

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30.04. 2015**

Informácia

**o postupe pri obstarávaní náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. v znení
zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch**

Predkladateľ:

Ing. Milan Černý, v.r.
1. námestník primátora

Mgr. Martin Maruška, v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

Apríl 2015

kód uzn.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o navrhovanom postupe pri obstarávaní náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch.

Dôvodová správa

OBSAH MATERIÁLU: Informácia o navrhovanom postupe pri obstarávaní náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z. pre nájomcov bytov v reštituovaných domoch.

SKUTKOVÝ STAV :

DÔVODY, PRE KTORÉ JE NUTNÉ OBSTARÁŤ NÁHRADNÉ NÁJOMNÉ BYTY

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.**

Ide o zákonnú formu kompenzácie pre nájomcov za povinnosť vypratať byty, ktoré boli reštituované, privatizované a pod., ktoré nájomcovia/žiadatelia dovtedy užívali.

V prípade, že byty nebudú žiadateľom poskytnuté do 31.12.2016, hlavné mesto bude od 01.01.2017 povinné znášať finančné dôsledky v podobe preplácania rozdielu medzi novo vyrubným trhovým nájomným a dovtedy fungujúcim regulovaným nájomným, na uplatnenie čoho budú mať prenajímatelia/vlastníci bytov nárok priamo zo zákona.

PODMIENKY PRE OBSTARANIE NÁHRADNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

Vychádzajú zo zákona č. 261/2011 z. z., ktorý stanovuje:

- účel, rozsah a podmienky poskytovania dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, technickej vybavenosti a pozemku pod budovu na bývanie s náhradnými bytmi,
- charakteristiku náhradného bytu, ktorý musí spĺňať stanovené stavebno-technické parametre s štandard vybavenosti.

Štát na účel obstarania bytových náhrad vyčlenil v štátnom rozpočte účelovo viazané finančné prostriedky, na ktoré majú povinné obce a mestá zákonný - právny nárok. **Dotáčné finančné limity sú nasledovné:**

BYTOVÉ NÁHRADY									
<i>Pozn.: ceny sú vrátane DPH</i>									
byt	Výme- ra bytu (max. m2)	cena za 1 m2 bytu so zariaden ím	max. príspevok na jeden byt na obstaranie techn. infraštruktúry					max. cena bytu (bez pozemku)	m2 bytu (bez pozemku)
			vodov. príp.	kanal. príp.	plyn. príp.	elekt. príp.	komun. a spevn. plochy vrátane park. státia na teréne		
1-izbový	45	1 000 €	900 €	1 700 €	900 €	700 €	1 600 €	50 800 €	1 128,87 €
2-izbový	60	1 000 €						65 800 €	1 096,65 €

3-izbový	75	1 000 €						80 800 €	1 077,32 €
4-izbový	90	1 000 €						95 800 €	1 064,42 €

Dotácia na obstaranie pozemku sa poskytuje tak na kúpu pozemku (napr. na účel výstavby) alebo na kúpu spoluvlastníckeho podielu na pozemku prislúchajúceho k obstarávanému bytu (pri kúpe skolaudovaného bytu).

Zákon obmedzuje nielen plochu pozemku, ktorý je možné obstarat' prostredníctvom dotácie, a to na plochu zastavanú budovou na bývanie a navyše najviac 20 % z tejto zastavanej plochy, ale určuje aj maximálny limit dotácie na pozemok. Dotácia sa poskytuje maximálne vo výške 10 800 eur na jeden náhradný byt, najviac však:

- 180 000 eur na jednu budovu na bývanie s 11 až 25 bytmi,
- 288 000 eur na jednu budovu na bývanie s 26 až 50 bytmi,
- 360 000 eur na jednu budovu na bývanie s viac ako 50 bytmi.

Hlavné mesto je povinné obstarat' cca **580 náhradných nájomných bytov** v požadovanej štruktúre izbovosti – jednoizbový, dvojizbový, trojizbový a štvorizbový byt, so zákonom stanoveným štandardom vybavenosti, ktorý zabezpečí okamžitú užívateľnosť bytov po uzatvorení nájomných zmlúv.

