

## MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

---

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **30. 04. 2015**

### Informácia

**o stave riešenia obstarávania náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z.  
v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch k 31.12.2014**

---

#### **Predkladateľ:**

Mgr. Martin Maruška, v.r.  
riaditeľ magistrátu

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

#### **Zodpovedný:**

Ing. Miroslav Bialko, v.r.  
vedúci oddelenia  
správy nehnuteľností

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Daniela Dolinayová, v.r.  
oddelenie správy nehnuteľností

**Apríl 2015**

kód uzn.

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

informáciu o stave riešenia obstarávania náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch k 31.12.2014.

## Dôvodová správa

**OBSAH MATERIÁLU:** Informácia o stave riešenia obstarávania náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch k 31.12.2014.

### SKUTKOVÝ STAV :

V zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov je **hlavné mesto povinné do 31.12.2016 poskytnúť náhradné nájomné byty tým nájomcom, ktorým bol právoplatne priznaný nárok na bytovú náhradu a ktorí sú zapísaní v príslušných zoznamoch.** V prípade, že by táto lehota nebola splnená, hlavné mesto bude k 01.01.2017 povinné znášať finančné dôsledky v podobe preplácania rozdielu medzi novovyrubеныm trhovým nájomným a dovtedy fungujúcim regulovaným nájomným, na uplatnenie čoho budú mať prenajímatelia/vlastníci bytov nárok priamo zo zákona.

### **ÚKONY USKUTOČNENÉ DO KONCA ROKA 2014**

- Oddelenie správy nehnuteľností **prevzalo agendu** obstarania náhradných nájomných bytov **v máji 2013**
- do tohto obdobia sa agenda neriešila, nebol určený zodpovedný odborný útvar a neboli spracovávané materiály do orgánov mesta
- keďže zákony č. 260/2011 Z. z., na základe ktorých mohli nájomcovia žiadať o bytové náhrady a zákon č. 261/2011 Z. z., ktorý rieši problematiku obstarania bytových náhrad, **boli prijaté v rovnakom období, prioritne sa začali vybavovať žiadosti o bytové náhrady, podávané od konca roka 2011 až do 30.04.2013** - celkovo bolo podaných 795 žiadostí o bytovú náhradu, ktoré bolo potrebné postupne posúdiť a vybaviť v správnom konaní (novela zákona č. 260/2011 Z. z., účinná od 23.11.2012, podstatne zmierňovala podmienky pre vznik nároku na bytovú náhradu, v dôsledku čoho došlo k nárastu priznaných nárokov oproti pôvodne predpokladanému stavu)
- vzhľadom na to, že išlo o úplne novú agendu vytvorenú zákonom č. 261/2011 Z. z., pri ktorej nebolo možné vychádzať z doterajších skúseností, bolo nevyhnutné pristúpiť k **podrobnej analýze tohto zákona** a jeho väzieb na ostatné všeobecne záväzné právne predpisy a zanalyzovať jednotlivé formy obstarania bytov pokiaľ ide o väzby na rozhodovaciu právomoc orgánov samosprávy – tento proces prebiehal v podstate do konca roka 2013, popri ostatných procesoch
- **boli zedefinované a podrobne zanalyzované do úvahy prichádzajúce formy obstarania bytov, zosumarizovaný rozsah úkonov potrebných k ich realizácii a vymedzené ich výhody a nevýhody, zedefinované jednotlivé zložky dotácie – v priebehu procesu bolo potrebné zohľadniť aj legislatívne zmeny, ktoré mali dopad na zvýšený objem bytov**
- z časového hľadiska a hľadiska ekonomických záujmov a možností mesta sa hľadalo také riešenie, ktoré by rozpočet mesta nezaťažilo, resp. zaťažovalo ho čo najmenej

