rozostavaných a hotových bytov,** kedy je možné o dotáciu zo štátneho rozpočtu požiadať až po uzatvorení riadnej kúpnej zmluvy po ukončení výstavby a právoplatnej kolaudácii bytov.

Táto alternatíva bola vzhľadom na nečinnosť bývalého vedenia vyhodnotená ako najrýchlejší spôsob nadobudnutia bytov - kúpa hotových bytov alebo bytov/projektov pred dokončením, resp. pred stavebným povolením.

Limitujúcim prvkom boli v rámci zákona:

- **cena - 1000 €** s DPH za m<sup>2</sup> bytu, ktorý nie je možné žiadnym spôsobom zmeniť
- náklady na inžiniering – ktoré nie sú oprávneným nákladom
- obmedzená dotácia na pozemok
- termín realizácie do 31.12.2016 (nie je možný presun)

HMBA oslovilo v rámci komunikácie:

- bankové inštitúcie

Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s., OTP Banka Slovensko, a.s. a Privatbanka, a.s. uviedli, že nedisponujú vhodným nehnuteľným majetkom zodpovedajúcim požiadavkám zákona č. 261/2011 Z.z.

Spoločnosť TATRA Residence predložila ponuku na spoluprácu, ktorá prekračovala limit stanovený zákonom

- developerské spoločnosti v rámci verejnej výzvy

Prieskumom trhu boli prerokované podmienky obstarania náhradných nájomných bytov so spoločnosťami - Ekosoft Centrum, YIT Reading, Bory/Penta, HB Reavis, J&T real estate, EUprogres, VISA s.r.o., AquaTerm invest

Všetky podmienky ponúknuté spoločnosťami boli nad rámec stanovený zákonom a momentálne sú pozastavené, nakoľko nie je možné riešiť obstarávanie nad maximálny limit stanovený zákonom.

- štátne inštitúcie

Oslovené ústredné **orgány štátnej správy** (všetky ministerstvá Vlády SR) prehlásili, že v prebytočnom majetku objekty vhodné na vytvorenie náhradných nájomných bytov nemajú, a nedisponujú žiadnymi vhodnými nehnuteľnosťami pre tieto účely.

Na webovej stránke mesta boli **zverejnené tlačové správy** (podklady na prieskum trhu):

03.03.2015 s ponukou na spoluprácu pri obstaraní náhradných nájomných bytov,

31.03.2015 výzva pre záujemcov o výstavbu bytov,

30.04.2015 špecifikácia foriem nadobudnutia bytov a parametre,

21.05.2015 formy obstarania a kvóty

25.08.2015 vyhlásenie verejného obstarávania na 116 náhradných nájomných bytov.

25.9.2015 – výzva na kúpu

**HMBA spustilo verejnú výzvu na konečné obstarávanie voľných bytov/nebytov a pod. podľa parametrov zákona 261/2011, ktoré by bolo možné obstarat' v čo najkratšom čase (všeobecná ponuka na odkúpenie bytov/nebytov podľa zákona, s rešpektovaním zákona o verejnom obstarávaní) a to formou verejného oznamu ako aj v spolupráci s NARKS na všetkých členov asociácie.**

Na základe výzvy HMBA je momentálne v procese posudzovania zákonných limitov nebytový priestor v Podunajských Biskupiciach – 16 bytových jednotiek.

### c) SRBB

**c1) Projekt Matador** - Pri komunikácii s investorom P.G.A. spol. s r.o. boli nastolené 3 problematické okruhy, kde HMBA na poslednom spoločnom stretnutí (16.9.2015) požiadalo investora o aktualizáciu stavu, zatiaľ bez spätnej väzby:

1. **Parkovanie:** Z hľadiska dopravného verejného vybavenia je potrebné dopracovať riešenie statickej dopravy - prepočet a korektné umiestnenie parkovacích miest. Súčasne je potrebné doplniť dopravno-kapacitné posúdenie a navrhnuť vjazdy/križovatky na Úderníckej a Kopčianskej ulici.

2. **Enviromentálna záťaž:** Geologický prieskum životného prostredia neskúmal dominantný kontaminant TCE (trichlóretylén) - overoval len, či je na pozemkoch prítomná kontaminácia typu ropných látok a aromatických uhl'ovodíkov. Je nutné zrealizovať prieskum enviro záťaží v lokalite výstavby.

### 3. Proces verejného obstarávania:

Úrad pre verejné obstarávanie zastáva jednoznačný názor, že použitie výnimky je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ nadobúda alebo najíma. Predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje.

**c2) Projekt Rača a Vrakuňa** – HMBA rokovalo so zástupcami SRBB o možnosti využitia rozpracovaných projektov v Rači a Vrakuni. Obidva objekty majú vypracovanú projektovú dokumentáciu, ktorú však vzhľadom na limity zákona bude nutné prepracovať. Predstavitelia SRBB zároveň informovali, že v daných lokalitách boli petície obyvateľov proti výstavbe bytov. Ďalšie rokovania o možnostiach spolupráce budú pokračovať.

