

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 09.11.2017

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, v. r.
vedúci oddelenia stavebných činností

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

november 2017

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

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“ alebo „Hlavné mesto“) v zastúpení mestskej príspevkovej organizácie Generálny investor Bratislavy odovzdalo stavenisko zhotoviteľovi stavby - spoločnosti Metrostav Slovakia, a. s. Stavebné práce boli zahájené na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia.

HMBA bolo dňa 09.05.2017 doručené Uznesenie Okresného súdu Bratislava IV o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa má HMBA zdržať akejkoľvek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite. HMBA podalo voči predmetnému neodkladnému opatreniu dňa 12.05.2017 odvolanie. Dňa 18.08.2017 bolo HMBA doručené uznesenie Krajského súdu v Bratislave, ktorým odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie mení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **zamieta**. Predmetné uznesenie Krajského súdu v Bratislave nadobudlo právoplatnosť dňa 25.08.2017.

Mestská časť Bratislava Dúbravka rozhodla dňa 27.02.2017 o tom, že **ruší** rozhodnutie zo dňa 11.09.2012, ktorým **povolila** výrub stromov a kríkov. Voči predmetnému rozhodnutiu podal Generálny investor Bratislavy v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Listom zo dňa 17.8.2017 postúpila mestská časť Bratislava Dúbravka predmetné odvolanie nadriadenému správne orgánu - Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie.

Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia na SO4 a SO5 (splašková kanalizácia a odkanalizovane parkoviska a ORI) bolo doručené dňa 18.10.2017. V súčasnosti prebieha správne konanie vo veci predĺženia platnosti stavebného povolenia pre SO3 (komunikácia, spevnené plochy).

GIB momentálne finalizuje projektovú dokumentáciu pre stavbu parku a parkoviska v lokalite Pri kríži, m.č. Dúbravka podľa uznesenia 640/2016 časť b. zo dňa 27.10. 2016. Po dokončení projektovej dokumentácie bude zorganizovaná prezentácia návrhu realizácie projektu „Park a Parkovisko Pri Kríži“. Po uvedenej prezentácii a zapracovaní pripomienok bude zahájený proces získania stavebného povolenia a ďalších krokov k realizácii stavby parku a parkoviska.

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

HMBA pripravuje podklady pre vyhlásenie verejného obstarávania na rekonštrukciu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne.

c) lokality

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

Dňa 20.06.2017 HMBA listom opätovne požiadalo mestské časti Hlavného mesta SR Bratislavy, orgány štátnej správy, verejnoprávne inštitúcie, Bratislavský samosprávny kraj ako aj na komerčné banky, developerské spoločnosti, či Národnú asociáciu realitných kancelárií Slovenska **o pomoc pri vytypovaní pozemkov a objektov, vhodných na výstavbu a obstaranie náhradných nájomných bytov**, upraveným v zákone č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov.

K 07.11.2017 bolo HMBA doručených 31 odpovedí, pričom z mestských častí odpovedalo celkovo 11, z toho mestská časť Ružinov reagovala, že nemôže súhlasiť s riešením problému náhradných nájomných bytov formou výstavby na pozemkoch a mestská časť Vrakuňa informovala, že obyvatelia tejto mestskej časti vyjadrujú nespokojnosť s postupným zahusťovaním sídliskovej časti výstavbou nových väčších obytných objektov. 9 mestských častí nemá vhodné pozemky alebo objekty pre účely náhradného nájomného bývania. Odpovede z mestských častí Petržalka, Dúbravka, Čunovo, Devín, Podunajské Biskupice a Karlova Ves neboli do 07.11.2017 zatiaľ doručené. Viac v prehľadnej tabuľke odpovedí:

