

**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **30.06.2016**

**Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov  
v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Martin Maruška v.r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

**Zodpovedný:**

Ing. Gabriel Baláž v.r.  
riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného  
prostredia a stavebných činností

**Spracovateľ:**

Ing. arch. Marián Ontkóc v.r.  
oddelenie stavebných činností

jún 2016

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

informáciu o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle Zákona č. 260/2011 Z.z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z.

### **SKUTKOVÝ STAV – jún 2016**

#### **ŠTRUKTÚRA DOKUMENTU:**

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA
  2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI
    - a) Výstavba bytov na pozemkoch HMBA
    - b) Kúpa projektov, rozostavaných a hotových bytov
    - c) SRBB
  3. ROKOVANIA S ÚRADMI
  4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV
  5. PRÁVNA ANALÝZA
- ZÁVER

### **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 lehotu stanovenú zákonom na zabezpečenie náhradných nájomných bytov pre oprávnené osoby nevyužil. Hlavné mesto SR Bratislava („HMBA“) pritom má povinnosť zabezpečiť 90% z celkového počtu náhradných nájomných bytov na Slovensku (Bratislava 580, na porovnanie : Košice 20, Žilina 28, Trenčín 27, Trnava 12 a Prešov 3).

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

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

**a1) Projekt Pri kríži**

**a2) Projekt Na vrátkach - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“**

**a3) Projekt Astronomická - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“**

**a4) Projekt Čmelíkova - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“**

**a5) Projekt Mamateyova** – počas júna 2016 bolo vyhlásené verejné obstarávanie na objemovú štúdiu k danej lokalite

**a6) Projekt Pankúchova/Haanova** – počas júna 2016 bolo vyhlásené verejné obstarávanie na objemovú štúdiu k danej lokalite

**Ďalšie pozemky HMBA:** z hľadiska výberu pozemkov boli identifikované nasledovné pozemky a stavebné objekty, kde HMBA zvažuje vyhlásiť verejné obstarávania podobne ako v prípade Na Vrátkach. Borodáčova, Černyševského, Jantárova, Bratislavská (opustený areál družstva).

Počas januára 2016 boli za účelom identifikácie ďalších pozemkov, rozostavaných objektov, nevyužívaných objektov zaslané verejné výzvy. V tejto súvislosti boli opätovne vyzvané aj všetky mestské časti a HMBA oslovilo aj komerčné banky, developerské spoločnosti ako aj Bratislavský samosprávny kraj.

Počas februára a marca 2016 na vyššie uvedené podnety reagovalo 13 mestských častí, z toho:

- mestské časti Nové Mesto, Rusovce, Čunovo, Devín a Staré mesto informovali HMBA, že nemajú vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- mestské časti Záhorská Bystrica, Karlova Ves, Rača a Lamač vytypovali lokality, ktoré však po analýze HMBA boli vyhodnotené ako nevhodné pre účely výstavby NNB,
- mestská časť Ružinov vytypovala lokalitu, kde vhodná výstavba 5 bytových jednotiek („b.j.“),
- mestská časť Vrakuňa vytypovala lokalitu na ulici Žitavská, ktorá je projektom SRBB n.o.
- mestské časti Dúbravka a Petržalka vytypovali vhodné lokality pre výstavbu NNB v predpokladanom počte 184 b.j. (Dúbravka) a 187 b.j. (Petržalka).

Projekty na výstavbu bytov v m.č. Dúbravka sú v stave verejného obstarávania. Na predmetné lokality v m.č. Petržalka HMBA aktuálne obstaráva objemové štúdie.

HMBA naďalej intenzívne pokračovalo v hľadaní nových lokalít.

Počas júna HMBA preveruje lokality vo vlastníctve Správy štátnych hmotných rezerv SR:

- 1 byt v m.č. Staré mesto, **Žižkova ulica**, parcela č:1018, 1022/7vk.ú. Staré Mesto,
- administratívna budova a príľahlý pozemok na Pražskej - parcela č: 3741/3, 3749, 3750/1,2v k.ú., Staré Mesto. Sídlo Správy štátnych hmotných rezerv SR. Občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- objekty v rámci **areálu Slovaftu**, parcela č: 5063/36, 5063/29vk.ú., Ružinov, stavba, súp. č.: 1971, 1972– nevhodné pre NNB,
- **opustený areál družstva – m.č. Záhorská Bystrica, Bratislavská ulica** - parcela č: 2673/2, 2685/1-6, 2686, 2687/2, 2688, 2689, 2690/1vk.ú. Záhorská Bystrica. Prevládajúca funkcia občianska vybavenosť celomestského významu. Prípustná funkcia bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Taktiež sú preverované parcely vo vlastníctve HMBA a spoločnosti METRO Bratislava a.s.:

- lokalita **Petržalka, Černyševského**, parcela č: 4691/3-5 v k.ú. Petržalka. Podiel bývania je v rozmedzí do 60 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy – v súčasnosti je na parcelách sídlo spoločnosti METRO Bratislava a.s.. Na predmetných parcelách by bolo možné realizovať približne 95 bytov pre účely NNB.
- Lokalita **Petržalka, Jantárová/Pajštúnska**, parcelač:1578/1-3 v k.ú. Petržalka. Ide o zelenú plochu so vzrastlými stromami. Prevládajúca funkcia občianska vybavenosť celomestského významu. Prípustná funkcia bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Na predmetných parcelách by bolo možné realizovať približne 25 bytov pre účely NNB.

HMBA preverilo možnosť využitia objektu v lokalite Pri Habánskom mlyne pre účely NNB, kde HMBA je podielovým spoluvlastníkom predmetného objektu, a zároveň je nutná jeho komplexná rekonštrukcia. V súčasnosti prebieha príprava podkladov pre verejné obstarávanie na

dodávateľa stavebných prác rekonštrukcie objektu, ktorá bude spĺňať podmienky vyplývajúce zo zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z.

Preverila sa možnosť postupu obstarania pozemkov a bytov mimo vlastníctva HMBA, a to formou verejnej obchodnej súťaže. Výsledkom analýzy je skutočnosť, že HMBA bude v prípade zabezpečovania NNB postupovať formou verejného obstarávania procesom „naprojektuj a postav“.

Na zasadnutí MsZ dňa 26.5.2016 bolo navrhnuté uznesenie č. 503/2016, na ktoré HMBA reagovalo tlačovou správou zo dňa 03.06.2016:

### **Zlý zákon núti mesto stavať náhradné nájomné byty a mesto preto musí konať**

*Bratislava 3. júna 2016 - Viaceré body uznesenia mestského zastupiteľstva z 26. mája 2016, týkajúce sa zastavenia procesu verejného obstarávania náhradných nájomných bytov v Ružinove, odporujú zákonu a sú pre hlavné mesto nevýhodné, preto primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal uznesenie vzhľadom na zodpovednosť, ktorú má voči mestu a Bratislavčanom, podpísať nemôže. „Citlivo vnímam pripomienky Ružinovčanov a som rád, že sa konečne o tému náhradných nájomných bytov začali zaujímať aj mestskí poslanci, ale nemôžem postupovať protizákonne, preto toto uznesenie nemôžem podpísať,“ povedal primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal. Podľa právnej analýzy niektoré body uznesenia odporujú zákonom č. 260/2011 Z. z. a č. 261/2011 Z. z., podľa ktorých mesto musí náhradné nájomné byty zabezpečiť do konca roku 2016. Zároveň podľa súčasne platnej legislatívy ani nie je možné zastaviť či zrušiť už vyhlásený postup verejného obstarávania.*

*„Mesto je ako medzi dvoma mlynskými kameňmi, na jednej strane sú občania, ktorí výstavbu vo vybraných lokalitách odmietajú, na druhej strane je zákonná povinnosť, ktorú si mesto jednoducho musí splniť a zabezpečiť občanom, ktorí na to majú nárok, bývanie,“ povedal primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal. „Som proti akýmkoľvek extrémnym riešeniam. Musíme spolupracovať so všetkými komunitami Bratislavčanov, ktorých sa to týka, rovnako aj s vládou SR, pretože je to práve zákon, ktorý nás jednoducho núti stavať a nedáva nám na výber. V závislosti od rokovaní s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR sme pripravení procesy zabezpečenia náhradných nájomných bytov prehodnotiť. Dnes však nemôžem konať inak. Nemôžem urobiť to, čo môj predchodca - nerobiť nič,“ dodal primátor. „Nič nie je definitívne, robíme viaceré kroky, vytypovávame ďalšie lokality... Navyše v konečnom dôsledku má všetko v rukách stavebný úrad,“ povedal primátor.*

*Zákon prikazuje mestu Bratislava do konca roku 2016 postaviť 580 náhradných nájomných bytov, v opačnom prípade bude musieť z mestského rozpočtu vyplácať ročne zhruba 4 mil. EUR, čo je približne polovica voľných zdrojov mesta, ktoré sú určené na rozvoj, ako rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným majiteľom reštituovaných bytov.*

*Primátor však zároveň oceňuje časť uznesenia mestského zastupiteľstva, podľa ktorého dostal mandát rokovať s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o zmene zákona č. 261/2011 Z. z., nakoľko súčasné znenie zákona predstavuje podľa nich vážne riziko negatívneho dopadu na rozpočet hlavného mesta SR Bratislavy a zníženia kvality života Bratislavčanov v dôsledku úbytku zelene a zvýšenia dopravného zaťaženia dotknutých lokalít. „O túto časť uznesenia sa budem opierať aj pri rokovaní s ministerstvom a poslancami NR SR, aby upravili zákon, ktorý všetko hádže na plecía mesta. Jedna krivda je totiž nahrádzaná druhou a tento problém nemôže stavať Bratislavčanov proti sebe,“ dodal primátor.*

- 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.

