

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 31.05.2018

## **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, mestská časť Bratislava Dúbravka**

Informácie o aktuálnom stave výstavby v lokalite Pri kríži boli predložené v predchádzajúcom informačnom materiáli, 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 dňa 27.2.2017 zrušila rozhodnutie, 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 správne mu orgánu - Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie. Dňa 21.12.2017 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Okresnému úradu, v ktorom ruší rozhodnutia vydané mestskou časťou Bratislava Dúbravka a vyhovel odvolaniu GIBu,
- 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 o nepredĺžení predmetného stavebného povolenia a vec postúpil na nadriadený správny orgán,
- v nadväznosti na žiadosť mestskej časti Bratislava Dúbravka o umožnenie prístupu na stavenisko Pri Kríži z dôvodu výkonu orientačného geologického prieskumu

životného prostredia zo dňa 15.12.2017 s cieľom overenia pravdepodobnej environmentálnej záťaže, HMBA vo svojej odpovedi poukazuje na fakty z ktorých vyplýva, že parcely kde sa nachádza stavenisko sa v skutočnosti nachádzajú mimo územia pravdepodobnej environmentálnej záťaže, presne nad telesom skládky, ktoré je v svahu v území pod mestskými pozemkami, mimo smeru prúdenia podzemných vôd. **Zároveň HMBA požiadalo mestskú časť Bratislava Dúbravka o poskytnutie rozhodnutia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o schválení záverečnej správy z geologického prieskumu životného prostredia s analýzou rizika znečisteného územia k predmetnej pravdepodobnej environmentálnej záťaži, keďže priamo na území pravdepodobnej environmentálnej záťaže (priamo v telese skládky) mestská časť Bratislava Dúbravka ako stavebný úrad povolila výstavbu obytného komplexu Villa Rustica.**

HMBA do 30.5.2018 neobdržala odpoveď.

- mestská časť Bratislava Dúbravka vydala dňa 03.01.2018 Rozhodnutie o zastavení konania vo veci žiadosti o predĺženie termínu náhradnej výsadby v rozhodnutí č. OŽP-13912/3452/2012 zo dňa 11.09.2012, právoplatné dňa 03.10.2012. HMBA podalo v tejto veci odvolanie dňa 29.01.2018.

Dňa 14.5.2018 bolo HMBA zo strany Okresného úradu Bratislava ako nadriadeného správneho orgánu doručené upovedomenie o predĺžení lehoty na vydanie rozhodnutia do 10.7.2018, a to z dôvodu nedostatočných personálnych a kapacitných možností konajúceho orgánu ochrany prírody.

- HMBA v zastúpení Generálny investor Bratislavy ako osoby splnomocnenej na zastupovanie Hlavného mesta SR Bratislava ako splnomocniteľa vo všetkých veciach súvisiacich so zabezpečením prípravy a realizácie a kolaudácie stavby „Výstavba nájomných bytov Pri kríži v MČ BA Dúbravka“ rieši s vysúťaženým zhotoviteľom Metrostav Slovakia, a.s. proces pokračovania vo vykonávaní diela. Medzi zástupcami HMBA, Generálneho investora Bratislavy a Metrostav Slovakia, a.s. prebiehajú rokovania v danej veci. HMBA v zastúpení GIB pravidelne kontroluje podmienky vyplývajúce zo Zmluvy o dielo v znení dodatkov so zhotoviteľom Metrostav Slovakia, a.s., a to konkrétne zabezpečenie oplotenia staveniska a stráženie staveniska. HMBA ako vlastník pozemku zabezpečilo pokosenie pozemkov v rámci ohradeného staveniska počas plánovanej kosby okolitých pozemkov v priamej správe HMBA.

## **b) lokalita Na Vrátkach, m.č. Dúbravka**

V procese verejného obstarávania.

## **c) stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava**

V procese verejného obstarávania.

