

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 25.05.2017

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. Martin Maruška v.r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

Ing. Marcel Held v.r.
Riaditeľ sekcie správy komunikácií,
životného prostredia a stavebných činností

Spracovateľ:

Ing. Gabriel Baláž (OSČ) v.r.

Ing. arch. Paulína Oravcová (OSČ) v.r.

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.

PREDMET: 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.

1. Aktuálny stav lokalít pre výstavbu náhradných nájomných bytov

a) lokalita Pri kríži, m. č. Dúbravka

Dňa 21.03.2017 Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“) v zastúpení mestskej príspevkovej organizácie Generálny investor Bratislavy odovzdalo stavenisko zhotoviteľovi stavby - spoločnosti Metrostav Slovakia, a. s.. Stavebné práce prebiehajú na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia. Ministerstvo dopravy a výstavby SR naďalej deklaruje, že zákon je určený v prvom rade na realizáciu výstavby náhradných nájomných bytov na pozemkoch samosprávy. Keďže sa v súvislosti s uvedenou problematikou objavilo viacero nepresných a nepravdivých informácií, predkladáme nasledovný prehľad:

1. Informácia: *Mesto zrušilo nelegálne parkovisko, bude problém s parkovaním!*

Fakt: Mesto nič neruší. Na mieste vybuduje nové legálne parkovisko s kapacitou 181 parkovacích miest: 85 bude k bytovému domu, ďalších 96 miest vybuduje mesto pre všetkých obyvateľov dotknutej oblasti. Na túto investíciu mestské zastupiteľstvo vyčlenilo sumu vo výške 400 tisíc EUR.

2. Informácia: *Mesto zničilo stromy, nebude zeleň!*

Fakt: Súčasťou projektu je park, na ktorý mestské zastupiteľstvo vyčlenilo 200 tisíc EUR. Nebude to žiadna náletová zeleň ako v doteraz, ale riadny park so skutočnými stromami.

3. Informácia: *Výrub stromov na mieste bol nelegálny!*

Fakt: Mesto má právoplatné výrubové povolenie, pričom postupuje podľa princípu “za každý vyrúbaný strom 2 nové”.

4. Informácia: *Obyvatelia počas stavby nebudú mať kde parkovať!*

Fakt: Od začiatku výstavby mesto umožňuje dočasné parkovanie až 40 vozidlám. Zároveň mesto pripravilo návrh na dočasné parkovanie pre ďalších 70 vozidiel počas trvania výstavby, čaká sa len na schválenie stavebným úradom mestskej časti Dúbravka.

5. Informácia: *Byty netreba stavať, bytov je v Bratislave dosť, veď sa dajú kúpiť!*

Fakt: Také byty, ktoré by vyhovovali požiadavkám platného zákona, zatiaľ v Bratislave nestoja.

6. Informácia: *Na vine je primátor, to on nariadil výstavbu!*

Fakt: Výstavba prebieha na základe povinnosti, ktorú mestu ukladá zákon 260/2011 Z.z. Bola pripravená so súhlasom mestského zastupiteľstva.

7. Informácia: *Mestská časť Dúbravka s výstavbou nesúhlasí, je proti!*

Fakt: Stavebné povolenie v januári 2014 ako aj Zmenu stavby pred dokončením vydala mestská časť Dúbravka.

8. Informácia: *Prídu sem bývať rôzni sociálne odkázaní ľudia - to môže priniesť problémy!*

Fakt: Do Dúbravky sa neprenášajú žiadne sociálne problémy. Mesto stavia náhradné nájomné bývanie pre ľudí, ktorým musí podľa zákona poskytnúť náhradu za bývanie v reštituovaných bytoch. Byty bude možné využívať aj na štandardné nájomné bývanie. V oboch prípadoch ide o stavbu vo verejnom záujme.

9. Informácia: *Toto sa nikdy neskončí, bude to nekonečný projekt!*

Fakt: Ukončenie projektu je naplánované na rok 2018. Mesto na prípravu a realizáciu projektu vynaložilo od roku 2013 viac než 200 tisíc EUR. Výstavba sa realizuje aj prostredníctvom štátnej dotácie na tento účel vo výške takmer 4 mil. EUR.

10. Informácia: *Projekt bude stáť na mieste bývalej kafilérie - bohvie čo vykopú a zamoria nás!*

Fakt: Toto tvrdenie je nepravdivé. Mesto posudzovalo dopady existencie skládky v rámci projektovania a následne v procese stavebného povoľovania. K stavbe vydal OÚ Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, kladné stanovisko z hľadiska odpadového hospodárstva. Obyvateľom dotknutej oblasti teda vôbec nič nehrozí - navyše, nijaké podzemné podlažia sa v projekte nebudujú.