Veľkosť byt. náhrady	<u>1-izbový</u>	<u>2-izbový</u>	<u>3-izbový</u>	<u>4-izbový</u>
zatiaľ priznané nároky	210	245	70	4
Spolu	529			

Dotáčné finančné prostriedky je možné čerpať v súlade s podmienkami vymedzenými v **Zmluve o poskytnutí dotácie**, ktorá sa uzatvára s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Žiadosť o dotáciu je možné podať kedykoľvek v priebehu kalendárneho roka.

O dotáciu je možné požiadať v určitom štádiu obstarania bytov, ktoré sa rôzni v závislosti od zvolenej formy obstarania bytov – napr. pri kúpe je tak možné urobiť po uzatvorení kúpnej zmluvy, pri vlastnej výstavbe po právoplatnosti stavebného povolenia.

Po obstaraní náhradného nájomného bytu je mesto povinné byt ponúknuť oprávnenému žiadateľovi podľa poradovníka a uzavrieť s ním **nájomnú zmluvu na dobu neurčitú**.

Náhradné nájomné byty sa riadia režimom zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a žiadatelia budú oprávnení po uzatvorení nájomnej zmluvy požiadať o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva za kúpnu cenu vo výške obstarávacej ceny bytu.

Ročné nájomné v obstaraných bytoch môže byť maximálne do 5 % z obstarávacej ceny bytu (výšku percenta schvaľuje mestské zastupiteľstvo, pričom ide o tzv. „holé“ nájomné, ku ktorému nájomca uhrádza aj platby za služby spojené s užívaním bytu.

Prípravná a finálna fáza procesu obstarania náhradných nájomných bytov

Prípravná fáza (kroky, ktoré boli zrealizované, realizujú sa a je ich potrebné realizovať - zdefinovať):

- analýza možností výstavby bytov (interné a externé prostredie),
- oslovenie developerov na možnú spoluprácu (uverejnenie oznamu - ponuky, zvýšená miera komunikácie),

- oslovenie štátnych inštitúcií, či nemajú v prebytočnom majetku objekty vhodné na vytvorenie náhradných nájomných bytov,
- oslovenie MDVRR SR ohľadne:
 1. možnosti presunu účelovo viazaných finančných prostriedkov v štátnom rozpočte aj na rok 2017,
 2. možnosti rokovania primátora s ministrom o novelizácii zákona č. 261/2011 Z. z.,
 3. možnosti finančnej náhrady ako ďalšej formy kompenzácie žiadateľov,
- príprava podkladov pre verejné obstarávanie (podľa jednotlivých zadefinovaných možností),
- príprava podkladov na obchodnú verejnú súťaž (zadefinovanie pravidiel a postupu výberu partnerov),
- vytvorenie komisie na riešenie tejto problematiky.

Finálna fáza:

- priebežné vyhodnocovanie a odpočet zadefinovaných krokov,
- realizácia projektov.

USKUTOČNENÉ ÚKONY OD 01.01.2015

- na webovej stránke mesta bola dňa 03.03.2015 **zverejnená tlačová správa** s ponukou mesta na spoluprácu pri obstaraní náhradných nájomných bytov
- **na základe predchádzajúcich analýz, predtým zabezpečených podkladov, uskutočnených rokovaní s potenciálnymi partnermi a spracovaných objemových štúdií na vytypované pozemky boli zvolené najvhodnejšie formy obstarania bytov v rámci platnej legislatívy:**
 1. budúca kúpa „rozostavaných“ bytov realizovaných investorom na jeho vlastných pozemkoch (cez OVS)
 2. výstavba bytov hlavným mestom na jeho vlastných pozemkoch na základe zmluvy o dielo (verejné obstarávanie)
 3. kúpa rozostavaného bytu a jeho dokončenie (OVS, verejné obstarávanie)
 4. oslovenie štátnych organizácií – kúpa prebytočných objektov a ich prestavba na bytové náhrady (verejné obstarávanie)
 5. kúpa skolaudovaných bytov podľa ponuky na realitnom trhu
- **uskutočnilo sa niekoľko ďalších rokovaní s potenciálnymi partnermi**, na ktorých sa preberali podmienky vzájomnej spolupráce
- **bol zaslaný list** na MDVRR SR s otázkou, či sa uvažuje s **finančnou náhradou** ako formou kompenzácie nájomcov (ako oficiálne potvrdenie danej informácie pre žiadateľov)