Por.č.	Odosielateľ	Lokalita	Poznámka	Dátum doručenia
1	Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.	Dunajská 46	ponúkla priestory v budove na Dunajske lici č. 46, cena za m2 prevyšuje výšku dotácie v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z., navyše by bola nevyhnutná rekonštrukcia, nakoľko v súčasnosti ide o bývalé kancelárske priestory a k nehnuteľnosti nie je riešené parkovanie	7.7.2017
2	MČ Vajnory	bez ponuky		19.7.2017
3	MS SR	bez ponuky		20.7.2017
4	MF SR	bez ponuky	www.majetokstatu.sk	20.7.2017
5	VÚB banka, a.s	bez ponuky		18.7.2017
6	Privatbanka, a.s.	BORY, MČ Lamač	odporučila obrátiť sa na Penta Investments limited	17.7.2017
7	MK SR	bez ponuky		17.7.2017
8	Slovenská sporiteľňa, a.s.		listom pozvala na stretnutie v danej veci. Na stretnutí, ktoré sa konalo dňa 8.8.2017 sa za SLSP a.s. zúčastnila riaditeľka odboru facility. Informovala, že SLSP a.s. momentálne nemá žiadne vhodné objekty na predaj a ak sa nejaké v budúcnosti vyskytnú bude HMBA informovať. Z hľadiska spolupráce by bolo možné podieľať sa ns projekte výstavby za centrárou SLSP, a.s. na Tomášikovej ulici. Parcely preverujú odborní zamestnanci magistrátu z hľadiska územného plánu a výsledok bude predmetom ďalšieho stretnutia so SLSP, a.s.	14.7.2017
9	MČ Rača	Paseky, ubytovňa Kadnárova	poslala odpoveď s možnosťami, ktoré už boli v minulosti preverené a vyhodnotené ako nevhodné.	13.7.2017
10	MČ DNV	bez ponuky		12.7.2017
11	MČ Rusovce	bez ponuky		10.7.2017
12	MZV SR	bez ponuky		10.7.2017
13	MPSVR SR	bez ponuky		10.7.2017
14	MPRV SR	bez ponuky		14.7.2017
15	Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.	bez ponuky		3.7.2017
16	MČ Jarovce	bez ponuky		30.6.2017
17	OTP banka, a.s.	bez ponuky		29.6.2017
18	MDV SR, Arpád Érsek	bez ponuky	odporúčajú osloviť Metro Bratislava, a.s.	21.7.2017
19	Správa štátnych hmotných rezerv SR	bez ponuky		21.7.2017
20	MČ Lamač	Studenohorská 1 - budova kotolne	nevyhovujúce, preverené v minulosti	24.7.2017
21	MČ Záhorská Bystrica	Pozemok, 6611 E	v preverení na OSČ, je nutné vybudovanie IS od Hohonínskej ulice v dĺžke približne 225m. Predpokladané náklady na pripojenie IS sú približne 400 tis. EUR.	24.7.2017
22	MŽP SR	bez ponuky		24.7.2017
23	MČ Staré Mesto	bez ponuky		25.7.2017
24	Poštová banka, a.s.	bez ponuky		1.8.2017
25	Prvá stavebná sporiteľňa	bez ponuky		7.8.2017
26	Ministerstvo obrany SR	bez ponuky		7.8.2017
27	Tatra banka, a.s.	bez ponuky		10.8.2017
28	Bratislavský samosprávny kraj	zoznam nehnuteľností majetku BSK	BSK zaslal zoznam nehnuteľností majetku BSK, ktorý bol zastupiteľstvom vyhlásený za prebytočný v roku 2010 a 2015. Tieto pozemky a stavby už boli v minulosti preverené zo strany HMBA a vyhodnotené ako nevhodné pre náhradné nájomné bývanie.	10.8.2017
29	MČ Nové Mesto	bez ponuky		17.8.2017
30	MČ Vrakuňa	bez ponuky	MČ Vrakuňa nemá zverené dopravy ani vo vlastníctve veľkosťou vhodné pozemky, ktoré by bolo možné využiť na výstavbu a obstaranie náhradných bytov na vyššie uvedený účel. Zároveň starosta MČ Vrakuňa informoval HMBA, že obyvatelia tejto mestskej časti vyjadrujú nespokojnosť s postupným zahusťovaním sídliskovej časti výstavbou väčších obytných objektov.	24.8.2017
31	MČ Ružinov	bez ponuky	starosta MČ Ružinov oznámil HMBA, že vzhľadom na negatívne ohlasy a protesty obyvateľov MČ Bratislava - Ružinov k výstavbe bytov formou zahusťovania sídlisk, nemôže súhlasiť s riešením problému náhradných nájomných bytov formou výstavby na pozemkoch, aj keď chápe zložitosť situácie riešenia problému zo strany HMBA	

2) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.

Na zasadnutí MsZ dňa 25.05.2017 bolo prijaté uznesenie č. 867/2017 bod 8 kde MsZ žiada **správnu radu Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o.**, aby predložila na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy do 30.06.2017 analýzu odôvodniteľnosti existencie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., a prípadnej možnosti jej zrušenia, zlúčenia alebo presunu kompetencií na inú neziskovú spoločnosť. Správna rada Spoločnosti pre rozvoj bývania, n.o. spracováva výsledný materiál z analýz odôvodniteľnosti existencie - súhrnný materiál bol predmetom rokovania orgánov HMBA a je predložený na rokovanie MsZ 09.11.2017