Limitujúcimi prvkami boli v rámci zákona:

- **cena - 1000 €** s DPH za m<sup>2</sup> bytu, ktorú nie je možné žiadnym spôsobom zmeniť
- náklady na inžiniering – ktoré nie sú oprávneným nákladom
- obmedzená dotácia na pozemok
- náklady na podzemné parkovanie - ktoré nie sú oprávneným nákladom

HMBA oslovilo v rámci komunikácie:

- bankové inštitúcie:
- developerské spoločnosti v rámci verejnej výzvy:
- 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:**

- 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,
- 24.09.2015 hlavné mesto má záujem o odkúpenie bytov
- 03.11.2015 komplexné zabezpečenie výstavby náhradných nájomných bytov
- 08.02.2016 zoznamy žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu**
- 08.02.2016 postup pri realizácii**
- 06.04.2016 hlavné mesto pokračuje v zabezpečení náhradného nájomného bývania**
- 20.04.2016 Nesrovnal: Bratislava je jedno mesto, musíme si to konečne uvedomiť**
- 06.05.2016 Primátor Ivo Nesrovnal rokoval so starostami mestských častí ohľadom náhradných nájomných bytov**
- 27.05.2016 I. Nesrovnal: Náhradné nájomné bývanie nemôže stavať občanov proti sebe**
- 03.06.2016 Zlý zákon núti mesto stavať náhradné nájomné byty a mesto preto musí konať**

Od februára 2016 je dostupný link na NNB na webstránke [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), kde sú obsiahnuté všetky podstatné náležitosti a informácie týkajúce sa tejto problematiky.

### c) **SRBB**

Dňa 23.3.2016 sa konalo zasadnutie Správnej rady SRBB n.o. s hlasovaním per rollam, na ktorom bol podaný návrh zrušiť uvedenú organizáciu.

**Dňa 30.5.2016 bol Sekciou správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností odoslaný list na SRBB n.o. kde o.i. bola vyžiadaná aj informácia o ďalšom postupe v projektoch v prípade zániku organizácie SRBB n.o.**

Týka sa to projektov:

- na ulici Žitavská ulica, v mestskej časti Vrakuňa
- v lokalite Matador, v mestskej časti Petržalka
- v lokalite Na Pasekách, v mestskej časti Rača

**Na Sekcii správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností evidujeme odpoveď zo strany SRBB n.o., ktorá zahŕňa nasledovné informácie:**

- na ulici Žitavská ulica, v m.č. Vrakuňa – „SRBB n.o. podala dňa 8.2.2016 návrh na vydanie územného rozhodnutia na MÚ m.č. Vrakuňa. Územné konanie o umiestnení stavby bolo dňom podania začaté. Aktuálne konanie ešte nie je ukončené“
- v lokalite Matador, v m.č. Petržalka – „projekt je zastavený“
- a v lokalite Na Pasekách, v m.č. Rača - „listom zo dňa 5.4.2016 m.č. Rača konanie o umiestnení stavby zastavilo“,

**neobsahuje však informáciu o ďalšom postupe v projektoch v prípade zániku SRBB n.o.**

V zmysle záverov porady vedenia HMBA bol p. námestník Černý poverený v súčinnosti s Magistrátom viesť rokovania so SRBB n.o.

Počas júna 2016 prebieha komunikácia zástupcov HMBA a SRBB n.o. ohľadom možnosti prevzatia majetku SRBB n.o. HMBA, kde SRBB n.o. bolo požiadané o zaslanie inventarizačného súpisu majetku. Súpis majetku bol HMBA doručený, v súčasnosti prebieha príprava právnych dokumentov.

Na ostatnom rokovaní, ktoré sa uskutočnilo 27.6.2016 boli zadefinované otvorené otázky vo vzťahu k SRBB n.o., a najmä bola zo strany HMBA vznesená požiadavka na dodanie kompletnej dokumentácie spojenej s chodom spoločnosti SRBB, ako aj s agendou, ktorú mala na starosti. Táto dokumentácia má byť po verifikovaní správnou radou radou SRBB n.o. doručená HMBA námestníkom primátora p. Černým.