ÚKONY, KTORÉ JE POTREBNÉ USKUTOČNIŤ – PRÍPRAVNÁ FÁZA

- vzhľadom na časové hľadisko je účelné vyskladať ponuku bytov formou spolupráce s investormi, resp. kúpou rozostavanej stavby a až zvyšný objem bytov riešiť vlastnou výstavbou na mestských pozemkoch
- požiadať vedenie MDVRR SR o **zaradenie novely zákona č. 261/2011 Z. z. do legislatívneho procesu** (novela je pripravená v paragrafovom znení), prípadne rokovať o tejto veci priamo
 - termín: 15.5.2015
 - zodp.: SNM/OLP/PRIM

- v spolupráci s tlačovým oddelením **ponuku mesta na spoluprácu pri obstaraní náhradných nájomných bytov zverejniť aj v periodickej tlači a iných médiách**, aby sa správa dostala do širšieho povedomia potenciálnych partnerov (spôsoby obstarania bytov pod bodmi 1. a 3.)
- zverejnenie zámeru na realitných portáloch
 - termín: 30.4.2015
 - zodp.: SNM/OMVV
- **napísať list na štátne organizácie**, či nemajú v prebytočnom majetku objekty vhodné na vytvorenie náhradných nájomných bytov (spôsob obstarania bytov pod bodom 4.)
 - termín: 30.4.2015
 - zodp.: SNM/OLP
- **v spolupráci s OLP zostaviť pravidlá obchodnej verejnej súťaže** na zmluvného partnera budúcej kúpy, resp. kúpy rozostavaného objektu a stanoviť podmienky pre výber investorov v prípade, že ponuka bytov prevýši požadovaný objem bytov – týmto spôsobom sa zabezpečí transparentnosť procesu (spôsoby obstarania bytov pod bodmi 1. a 3.)
 - **zadefinovanie kritérií výberu projektov z externého prostredia** – posudzovanie predložených projektov podľa:
 - ceny/m²
 - termínu ukončenia/odovzdania bytov
 - referencie developera
 - garancií a záruk a pod.
 - termín: 15.5.2015
 - zodp.: SNM/OLP/OVO
- **vybrať, ktoré z vytypovaných stavebných pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta sa použijú na výstavbu náhradných nájomných bytov a pripravovať verejné obstarávanie na projektové práce** (spôsob obstarania bytov pod bodom 2.)
 - bude potrebné vyriešiť otázku financovania projektových prác, nakoľko pri vlastnej výstavbe je možné o dotáciu požiadať až po právoplatnosti stavebného povolenia (napriek tomu, že projektové práce sú podľa zákona oprávneným nákladom hradeným cez dotáciu)
 - termín: 30.4.2015
 - zodp.: GIB/SNM

SPÔSOBY OBSTARANIA BYTOV, KTORÉ PRICHÁDZAJÚ DO ÚVAHY:

1.

budúca kúpa „rozostavaných“ bytov realizovaných investorom na jeho vlastných pozemkoch

- investor sa na základe **Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** zaviazal, že pre mesto zrealizuje vymedzený počet bytov, ktoré po kolaudácii stavby na základe kúpnej zmluvy prevedie do vlastníctva hlavného mesta,
- **podanie žiadosti o dotáciu a schválenie dotácie prichádza do úvahy až po ukončení (kolaudácii) stavby a po uzavretí riadnej kúpnej zmluvy** medzi hlavným mestom a investorom (*pozn.: budúca kúpna zmluva nemôže byť podkladom pre podanie žiadosti o dotáciu, až riadna kúpna zmluva*),
- celý priebeh výstavby financuje investor z vlastných zdrojov bez akejkoľvek participácie mesta,
- uzatvorenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom,
- **výhodou** je, že:
 - všetky činnosti súvisiace s projektovou prípravou, inžinierskou činnosťou a realizáciou stavby zabezpečuje investor,