HMBA obdržalo 9.5.2017 uznesenie Okresného súdu Bratislava IV k zdržaniu sa akejkoľvek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite. HMBA v tejto veci podalo dňa 12.5.2017 odvolanie.

b) rekonštrukcia bytového domu, Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava

HMBA zabezpečuje verejné obstaranie na rekonštrukciu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne, ktorého súčasťou je:

- vypracovanie projektovej dokumentácie s podrobnosťou realizačného projektu k žiadosti o vydanie stavebného povolenia na rekonštrukciu bytového domu,
- zabezpečenie inžinierskej činnosti pri príprave a uskutočňovaní rekonštrukcie, ktorou sa zabezpečí balík služieb pri zastupovaní investora (stavebníka) v konaní s dotknutými orgánmi chrániacimi verejné záujmy podľa osobitných predpisov a inými dotknutými subjektmi,
- uskutočnenie rekonštrukcie bytového domu podľa vypracovanej a schválenej projektovej dokumentácie príslušným stavebným úradom,
- výkon autorského dozoru a koordinátora bezpečnosti.

HMBA zabezpečí po finalizácii 21 bytových jednotiek pre účely náhradných nájomných bytov. Zabezpečenie financovania v súlade s ustanoveniami zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z. bolo prerokované na komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta dňa 15.5.2017.

c) ďalšie lokality

HMBA momentálne nevyvíja žiadnu aktivitu v lokalitách Pankúchova/Haanova a Mamateyova/Poloreckého.

HMBA naďalej aktívne vyhľadáva ďalšie potenciálne pozemky vo svojom vlastníctve, kde je v súlade s územným plánom možnosť výstavby NNB.

d) lokality od SRBB

HMBA dňa 30.5.2016 požiadalo SRBB n.o. o informácie vo veci ďalšieho postupu v projektoch na ulici Žitavská, v mestskej časti Vrakuňa, v lokalite Matador, v mestskej časti Petržalka a v lokalite Na Pasekách, v mestskej časti Rača v prípade zániku spoločnosti SRBB n.o.. Do dnešného dňa HMBA neobdržalo od SRBB n.o. **relevantnú odpoveď**.

Vo veci rokovania o možnostiach prebratia majetku spoločnosti, ktorým sa priebežne plní uznesenie č. 503/2016, iniciovalo HMBA stretnutie s vedením SRBB n.o., ktoré sa konalo dňa 20.3.2017 a následne aj s členom správnej rady SRBB n.o., ktoré sa konalo dňa 22.5.2017. Zástupcovia SRBB n.o. boli na oboch stretnutiach požiadaní aby podnikli kroky, ktoré by nemali negatívny finančný dopad na HMBA v prípade prevzatia majetku spoločnosti. Výstup doposiaľ nebol predložený.

Keďže sa opakovane objavujú otázky v súvislosti s výstavbou v lokalite Matador uvádzame nasledovné:

1. Environmentálna záťaž

Investor informoval a deklaroval v roku 2015 na stretnutí so zástupcami hlavného mesta, že predmetná lokalita je preukázateľne bez environmentálnej záťaže. HMBA preverilo túto informáciu na Ministerstve životného prostredia SR a požiadalo o stanovisko, resp. o komplexnú environmentálnu informáciu o území bývalého areálu Matador, na pozemkoch parc. č. 3694/25, 27, 28, 50, 51, 53, 156, 182, 183, k. ú. Petržalka.

Ministerstvo životného prostredia SR odpovedalo na uvedenú žiadosť hl. mesta s nasledovným stanoviskom:

Názov environmentálnej záťaže (EZ): B5 (007)/ Bratislava – Petržalka – Matador – areál bývalého závodu

- Názov lokality: Matador – areál bývalého závodu
- Druh činnosti: výroba chemikálií
- Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou (**K>65**)

EZ je registrovaná ako:

- B Potvrdená environmentálna záťaž
- C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže v území môžu negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnych záťaží s vysokou prioritou riešenia (K>65 podľa klasifikácie environmentálne záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží) je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.

Na základe vyššie uvedeného odporúčenia bol požiadaný investor o predloženie Záverečnej správy z geologického prieskumu životného prostredia.

