

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 07.12.2017

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.

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

Informácie o aktuálnom stave výstavby v lokalite Pri kríži boli predložené v predchádzajúcom informačnom materiáli, ktorý bol prerokovaný na zasadnutí MsZ dňa 20.11.2017, kde bolo spomenuté, že:

- Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“ alebo „Hlavné mesto“) odovzdalo stavenisko zhotoviteľovi stavby - spoločnosti Metrostav Slovakia, a.s. 21.3.2017
- stavebné práce boli zahájené na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia,
- návrh na nariadenie neodkladného opatrenia Okresného súdu Bratislava IV, ktorým sa má HMBA zdržať akejkoľvek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite bol Krajským súdom v Bratislave zamietnutý,
- mestská časť Bratislava Dúbravka zrušila rozhodnutie zo dňa 27.2.2017, ktorým povolila výrub stromov a kríkov Generálny investor Bratislavy (ďalej aj ako „GIB“) sa voči predmetnému rozhodnutiu odvolal v zákonom stanovenej lehote. Predmetné odvolanie postúpila mestská časť Bratislava Dúbravka dňa 17.8.2017 nadriadenému správneému orgánu - Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie. Do 06.12.2017 nebolo HMBA resp. GIBu doručené rozhodnutie nadriadeného správneho orgánu,
- rozhodnutia na predĺžení stavebných povolení na stavebné objekty SO4 a SO5 (splašková kanalizácia a odkanalizovane parkoviska a ORI) boli doručené dňa 18.10.2017.

Stavebník požiadal 16.5.2017 v súlade s podmienkou č. 10 stavebného povolenia o zmenu stavby pred dokončením pre SO3 (komunikácia, spevnené plochy) stavebný úrad mestskej časti Bratislava Dúbravka vydal stanovisko v nasledujúcom znení: „*Stavba bude dokončená v termíne do 31.6.2017, v prípade že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie*“. Napriek tomu stavebný úrad mestskej časti Bratislava Dúbravka vydal dňa 6.11.2017 rozhodnutie, v ktorom nepovoľuje zmenu stavby pred dokončením, t.z. stavebné povolenie nepredĺžil.

V odôvodnení rozhodnutia sa nachádza iba strohá konštatácia, že *stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť a v súlade s ustanovením § 68 stavebného zákona nezistil relevantný dôvod predĺženia lehoty na dokončenie stavby.*

V uvedenom prípade máme za to, že **správny orgán je povinný riadne odôvodniť rozhodnutie a vymedziť zákonný dôvod nepredĺženia lehoty na dokončenie stavby.**

Voči predmetnému rozhodnutiu podal stavebník v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

b) lokalita Na Vrátkach, m. č. Dúbravka

Verejné obstarávanie zadávané dňa 03.11.2015 postupom „naprojektuj a postav“. HMBA obstaráva zhotoviteľa stavby, ktorý zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie, ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení.

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

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

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. výsledný materiál spracovala a predložila na rokovanie MsZ 20.11.2017 (pokračovanie z 9.11.2017).

3) Plnenia uznesení týkajúcich sa výstavby náhradných nájomných bytov

Informácia k plneniu uznesení č. 742/2017 časť B bod 3, č. 716/2017 časť B bod 7, č. 503/2016 časť B bod 1 a č. 1458/2014 časť B bola predložená v predchádzajúcom informačnom materiáli.

Na zasadnutí MsZ dňa 20.11.2017 (pokračovanie z 9.11.2017) predložil návrh uznesenia poslanec MsZ p. Káčer, ktorým MsZ *žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby predložil komplexnú správu riešenia zabezpečenia náhradného bývania, resp. bytových náhrad. Komplexnou správou sa rozumie riešenie 526 priznaných bytových náhrad. Termín 22.2.2018.* Uznesenie je zaevidované pod číslom 1002/2017 zo dňa 20. 11. 2017.

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.

V súčasnej dobe HMBA eviduje 321 žiadostí o poskytnutie finančnej kompenzácie. Odborný útvar magistrátu vykonáva obhliadky dotknutých nehnuteľností. Proces vyplácania finančných kompenzácií je zahájený. Žiadosti o kompenzáciu sú posudzované v súlade s vyššie uvedenou Metodikou. Po prerokovaní v orgánoch mesta sa začalo s prípravou rozhodnutí o priznaní finančnej kompenzácie. V tejto veci rozhoduje Mesto Bratislava, ako obec príslušná na konanie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutí mesto môže pristúpiť k poukázaniu finančných kompenzácií na účty žiadateľov.

Vo veci schválenia Metodiky MsZ bol dňa 02.11.2017 na HMBA doručený protest prokurátora, v ktorom napadol oprávnenosť MsZ schvaľovať Metodiku. K protestu HMBA pripravilo právne stanovisko, materiál je predložený na rokovanie MsZ.

6) Obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy

HMBA pripravilo 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 bol predložený a prerokovaný na zasadnutí MsR dňa 23.11.2017 a bude prerokovaný na 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, ktoré sú doplnené o odpovede.

V uvedenej sekcii na webovej stránke sú zverejnené aj tlačové správy pre médiá. Posledná vydaná tlačová správa bola zverejnená 15.11.2017, ktorá informuje o aktuálnych krokoch hlavného mesta v rámci riešenia danej problematiky. Primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal na spoločnom stretnutí informoval štátneho tajomníka ministerstva dopravy a

výstavby Petra Ďurčeka o najnovších aktivitách hlavného mesta, medzi nimi aj o obstaraní bytových náhrad formou kúpy.

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. Vo februári tohto roka 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 je nájomcom reštituovaného bytu.

8) Rokovania s MDV SR

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 podanej MDV SR prostredníctvom obvodného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby.

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.

V súvislosti s riešením problematiky NNB sa riaditeľ magistrátu HMBA stretol so zástupcami MDV SR. Na predmetnom stretnutí bola opätovne prerokovaná aj téma možnosti priameho nákupu bytov od developerov rezidenčných projektov, t.z. bytov ktoré sú buď vo výstavbe alebo ich výstavba sa len plánuje. **Súčasnú znenie zákona o verejnom**

obstarávaní, však limituje možnosť zabezpečiť bytové náhrady formou kúpy na už len dokončené byty, a na získanie bytov od developerov je nutná novela tohto zákona o ktorej bude HMBA s MDV SR ďalej rokovať

9) Rokovania s MF SR

HMBA požiadalo listom MF SR o poskytnutie súčinnosti pri poskytnutí finančných prostriedkov z rozpočtovej kapitoly MF SR pre MDV SR na účelové poskytnutie dotácie pre zabezpečenie obstarania náhradných nájomných bytov nie len do konca roka 2018, ale aj na všetky ďalšie nasledujúce roky počas existencie zákonného dôvodu, t.j. kedykoľvek v čase uplatnenia nároku.

10) OZ právo na bývanie

Dňa 10.11.2017 sa konalo Valné zhromaždenie OZ právo na bývanie, ktorého sa zúčastnili aj zástupcovia Magistrátu HMBA. Členov združenia informovali o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov a odpovedali na 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 05.12.2017 k danej problematike.