- na obstaranie spoluvlastníckeho podielu na pozemku je poskytnutá dotácia, keďže stavba nie je realizovaná na pozemku vo vlastníctve mesta,
- **nevýhodou** je, že:
 - hlavné mesto nemá proces výstavby v rukách a je v tomto smere závislé na investorovi - stavebníkovi,
 - čo vyvoláva tlak na formuláciu a obsah záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve – najmä na vymožitelnosť záväzku investora po ukončení stavby predať byty mestu,
 - výstavba a jej priebeh sú závislé od finančnej solventnosti investora,
- za účelom zabezpečenia transparentnosti je účelné vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na zmluvných partnerov budúcej kúpnej zmluvy a stanoviť podmienky súťaže zabezpečujúce jasné pravidlá pre výber investorov,
- **upozorňujeme však na to, že** v zmysle usmernení ÚVO aj budúca kúpa podlieha verejnému obstarávaniu podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov.

2.

výstavba bytov hlavným mestom na jeho vlastných pozemkoch na základe zmluvy o dielo - hlavné mesto by bolo v právnej pozícii stavebníka,

- **o dotáciu je možné požiadať po právoplatnosti stavebného povolenia,**
- výstavba je financovaná priebežne na základe faktúr predkladaných na MDVRR SR podľa podmienok vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí dotácie,
- výstavba náhradných nájomných bytov hlavným mestom ako stavebníkom predpokladá uskutočnenie verejného obstarávania na projektové práce a dodávateľa stavebných prác,
- **výhodou** je, že
 - hlavné mesto má celý proces vo veľkom rozsahu vo vlastných rukách,
 - vie odsledovať finančnú a časovú stránku celého procesu,
- **nevýhodou** je, že
 - hlavné mesto poskytne na výstavbu vlastný pozemok bez možnosti dotácie na jeho obstaranie,
 - **je nutné uskutočniť verejné obstarávanie** (verejné obstarávania) na projektové práce a dodávateľa stavebných prác, čo celý proces značne predĺži,
- **problémom** v súčasnosti je, že v rámci tohto procesu možné iba veľmi ťažko stihnúť zákonnú lehotu na odovzdanie bytov, lebo začatie výstavby musí predchádzať verejné obstarávanie na projektové práce a dodávateľa stavebných prác, vybavenie územného rozhodnutia a stavebných povolení, čo je proces, ktorý trvá minimálne jeden rok
- **je pripravených 5 stavebných pozemkov vo vlastníctve mesta, na ktoré boli spracované objemové štúdie pre zadefinovanie predmetu verejného obstarávania – je možné pripravovať kroky pre spracovanie projektovej dokumentácie.**

3.

kúpa rozostavaného bytu a jeho dokončenie

- kúpa rozostavanej stavby s platným stavebným povolením,
- na hlavné mesto bude nutné previesť práva a povinnosti stavebníka zo stavebných povolení,
- **o dotáciu je možné požiadať na základe kúpnej zmluvy (dotácia na kúpnu cenu rozostavanej stavby a pozemku) a vydaného stavebného povolenia (dotácia na dokončenie stavby),**
- výstavba je financovaná priebežne na základe faktúr predkladaných na MDVRR SR podľa podmienok vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí dotácie,
- **výhodou** je, že
 - hlavné mesto má celý proces vo veľkom rozsahu vo vlastných rukách,
 - vie odsledovať finančnú a časovú stránku celého procesu,
 - táto forma je z časového hľadiska priaznivejšia ako celá vlastná výstavba „na zelenej lúke“, lebo sa nastupuje už do rozbehnutého procesu, kedy je vydané stavebné povolenie – východiskový bod je na časovej osi posunutý ďalej,
- **nevýhodou** je, že

- hlavné mesto ako nástupca stavebníka musí disponovať právom k stavebnému pozemku, t.j. buď ho nadobudnúť do vlastníctva alebo uzatvoriť s pôvodným stavebníkom nájomnú zmluvu – pri kúpe pozemku môže byť problémom to, že dotácia na obstaranie pozemku nepokryje celú kúpnu cenu pozemku, keďže podľa zákona je možné cez dotáciu nadobudnúť iba pozemok vo výmere zastavanej plochy stavbou + 20% z tejto zastavanej plochy,
- je **nutné uskutočniť verejné obstarávanie na dodávateľ'a stavebných prác**, čo celý proces dokončenia stavby značne predĺži,
- prichádza do úvahy v závislosti od ponúk investorov a ich finančných nárokov.