3) 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. Mestská organizácia GIB v tejto súvislosti požiadala o vyjadrenie k návrhu riešenia dočasnej spevnenej plochy listom zo dňa 31.05.2017 a opakovane 13.09.2017 stavebný úrad v Dúbravke. **Dňa 6.10.2017 bola GIBu od mestskej časti Bratislava-Dúbravka ako príslušného stavebného úradu, doručená výzva na doloženie projektovej dokumentácie dočasnej spevnenej plochy (výkresová a textová časť), zápisnice z rokovaní, vyjadrenia, posúdenia dotknutých orgánov a splnomocnenie na zastupovanie, a to do 30 dní od doručenia výzvy.**

Z uvedeného pre mesto vyplýva, že v prípade budovania dočasnej spevnenej plochy na parkovanie, by bolo potrebné dodržať všetky náležitosti v zmysle stavebného zákona, t. z. najprv zabezpečiť projektovú dokumentáciu a následne absolvovať stavebné konanie. Keďže projekt vybudovania, parkoviska Pri Kríži, ktoré zastrešuje GIB je momentálne v štádiu rozpracovanosti, dočasná spevnená plocha by tak podľa požiadaviek MČ Dúbravka ako príslušného stavebného úradu bola reálne dokončená až po vybudovaní parkoviska Pri Kríži v zmysle plánovaného projektu (Stavba „Park a parkovisko Pri kríži“).

V tejto súvislosti ostáva otvorená otázka, či je záujem zo strany MČ Dúbravka realizovať dočasné parkovisko, keďže proces jeho schvaľovania v zmysle požiadaviek

stavebného úradu bude rovnako dlhý ako schvaľovací proces trvalého parkoviska v zmysle projektu Park a parkovisko Pri kríži.

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 (ďalej aj ako „MDV 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.

c) Uznesenie č. 503/2016 časť B bod 1

Uznesenie je splnené nakoľko HMBA zrušilo verejné obstarávanie na komplexné zabezpečenie výstavby náhradných nájomných bytov na ulici Astronomická v mestskej časti Bratislava – Ružinov.

d) Uznesenie č. 1458/2014 časť B - kontrolný termín 31.12.2017

Uznesenie sa priebežne plní. Informačný materiál o stave aktuálneho zabezpečenia náhradného nájomného bývania sa predkladá do mestského zastupiteľstva pravidelne.

4) Počet platných priznaných bytových náhrad

Prehľad počtu potrebných náhradných nájomných bytov, na základe priznaných náhrad:

Druh bytu	Aktuálny počet priznaných náhrad	Počet plánovaných bytov Pri Kríži	Počet bytov, ktoré je treba obstarat' mimo bytov Pri Kríži
1 izbový	207	17	190
2 izbový	244	34	210
3 izbový	70	17	53
4 izbový	5	0	5
spolu	526	68	458

5) Metodika HMBA pri výpočte a vyplácaní kompenzácie

Po schválení *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 (ďalej len „Metodika“). HMBA zaslalo na všetkých žiadateľov list, kde žiada doplniť chýbajúce informácie - jednalo sa predovšetkým o doručenie vyplneného formuláru, fotodokumentácie a predpisov nájomného od roku 2010 do súčasnosti.

Na základe aktuálneho počtu platných priznaných bytových náhrad, je možné predpokladať, že o kompenzáciu regulovaného nájomného požiadajú vlastníci max. 526 reštituovaných bytov. V súčasnej dobe však HMBA eviduje 321 žiadostí o poskytnutie finančnej kompenzácie. Odborný útvar magistrátu vykonal doposiaľ 89 obhliadok dotknutých nehnuteľností.

HMBA podrobuje celý proces dôkladnej právnej analýze a naďalej pokračuje v príprave procesu vyplácania finančných kompenzácií. V uvedenej veci bol dňa 02.11.2017 na HMBA doručený protest prokurátora, v ktorom žiada HMBA, aby v lehote 60 dní odo dňa doručenia protestu zrušilo uznesenie, ktorým bola schválená Metodika. K protestu HMBA pripravuje právne stanovisko, materiál bude predložený na rokovanie MsZ.

6) Obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy

HMBA pripravuje podklady a postup na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka vo vzťahu k zákonu č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Materiál bude predložený na rokovanie MsZ v decembri 2017

7) Poskytovanie informácií pre žiadateľov a vlastníkov reštituovaných bytov

HMBA poskytuje 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 bytových náhrad, 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.

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.

Posledná vydaná tlačová správa bola zverejnená 11.08.2017, v ktorej HMBA informuje o schválení metodiky vyplácania kompenzácie. Súčasťou tlačovej správy sú aj informácie pre reštituentov, ktorí na stránke nájdu bližšie informácie k vyplácaniu kompenzácie, ako aj formulár žiadosti.