Investor na vyzvanie HMBA predložil záverečnú správu z geologického prieskumu životného prostredia vykonaného v areáli bývalého závodu Matador.

HMBA po kontrole uvedenej záverečnej správy zistilo a obratom informovalo investora, že ním predložená záverečná správa z geologického prieskumu životného prostredia, ktorá tvorila prílohu návrhu zmluvy o prevode nehnuteľnosti nesplňala požiadavku podľa § 7 zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku

environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zákon uvádza, že vlastník nehnuteľnosti, na ktorej je evidovaná environmentálna záťaž (v tomto prípade EZ (B5 (007) – Petržalka – Matador – areál bývalého závodu SK/EZ/B5/161) je povinný pri prevode nehnuteľnosti s evidovanou environmentálnou záťažou vykonať geologický prieskum životného prostredia v etape podrobného prieskumu, aby bolo preukázateľné cez analýzu rizika znečisteného územia, ktorá tvorí samostatnú prílohu záverečnej správy, že environmentálna záťaž evidovaná na lokalite nepredstavuje ani zdravotné ani environmentálne riziko. Ďalej zákon uvádza, že takáto záverečná správa je povinnou prílohou zmluvy o prevode nehnuteľnosti s evidovanou environmentálnou záťažou. Dôvodom je ochrana kupujúceho ale ja predávajúceho, aby si boli vedomé obe strany, že ak by sa aj potvrdilo, že územie predstavuje environmentálne a zdravotné riziko, kupujúci si je vedomý tejto skutočnosti a napriek uvedenému zisteniu chce predmetnú nehnuteľnosť vlastniť. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov záverečnú správu s analýzou rizika znečisteného územia, posudzuje a schvaľuje Ministerstvo životného prostredia SR bez ohľadu na zdroj financovania.

Investorom predložená záverečná správa bola vypracovaná len v etape orientačného prieskumu, tzn. HMBA upozornilo investora o porušení zákonnej povinnosti informovania predávajúceho kupujúceho, že investor je povinný pri prevode nehnuteľnosti s evidovanou environmentálnou záťažou vykonať geologický prieskum životného prostredia v etape podrobného prieskumu, aby bolo preukázateľné cez analýzu rizika znečisteného územia, že predmetné územie nepredstavuje zdravotné ani environmentálne riziko, a toto tvrdenie bolo potvrdené aj rozhodnutím MŽP SR o schválení záverečnej správy s analýzou rizika, ktoré bude prílohou zmluvy.

Zároveň bol investor vyzvaný, aby deklaroval aký má vzťah k environmentálnej záťaži, či na lokalite prebehlo konanie o určení povinnej osoby, tzn. kto je zodpovedný za daný stav životného prostredia (prítomnosť environmentálnej záťaže) na lokalite, tzn. pri prevode tejto nehnuteľnosti na HMBA a následne prejavy kontaminácie na zdravie budúcich nájomcov, by všetky náklady s tým spojené muselo znášať HMBA, tzn. stratila by sa možnosť vyvinieť, tzn. sanáciu kontaminovaného územia a prípadne poškodenia zdravia nájomcov by za všetko nieslo zodpovednosť HMBA.

Na základe vyššie uvedeného HMBA opätovne vyzvalo investora o predloženie relevantnej záverečnej správy z geologického životného prostredia na parcele (s analýzou rizika znečisteného územia), kde má prebiehať výstavba nájomných bytov s rozhodnutím

MŽP SR o schválení uvedenej záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia, tzn. že územie nepredstavuje zdravotné ani environmentálne riziko.

Ku dnešnému dňu nebola predložená HMBA záverečná správa geologického prieskumu životného prostredia s analýzou rizika znečisteného územia predmetných parciel s rozhodnutím Ministerstva životného prostredia SR o schválení uvedenej záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia.

Vzhľadom na vyššie uvedené, máme za to, že HMBA urobilo všetky úkony, aby bol investor informovaný za akých okolností je možné pristúpiť k rokovaniam o vhodnosti výstavby náhradných nájomných bytov v uvedenej lokalite. Zastávame názor, že nie je v silách HMBA donútiť investora k výkonu geologického prieskumu s analýzou rizika znečisteného územia v jeho vlastnom území, keďže ide o investíciu, ktorá s vysokou pravdepodobnosťou skončí záverom, resp. potvrdením, že v predmetnom území je potrebné vykonať sanáciu environmentálnej záťaže (odstránenie kontaminácie z horninového prostredia a podzemných vôd predstavujúcich riziko pre ľudské zdravie a životné prostredie) a až následne bude možné povoliť akúkoľvek výstavbu.