4.

oslovenie štátnych organizácií

- za účelom zistenia, či nemajú v prebytočnom majetku objekty vhodné pre vytvorenie náhradných nájomných bytov,
- je potrebné stanoviť pravidlá, ktoré ponúknuté stavby by prichádzali do úvahy,
- **limitujúcim faktorom** bude územný plán mesta – funkčné využitie do úvahy prichádzajúcich lokalít, kde sa ponúkaná stavba nachádza (v prípade ak ponúkaný objekt nebude bytovou budovou, môže sa stať, že nie vo všetkých prípadoch bude možné ju stavebne upraviť na budovu na bývanie, lebo to nebude dovoľovať územný plán)
- **nevýhodou** je, že potrebná prestavba budovy bude vyžadovať verejné obstarávanie na projektové práce a dodávateľ'a stavebných prác,
- **výhodou** je, že prestavba objektu nie je tak časovo náročná ako realizácia novej stavby.

5.

kúpa skolaudovaných bytov podľa ponuky na realitnom trhu

- **výhodou** je, že
 - ide o časovo najrýchlejšiu a najefektívnejšiu formu obstarania bytu,
 - nebude ohrozený termín odovzdania bytov,
 - nie je potrebné verejné obstarávanie,
- **nevýhodou** je, že
 - ceny bytov na realitnom trhu presahujú zákonné finančné limity, čo znamená spolufinancovanie mesta,
 - bude potrebné klásť dôraz na vybavenosť bytov, ktorá musí zodpovedať zákonu a ktorá je podmienkou schválenia dotácie.

ZÁVER:

Vzhľadom na komplikovaný proces obstarávania náhradných nájomných bytov a vzhľadom na uplynutý/zostávajúci čas potrebný na realizáciu tohto projektu navrhujeme ako koordinátora úlohy Oddelenie správy nehnuteľností.

Zároveň pre zabezpečenie jednotlivých odborných činností je potrebná intenzívna súčinnosť a zainteresovanosť viacerých odborných útvarov magistrátu a organizácií hlavného mesta SR Bratislava:

1. oddelenie legislatívno-právne - právne poradenstvo a konzultácie, pripomienkovanie zmlúv rôznych typov, ktoré bude v procese potrebné uzatvárať,

2. oddelenie verejného obstarávania - zabezpečenie verejného obstarávania na služby, tovary a stavebné práce, ktoré bude potrebné pre účely výstavby (kúpy) hotových bytov, rozostavaných stavieb alebo projektov zaobstarat',

3. oddelenie územného rozvoja mesta, oddelenie koordinácie územných systémov - vydávanie potrebných záväzných stanovísk pri prípadnej výstavbe realizovanej hlavným mestom, resp. tretími subjektmi na pozemkoch hlavného mesta,

4. oddelenie komunikácie a marketingu - publikovanie tlačových správ a informovanie verejnosti pri získavaní potenciálnych záujemcov o výstavbu bytov alebo predaj hotových/rozostavaných bytov vhodných ako bytové náhrady,

5. oddelenie koordinácie dopravných systémov a oddelenie dopravného inžinierstva - najmä riešenie problémov, ktoré vzniknú v súvislosti s potrebou dopravného napojenia a statickej dopravy, vypracovávanie projektov organizácie dopravy, vydávanie potrebných stanovísk a odborná garancia,

6. Generálny investor Bratislavy - zabezpečenie inžinierskej a projekčnej činnosti, činnosti odborného stavebného dozoru a odborného dohľadu nad samotnou realizáciou stavieb, dodržiavania stavebno-technických parametrov stavieb, ako aj parametrov, ktoré vyplývajú zo zákona č. 261/2011 Z. z.,

7. oddelenie nájomného bývania - uzatváranie nájomných zmlúv s oprávnenými žiadateľmi v zmysle existujúcich poradovníkov na pridelenie bytovej náhrady.