## 3. ROKOVANIA ÚRADY

V rámci konzultácií a riešenia vybraných otázok prebiehali rokovania na úrovni:

- úradníci mesta - Ministerstvo dopravy, Ministerstvo financií, Okresný úrad
- riaditeľ Magistrátu Mgr. Martin Maruška a štátny tajomník MDVRR Ing. Mgr. František Palko, PhD.
- stretnutie na úrovni Primátor JUDr. Ivo Nesrovnal a štátny tajomník Ing. Mgr. František Palko, PhD.
- rokovanie na úrovni riaditeľ Magistrátu Mgr. Martin Maruška a riaditeľka Sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.

Na rokovaníach s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, boli prediskutované tieto okruhy problémov:

- výška dotácie a jej výpočet,
- kumulatívne spôsoby financovania (dotácia + kompenzácia ceny),
- splnenie horného limitu výmery bytov,
- náklady na projektové práce,
- čerpanie dotácie na garáže a garážové státi,
- otázka prechodu vlastníckeho práva pri úmrtí oprávneného žiadateľa,
- definovanie dopĺacania rozdielu medzi regulovaným nájomným a komerčným nájomným po 31.12.2016,
- možnosť čerpania dotácie aj po 01.01.2017 v prípade zahájenia realizácie obstarania bytov do 31.12.2016 - bude potvrdené oficiálnym listom (tiež MF SR)
- **možnosti novelizácie zákona a doplnenie pripomienok HMBA, ktorá bola pripravená v lete 2014, nečinnosťou vedenia mesta však nebola daná do legislatívneho procesu.**

### Výsledky stretnutí:

- požiadavka na možnosť poskytnutia finančnej náhrady ako formy kompenzácie nájomcov nebola zo strany MDVRR SR akceptovaná.
- navýšenie ceny maximálnej výšky dotácie (1000,00 €/m<sup>2</sup>) sa ukazuje ako definitívne uzavreté z dôvodu neprípustnosti retroaktivity a možnej diskriminácie žiadateľov. . Zákon č. 260/2011 Z.z.

bol koncipovaný predovšetkým pre riešenie výstavby nájomných bytov samosprávami. Rozpor je vo výške a možnosti doplatenia rozdielu mestom nad rámec štátnej dotácie - argumentácia zo strany Ministerstva je v dodržaní zákonných limitov a tým aj rovnosti výšky budúceho regulovaného nájmu pre reštituentov, aby nevznikal rozpor medzi výpočtom z obstarávacej ceny.

- ministerstvo zdieľa názor mesta, že obstaranie bytov od „developerov“ je možné iba prostredníctvom VOS (pokiaľ nie sú byty už postavené).
- **novelizácia zákona 261/2011 Z.z.** – HMBA predložilo MDVRR SR návrh novelizácie zákona, tento bol prerokovaný so záverom, že novelizácia zákona 261/2011 bude riešená až v období po parlamentných voľbách v roku 2016 a obstaranie bytov musí byť realizované podľa platného zákona.
- vzhľadom na nutnosť postupovať v rámci aktuálne platnej legislatívy zaslalo HMBA žiadosť o usmernenie a zoznam otvorených otázok (41), ktoré nie sú jasne zadefinované v zákone, aby sa predišlo prípadným nedorozumeniam pri obstaraní a financovaní NNB.

Na rokovaníach s **Okresným úradom**, oddelením dopravy a bytovej politiky, boli prediskutované tieto otázky:

- konkretizovanie príloh k žiadosti o poskytnutie dotácie (celkovo ide o **23 príloh**),
- lehoty na vybavenie žiadostí,
- postup schvaľovania žiadosti o dotáciu, potvrdenia a prehlásenia ako prílohy žiadosti.

#### **4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI REŠTITUENTOV**

Vedenie mesta v zastúpení viceprimátora Ing. Milana Černého sa pravidelne zúčastňuje organizovaných stretnutí so zástupcami nájomníkov a informuje o stave riešenia a príprav zabezpečovania NNB.

#### **ZÁVER:**

Vedenie HMBA a pracovná skupina bude naďalej:

- hľadať možnosti riešenia problematiky náhradného nájomného bývania,
- postupovať v procese obstarávania výstavby na vlastných pozemkoch,
- pokračovať v komunikácii s MDVRR SR
- pokračovať v komunikácii so SRBB
- rokovať s developermi o ďalších možnostiach a riešeniach výstavby
- komunikovať s dotknutými osobami a združeniami

Zoznamy žiadateľov :

Hlavné mesto SR Bratislava vedie zoznamy žiadateľov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a zverejňuje ich na zriadenom webovom sídle : [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

Zoznamy sa aktualizujú a menia v dvojmesačných intervaloch (právoplatné rozsudky prebiehajúcich súdnych konaní, doplnenie relevantných dokladov, konanie na katastrálnom úrade, zmena v počte spoluposudzovaných osôb, atď.)

Ústna informácia o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z. z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

---

kód uzn.: 5.4.1

## **Uznesenie č. 145/2015**

zo dňa 10. 09. 2015

Mestská rada

### **berie na vedomie**

ústnu informáciu o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z. z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

---