2. Statická doprava a dopravné riešenie širších vzťahov

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti ohľadom predmetného investičného zámeru „Nájomné byty areál Matador stavby 1-5“ so žiadateľom viackrát písomne komunikovalo.

Dňa 16. apríla 2015 bola žiadateľovi zaslaná k problematike „Nájomné byty areál Matador stavby 1-5– Zmena polohy časti parkovísk“ - odpoveď pod č. MAGS ORM 38281/15-36671 v ktorej bolo konštatované: „V uvedenej veci Vám oznamujeme, že je potrebné požiadať o vydanie nového záväzného stanoviska na podklade aktuálnej a kompletnej dokumentácie predmetného investičného zámeru so zapracovanými navrhovanými zmenami. Predloženú situáciu nie je možné akceptovať.“

Oddelením usmerňovania investičnej činnosti bola žiadateľovi zároveň dňa 16.04.2015 zaslaná k problematike „PGA Bratislava, Technická infraštruktúra – 1.etapa, zmena“ pod č. MAGS ORM 38276/15-36672 odpoveď, v ktorej bolo taktiež uvedené, že: „je potrebné požiadať o vydanie nového záväzného stanoviska na podklade aktuálnej a kompletnej dokumentácie predmetného investičného zámeru so zapracovanými navrhovanými zmenami.“

Listom zo dňa 16. mája 2016 bola žiadateľovi pod č. MAGS OUIK 41152/16-54200 zaslaná odpoveď k doručenej žiadosti o potvrdenie pôvodného záväzného stanoviska (na základe upravenej koordinačnej situácie bez ďalších súvislostí), v ktorej bolo žiadateľovi opätovne oznámené, že „je potrebné požiadať o vydanie nového záväzného stanoviska na podklade aktuálnej a kompletnej dokumentácie predmetného investičného zámeru (t.j. dokumentácia zámeru „Nájomné byty areál Matador stavby 1-5“, prehľadná grafická časť pre pôvodné aj novo navrhované riešenie, ako i textová časť, vrátane prepočtov potrieb riešenia statickej dopravy), so zapracovanými navrhovanými zmenami.“

3. Verejné obstarávanie

HMBA, tak ako každá obec je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (do 18.4.2016 podľa § 6 ods. 1 písm. b) zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní (ďalej len "zákon o verejnom obstarávaní") a musí pri zadávaní zákaziek postupovať v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní. Pri obstarávaní náhradných nájomných bytov formou ich výstavby HMBA postupovalo a postupuje štandardne v súlade s legislatívou, ustálenou judikatúrou a ustálenou metodikou Úradu pre verejné obstarávanie týkajúcou sa zadávania zákaziek na výstavbu bytových domov, resp. kúpy bytov, ktorá umožňuje aplikovať exempciu zo zákona o verejnom obstarávaní výlučne v prípade existujúcich nehnuteľností. V prípade preraktovaného projektu SRBB, n.o. nebolo možné v súlade so zákonom vstúpiť s touto spoločnosťou do zmluvného vzťahu, ktorý by zaväzoval hlavné mesto kúpiť byty, ktoré by na základe takéhoto zmluvného vzťahu SRBB, n.o. postavila. Takýmto postupom by bola porušená základná povinnosť verejného obstarávateľa vyjadrená v princípe rovnakého zaobchádzania so záujemcami. Na stretnutiach so zástupcami SRBB, n.o. zástupcovia oddelenia verejného obstarávania magistrátu opakovane deklarovali, že HMBA je oprávnené kúpiť byty reálne postavené SRBB, n.o. t.j. existujúce byty v čase uzavretia zmluvného vzťahu (kúpnej zmluvy) a nie je oprávnené vstupovať do záväzkového vzťahu s akýmkoľvek subjektom, ktorý len plánuje realizáciu výstavby bytov, resp. bytových domov so záväzkom tieto byty, resp. bytové domy po ich zhotovení odkúpiť.

Vo veci stanovenia vynaložených finančných prostriedkov v projekte Matador komunikovalo SRBB, n.o. s potenciálnym developerom . SRBB, n. o. do dnešného dňa neinformovalo HMBA o svojich reálne vynaložených prostriedkoch na daný projekt a do dnešného dňa ani nevyúčtovalo žiadne súvisiace náklady s daným projektom voči HMBA.