### **3. ROKOVANIA S ÚRADMI**

Dňa 3.6.2016 sa uskutočnilo stretnutie riaditeľa magistrátu, riaditeľa sekcie právnych činností, riaditeľa sekcie správy nehnuteľností, riaditeľa sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností s poradcom ministra MDVRR a pracovníkmi ministerstva.

Na stretnutí HMBA požiadalo o súčinnosť MDVRR pri zmene zákona č. 260/2011 Z.z. a súvisiacej legislatívy ako zákonodarcu. Predstavitelia MDVRR potvrdili podporu a vôľu zaoberať sa zmenou predmetných zákonov. Zástupcovia MDVRR deklarovali, že si vedia predstaviť zmenu zákonných finančných limitov, taktiež možné riešenie cez fond rozvoja bývania a informovali o vôli realizovať v blízkej dobe stretnutie s MČ aj za účasti HMBA.

Dňa 20.6.2016 bol na MDVRR odoslaný list – odpoveď na žiadosť o zaslanie podkladov a predloženie informácií v súvislosti s výstavbou NNB. (viď príloha)

Dňa 22.6.2016 bolo plánované stretnutie riaditeľa magistrátu, riaditeľa sekcie právnych činností, riaditeľa sekcie správy nehnuteľností, riaditeľa sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností s poradcom ministra MDVRR a pracovníkmi ministerstva, avšak dňa 21.6.2016 sa zástupcovia MDVRR ospravedlnili a zrušili stretnutie bez udania nového termínu rokovania.

Primátor HMBA požiada listom Ministra MDVRR o stretnutie za účasti odborných útvarom Magistrátu ako aj členov OZ právo na bývanie.

#### **4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV**

Členovia OZ právo na bývanie sa dňa 12.5.2016 zúčastnili stretnutia s občanmi m.č. Dúbravka a dňa 18.5.2016 sa stretli s primátorom HMBA. Zástupca OZ právo na bývanie je pozývaný na interné porady k problematike NNB a aktívne sa ich aj zúčastnil počas mája 2016 a júna 2016.

Dňa 28.5.2016 sa konala členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorej sa zúčastnili za Magistrát HMBA riaditeľ magistrátu, riaditeľ sekcie správy nehnuteľností, riaditeľ sekcie právnych činností a riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností. Aktuálne informácie vo veci riešenia problematiky zo strany HMBA ozrejmil riaditeľ magistrátu a následne v otvorenej diskusii odpovedal na otázky dotknutých osôb.

#### **5. PRÁVNA ANALÝZA**

Víťazom VO na zabezpečenie právneho poradenstva v súvislosti s NNB sa stala advokátska kancelária White&Case s.r.o., ktorá s HMBA komunikuje, konzultuje a pripravuje samotný výstup právnej analýzy pozície HMBA. Výstup analýzy bude zameraný najmä na 3 kľúčové oblasti potrebných legislatívnych zmien:

1. aby občania s nárokom na poskytnutie bytových náhrad neboli od 1.1.2017 poškodení, s dôrazom na zabránenie dopadu na ich sociálny status,
2. aby Hlavné mesto, na ktoré bola táto ťarcha prenesená, od 1.1.2017 zabránilo zásadnému dopadu na svoj rozpočet. Pripomíname, že rozpočet Hlavného mesta je už dnes poddimenzovaný a realizácia doplatku medzi trhovým a regulovaným nájomom by zásadným spôsobom v negatívnom vyjadrení vplývala na bazálne fungovanie mesta,
3. aby sa zefektívnil proces nadobudnutia náhradných nájomných bytov, resp. ich výstavby

#### **ZÁVER:**

Vedenie HMBA a pracovná skupina bude naďalej:

- pokračovať v rokovaníach s hlavnými predstaviteľmi vlády Slovenskej republiky,
- pokračovať v rokovaníach s mestskými časťami
- rokovať so zástupcami OZ právo na bývanie
- rokovať so zástupcami skupiny občanov, ktorým bol priznaný nárok na NNB,
- postupovať v procese obstarávania výstavby na vlastných pozemkoch,
- rokovať so Správou štátnych hmotných rezerv SR ohľadom možnosti využitia prebytočného majetku pre účely NNB,
- rokovať s developermi o ďalších možnostiach a riešeniach výstavby,
- vyhľadávať ďalšie potenciálne pozemky vo vlastníctve HMBA, kde je v súlade s územným plánom možnosť výstavby NNB,
- preverí možnosti refinancovania nákladov projektovej dokumentácie v prípade ak nedôjde k samotnej výstavbe NNB,
- naďalej budeme pripravovať návrhy riešenia uvedenej problematiky v závislosti od výsledkov rokovaní.