- keďže na začiatku celého procesu sa z vecného a časového hľadiska ako najjednoduchšia forma obstarania bytov javila kúpa hotových alebo aj bytov vo vysokom štádiu rozostavanosti, s návrhom na spoluprácu boli v máji 2013 oslovené etablované bankové subjekty napojené na developerský sektor, ako aj developerské spoločnosti, pričom výsledkom všetkých vzájomných rokovaní bola rovnaká spätná väzba od všetkých oslovených potenciálnych partnerov – nízka kúpna cena (*pozn.: Tatra banka, a.s. ponúkla projekt v Devínskej Novej Vsi za cenu 1300 až 1500 Eur bez DPH/1 m<sup>2</sup> bytu, ostatné banky nekonkretizovali cenové hladiny, iba uviedli, že nemajú v portfóliu byty v požadovaných kritériách*)
- aj neskôr prebehlo niekoľko rokovaní s potenciálnymi partnermi na spoluprácu, no vždy „stroskotali“ na dotačných podmienkach
- hlavné mesto teda bolo nútené zvažovať a analyzovať iné riešenia, až napokon po vyhodnotení všetkých zistených údajov a informácií dospelo k záveru, že **optimálnou formou obstarania bytov je ich výstavba na vlastných pozemkoch**
- dané vyvolalo nutnosť nájsť vhodné stavebné pozemky, dostatočným spôsobom overiť možnosť a podmienky ich zastavania podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a dotačných podmienok a stavebno-technických požiadaviek zákona č. 261/2011 Z. z. – proces hľadania pozemkov začal v novembri 2013 (*pri lustrácii vhodných pozemkov bolo potrebné vziať do úvahy, že do dotačných podmienok spadajú iba bytové domy bez akéhokoľvek podielu polyfunkcie a podzemného parkovania, čo výrazne ovplyvňuje prípustné funkčné využitie pozemkov podľa územného plánu a tým aj zužuje výber do úvahy prichádzajúcich pozemkov*)
- v prvom kole boli rámcovo vybraté stavebné pozemky s funkčným využitím pripúšťajúcim bývanie, ktoré boli následne konzultované s Oddelením územného plánovania a Oddelením územného rozvoja - pozemky, ktoré boli v súčinnosti s uvedenými oddeleniami vyhodnotené ako vhodné na výstavbu, boli následne **odborným pracovníkom z Oddelenia tvorby územného plánu a dopravy podrobne preskúmané a vyhodnotené v rozsahu ich nožnej zástavby z hľadiska možných objemových parametrov a iných obmedzení a kritérií vyplývajúcich z územného plánu, existujúcej zástavby, umiestnenia inžinierskych sietí a podobne** – boli spracované schémy týchto pozemkov
- týmto procesom bolo v marci 2014 vybratých 6 stavebných pozemkov vhodných na výstavbu náhradných nájomných bytov (lokality Ružinov, Karlova Ves, Dúbravka, Podunajské Biskupice)
- ďalším z uskutočnených krokov bola analýza a **príprava podkladov pre verejné obstarávanie** na dodávateľa stavebných prác
- v čase, kedy bolo oddelenie správy nehnuteľností pod povereným vedením (apríl 2014 až december 2014), agendu obstarania bytov si vzal pod gesciu priamo primátor
- **na základe záverov OPP dňa 26.05.2014 bol Generálny investor Bratislavy (GIB) poverený prípravou verejného obstarávania - súťaže na výstavbu náhradných nájomných bytov obstarávaných priamo hlavným mestom a na rokovanie s investormi o nožnej spolupráci s hlavným mestom pri výstavbe a kúpe náhradných nájomných bytov podľa požiadaviek v zmysle zákona č. 261/2011 Z. z. (pozn.: GIB dovtedy riešil iba výstavbu „sociálnych“ nájomných bytov podľa zákona č. 443/2010 Z. z., ktorý odlišne rieši formu obstarania bytov, parametre bytov a podmienky dotácie)**
- GIB uskutočnil **niekoľko rokovaní** s developermi, vlastníkmi projektov a s dodávateľskými firmami zabezpečujúcimi výstavbu bytových domov na území Bratislavy, z ktorých vyplynulo, že

novovybudované dokončené byty v prípustnej cenovej hladine nie sú k dispozícii, t.j. situácia v možnosti zabezpečiť bytové náhrady kúpou hotových bytov najmä v novostavbách sa od roku 2013 nezmenila

- na účely konkrétneho zariadenia podmienok verejného obstarávania GIB v mesiacoch september až december 2014 zabezpečoval spracovanie objemových štúdií na 5 vybratých stavebných pozemkov, ako predprípravu pre verejné obstarávanie, ktoré boli oddeleniu zaslané v januári 2015 (*spracovaniu objemových štúdií predchádzalo verejné obstarávanie na výber projektantov na zabezpečenie danej služby*)

- **objemové štúdie podrobne vymedzili možnosti využitia pozemkov** – počet bytov, ich štruktúru, polohové a výškové vymedzenie stavby/stavieb, možnosti jej/ich dopravného napojenia a napojenia na ostatnú technickú infraštruktúru, nároky na statickú dopravu, riešenie statickej dopravy a podobne, pričom tieto štúdie majú základným podkladom pre spracovanie projektovej dokumentácie a pre verejné obstarávanie na projektové práce a dodávateľa stavebných prác

Objemové štúdie boli spracované pre pozemky:

- kat. úz. Karlova Ves, pozemok parc. č. 1172/1, výmera 4173 m<sup>2</sup> (pri Jurigovom námestí)
  - kat. úz. Dúbravka, pozemok parc. č. 3400/158, výmera 9800 m<sup>2</sup> (Na vrátkach)
  - kat. úz. Dúbravka, pozemok parc. č. 882/43, 1491/4, výmera 5486 m<sup>2</sup> (blízko Považanovej ulice)
  - kat. úz. Ružinov, pozemok parc. č. 1222/3, výmera 8158 m<sup>2</sup> (pri Ružinovskej ulici)
  - kat. úz. Ružinov, pozemok parc. č. 1236/25, výmera 2950 m<sup>2</sup> (pri Ružinovskej ulici)
- popri tomto procese sa riešil aj **projekt Matador, ktorý mal zabezpečiť 272 bytov:**
    - prebiehali rokovania so zástupcami Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave („SRBB“ – pozn.: SRBB vznikla Zakladacou listinou uzatvorenou dňa 17.08.2004 medzi hlavným mestom a ISTROBANKOU, a.s., dnes ČSOB, a.s.) o podmienkach a forme vzájomnej spolupráce pri plnení úloh, ktoré pre hlavné mesto vyplývajú zo zákona č. 261/2011 Z. z., ktoré vyústili do uzatvorenia **Mandátnej zmluvy o vzájomnej spolupráci** dňa 11.11.2013, na základe ktorej je SRBB splnomocnená vykonávať špecifikované činnosti súvisiace s obstaraním náhradných nájomných bytov – práve SRBB sprostredkovala projekt Matador
    - so zástupcami SRBB, neskôr aj so zástupcami spol. P.G.A., spol. s r.o. a projektantom sa v priebehu v druhej polovici roka 2013 a počas roka 2014 uskutočňovali rokovania týkajúce sa projektu Matador – neskôr najmä týkajúce sa obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a podmienok vzájomnej spolupráce
    - dňa 16.09.2014 bol s talianskym investorom P.G.A., spol. s r.o. podpísaný Letter of Intent (Dohoda o zámere uzavrieť zmluvu), princípom ktorého bol záväzok, že investor v lehote do 30.09.2014 zabezpečí vo veci umiestnenia stavby právoplatné územné rozhodnutie, čo vyvolá pre mesto záväzok predložiť do MsZ návrh na schválenie budúcej kúpnej zmluvy – investor UR nepredložil
    - **práve právoplatné územné rozhodnutie verifikuje realnosť projektu a je pre mesto základom pre prípadnú ďalšiu spoluprácu s investorom** (pozn.: investor požiadal o vydanie UR dňa 11.07.2014, vzhľadom na množstvo námietok bolo konanie do 31.01.2015 prerušené a investor bol vyzvaný na doplnenie návrhu, ukončenie územného konania tohto času nie je možné predpokladať)
  - počas celého tohto obdobia taktiež paralelne prebiehali intenzívne **rokovania s MDVRR SR**, na ktorých sa preberali najmä otázky aplikácie zákona a možná novelizácia dotačných podmienok, najmä finančných limitov, ktoré hlavné mesto značne znevýhodňujú:

- prebiehali rokovania, na ktorých sa opakovane otvárala otázka finančnej náhrady ako formy kompenzácie – ministerstvo pristúpilo iba na model spolufinancovania a nadobudnutia bytu do podielového spoluvlastníctva obce a žiadateľa – tento model bol podrobne rozpracovaný, no zo strany žiadateľov oň nebol prejavovaný záujem, preto sa v tomto riešení nepokračovalo
- intenzívne rokovania vyústili do zhody pre novelu zákona č. 261/2011 Z. z., ktorou sa malo zrušiť obmedzenie výmery pri kúpe pozemku určeného na výstavbu, zdefinovať odstavné plochy a zaviesť príspevok na ich obstaranie ako samostatná položka v rámci obstarávanej technickej infraštruktúry (dané by výrazne zlepšilo východiskovú pozíciu mesta najmä pri rokovaniach s potenciálnymi partnermi) – *malo ísť o poslancecký návrh novely zákona, ktorý sa však podľa informácie z MDVRR SR neposunul ďalej v legislatívnom procese.*

## **UZNESENIA PRIJATÉ K AGENDE OBSTARANIA NÁHRADNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV**

- uznesením č. 1458/2014 zo dňa 26.3.2014 mestské zastupiteľstvo schválilo podanie žiadostí o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z. z. na MDVRR SR – toto uznesenie je povinným podkladom každej žiadosti o poskytnutie dotácie
- týmto uznesením bol primátor zaviazaný, aby informoval MsZ o podaných žiadostiach o dotáciu – T: do 30.06. a do 31.12.
- prvá informácia bola predložená na MsZ dňa 26.06.2014 – prerokovaná a zobrať na vedomie na MsZ dňa 24.09.2014 – uznesenie č. 1663/2014