2) Plnenia uznesení týkajúcich sa výstavby náhradných nájomných bytov

a) Uznesenie č. 742/2017 časť B bod 3

K obsahovému riešeniu tejto problematiky je potrebné zaujatie stanoviska mestskej časti Bratislava-Dúbravka k príprave dočasného parkoviska v lokalite Pri Kríži. Následne bude dohodnutý termín stretnutia s mestskou časťou za účasti občanov mestskej časti Dúbravka.

b) Uznesenie č. 746/2017 časť B bod 7

Uznesenie sa priebežne plní - HMBA aktívne pokračuje v procese rokovania s Ministerstvom dopravy a výstavby SR vo veci tvorby mechanizmu zabezpečenia náhradného nájomného bývania formou kúpy, t.z. v zmysle § 3 bod 1(d) až 1(g) Zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

3) Metodika HMBA pri výpočte a vyplácaní kompenzácie

Materiál Návrh na schválenie Metodiky hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. 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 bude opätovne prerokovaný na zasadnutí Mestského zastupiteľstva.

4) Poskytovanie informácií pre žiadateľov a vlastníkov reštituovaných bytov

HMBA rozširuje informácie na webovej stránke www.bratislava.sk v sekcii náhradné nájomné bývanie. Uvedená sekcia poskytuje všetky potrebné informácie a náležitosti týkajúce sa problematiky náhradného nájomného bývania. Informácie sú určené ako pre žiadateľov, tak aj pre vlastníkov reštituovaných bytov s cieľom vždy aktuálnej informovanosti o stave zabezpečenia bytových náhrad. Na stránke sú takisto zverejnené aktualizované zoznamy žiadateľov, často kladené otázky vlastníkov reštituovaných bytov a žiadateľov aj s odpoveďami. Zároveň HMBA od 1.11.2016 zriadilo komunikačné centrum na Front-Office, ktoré je k dispozícii počas vyhradených úradných hodín – streda 9:00-11:00.

HMBA ponúklo tým žiadateľom, ktorí majú sťažené sociálne podmienky v reštituovaných bytoch, a ktorí spĺňajú zákonné podmienky, možnosť dočasného ubytovania v domovoch seniorov zriadených HMBA. Dňa 27.02.2017 bola podpísaná prvá takáto zmluva

o poskytovaní sociálnych služieb v zariadení pre seniorov – Petržalský domov seniorov, Rusovská cesta 58 (zriaďovateľ HMBA) s obyvateľkou hlavného mesta, ktorá býva v reštituovanom dome.

5) Ďalšie súvisiace informácie

K téme zabezpečenia náhradných nájomných bytov naďalej prebiehajú rokovania na úrovni štátneho tajomníka ministerstva dopravy a výstavby Petra Ďurčeka, primátora hlavného mesta Iva Nesrovnala a riaditeľa magistrátu Martina Marušku.

Od februára 2017 sa uskutočnilo niekoľko pracovných rokovaní, kde sa riešila problematika výstavby náhradných nájomných bytov a aj otázky nadobudnutia formou kúpy.

Ministerstvo však stále deklaruje, že zákon je určený v prvom rade na realizáciu výstavby náhradných nájomných bytov. Pri procese nadobudnutia nehnuteľností formou kúpy je potrebné zodpovedať viacero otázok, ktoré doposiaľ neboli riešené.

Na základe prieskumu realitného trhu bolo zistené, že v Bratislave je z dôvodu vysokého dopytu momentálne problém so získavaním hotových nehnuteľností. Na realitnom trhu je zároveň nedostatok nehnuteľností, ktoré by zodpovedali parametrom deklarovaným v zákone 261/2011 Z. z..

Z toho dôvodu je potrebné začať komunikáciu so spoločnosťami, ktoré vykonávajú development na území HMBA o možnostiach spolupráce. Skôr než k takémuto kroku HMBA pristúpi, sú diskutované otázky súvisiace s postupom obstarania takto definovaných projektov, ich nadobudnutím a následným procesom ich využitia pre potreby nájomníkov. Otázky sa posudzujú z pohľadu platnej legislatívy, keďže takýto proces v systéme nadobudnutia náhradných nájomných bytov ešte riešený nebol.

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí mestského zastupiteľstva sú verejne dostupné na webovej stránke <http://www.bratislava.sk/informacie-a-uznesenia/ds-11007222/p1=11082243>, predkladaný materiál obsahuje aktuálne informácie ku dňu 23.05.2017 k danej problematike.