8) Rokovania s MDV SR

K téme zabezpečenia náhradných nájomných bytov naďalej prebiehajú rokovania HMBA s MDV SR. HMBA má s MDV SR podpísanú Zmluvu č. 008-NNB/2017 o poskytnutí dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov v lokalite Pri Kríži na výšku 3.978.850 EUR. **Na stretnutí medzi zástupcami HMBA a MDV SR konaného dňa 20.06.2017, MDV SR na základe aktuálneho stavu výstavby bytového domu Pri Kríži dalo do pozornosti dátum 15.12.2018 ako termín na dočerpanie dotácie zo strany HMBA a zdôraznilo, že zatiaľ všetky samosprávy čerpali prostriedky z dotácií určených na zabezpečenie bytových náhrad v termínoch na to vymedzených, ako aj to, že ak termín na vyčerpanie dotácie HMBA nestihne, reálne hrozí situácia, že o dotáciu príde.**

Dňa 04.08.2017 HMBA zaslalo list na MDV SR z dôvodu potreby zodpovedania otvorených otázok v procese zabezpečenia náhradného nájomného bývania, ktorého gestorom je predmetné ministerstvo. Obsah listu je bližšie analyzovaný v materiáli MsZ z 28.09.2017, dostupný na linku: <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/20067.pdf>.

Dňa 02.10.2017 bola na HMBA doručená odpoveď MDV SR s vyjadrením k jednotlivým otázkam. Odpovede MDV SR sú všeobecné a väčšinou sa odvolávajú priamo na zákony 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z.

V súvislosti so zásadnou otázkou HMBA ohľadom možnosti predĺženia termínu čerpania dotácie MDV SR uviedlo „*dodatkom je možné dohodnúť takú zmenu termínov, ktorá neohrozí ukončenie financovania stavby zo strany MDV SR, najneskôr do 15.12.2018*“, t. z., že dotáciu nie je možné predĺžiť.

HMBA opätovne zaslalo dňa 03.11.2017 na MDV SR list, so žiadosťou o zaujatie stanoviska k možnostiam čerpania dotácie pre výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri kríži aj v roku 2019, kde poukázalo na nutnosť predĺženia termínu výstavby a s tým spojené čerpanie poskytnutých finančných prostriedkov, keďže k posunu termínu výstavby dochádza z objektívnych dôvodov.

HMBA sa v tejto súvislosti odvoláva na ustanovenie § 12 ods. 1 zák. č. 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 jasne ustanovuje povinnosť mestu poskytnúť náhradný nájomný byt všetkým žiadateľom, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu. Z dikcie zákona vyplýva že táto povinnosť trvá až do momentu poskytnutia uvedenej bytovej náhrady.

V nadväznosti na vyššie uvedenú povinnosť, pri obstaraní NNB môže mesto žiadať o poskytnutie dotácie podľa ustanovenia § 8 ods. 1 zák. č. 261/2011 o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov formou písomnej žiadosti o poskytnutie dotácie (ďalej len „žiadosť“) podanej ministerstvu prostredníctvom obvodného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby (ďalej len „úrad“).

Podľa ustanovenia § 8 ods. 1 zák. č. 261/2011 „*Žiadosť sa úradu podáva priebežne.*“

Zo súčasného znenia vyššie uvedených zákonov vyplýva že mesto si môže nárokovať poskytnutie dotácií na obstaranie NNB až do doby kým neposkytne všetkým žiadateľom NNB, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu.

9) Rokovania s MF SR

Dňa 18.10.2017 sa uskutočnilo rokovanie medzi primátorom HMBA a ministrom financií SR. Na uvedenom rokovaní primátor HMBA informoval ministra financií SR, že štát by mal v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z. alokovať finančné prostriedky v štátnom rozpočte na financovanie zabezpečenia priznaných bytových náhrad pre nájomníkov v reštituovaných bytoch.

Predpokladaná výška finančných prostriedkov pre obstaranie 526 náhradných nájomných bytov je 32.620.500 Eur.

10) OZ právo na bývanie

Dňa 10.11.2017 sa bude konať Valné zhromaždenie OZ právo na bývanie, ktorého sa zúčastnia aj zástupcovia Magistrátu HMBA. Členov združenia budú informovať o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov a budú odpovedať na prípadné otázky.

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí MsZ sú verejne dostupné na webovej stránke:

<http://www.bratislava.sk/informacie-a-uznesenia/ds-11007222/p1=11082243>,
predkladaný materiál obsahuje aktuálne informácie ku dňu 07.11.2017 k danej problematike.