### **2) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.**

Správna rada SRBB spracovala a predložila materiál vychádzajúci z prijatého uznesenia zo dňa 25.5.2018 č. 867/2017 bod 8 na rokovanie MsZ 20.11.2017. Na novembrovom zasadnutí MsZ bolo prijaté ďalšie uznesenie týkajúce sa SRBB, a to uznesenie č. 1001/2017 časť B, v zmysle ktorého MsZ *požiadalo primátora hlavného mesta SR Bratislavy predložiť na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy kompletný materiál týkajúci sa zrušenia neziskovej organizácie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n. o..*

HMBA pokračovalo v aktívnom riešení situácie so SRBB:

- dňa 18.1.2018 sa konalo stretnutie zástupcov HMBA a člena správnej rady SRBB,
- dňa 26.1.2018 stretnutie zástupcov HMBA, členov správnej rady za HMBA a za ČSOB,
- HMBA pripravilo list, ktorým žiada správnu radu SRBB o informácie vo veci riešenia možností vyplývajúcich z uznesení č. 867/2017 a č. 1001/2017.
- správna rada SRBB bola opätovne požiadaná o vyjadrenie k riešeniu Uznesení č. 867/2017 a č. 1001/2017 dňa 11.04.2018,

Termín plnenia uznesenia bol predĺžený do 30.06.2018. Informačný materiál týkajúci sa možností zrušenia neziskovej organizácie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. bol predložený dňa 22.5.2018 na rokovanie Pravidelnej porady primátora (ďalej len „PPP“). Na základe výstupov z PPP sekcia právnych činností dňa 23.5.2018 pripravila listy na predsedov poslaneckých klubov MsZ Bratislavy aby navrhli mená poslancov, na neobsadené a uvoľnené pozície v správnej rade SRBB ako aj na pozíciu likvidátora SRBB, a to do 10.6.2018. Uvedené bolo vykonané z dôvodu, že bez obsadenia všetkých pozícií v správnej rade organizácie nie je možné platne prijať rozhodnutie o zrušení organizácie. Bez menovania likvidátora nie je možné vykonať likvidáciu organizácie, ktorá musí predchádzať jej zániku, nakoľko organizácia disponuje majetkom. Po doplnení nominácií na členov správnej rady a likvidátora bude na PPP predložený materiál o zrušení spoločnosti a ďalších krokoch HMBA spolu s nominantmi, ktorí budú obsadení do správnej rady a dozornej rady

SRBB a likvidátora SRBB. Následne bude materiál predložený na rokovanie finančnej komisie, MsR a na rokovanie MsZ. K dňu 30.05.2018 sekcia právnych činností neviduje žiadnu odpoveď na zaslané listy.

### 3) 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

### 4) Aktuálny stav vyplácania kompenzácií

V súčasnej dobe HMBA eviduje 321 žiadostí o poskytnutie finančnej kompenzácie. Odborný útvar magistrátu vykonal obhliadky dotknutých nehnuteľností. Žiadosti o kompenzáciu sú posudzované v súlade so schválenou metodikou v MsZ. HMBA pristupuje k poukazovaniu finančných kompenzácií na účty žiadateľov. K 30.05.2018 vydalo HMBA v tejto veci 237 rozhodnutí, v 211 prípadoch aj poukazuje finančné kompenzácie na účty žiadateľov, 5 rozhodnutí je doručovaných, kde plynie odvolacia lehota a voči 21 rozhodnutiam bolo zo strany žiadateľov podané odvolanie. **Celkovo bola k 30.05.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 1.087.477,30 EUR.**

### 5) Aktuálny stav obstarania náhradných nájomných bytov formou kúpy

Na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže schválenej na MsZ k obstaraniu bytov formou kúpy bol dňa 23.05.2018 zverejnený inzerát v Bratislavských novinách. K tomuto dátumu bol zámer na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže k obstaraniu bytov formou kúpy zverejnený aj na úradnej tabuli HMBA.

## **6) Poskytovanie informácií pre žiadateľov a vlastníkov reštituovaných bytov**

Aktuálne HMBA pripravuje informačný leták pre nájomcov a reštituentov vypracovaný na základe najčastejšie kladených otázok. Leták bude k dispozícii aj online na webovej stránke HMBA či v priestoroch Front Office. HMBA zároveň pripravuje rôzne formy pomoci pre reštituentov, ktorí majú sťažené existenčné podmienky.

Priamy odkaz na posledné tlačové správy zaoberajúce sa touto problematikou :

<https://bratislava.sk/sk/sprava/bratislava-pokracuje-v-rieseni-problemu-nahradneho-najomneho-byvania>

<https://bratislava.sk/sk/sprava/v-primacialnom-palaci-sa-konalo-stretnutie-k-problematike-nahradneho-najomneho-byvania>.

## **7) Rokovania s MDV SR**

HMBA 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.

Dňa 8.1.2018 bola HMBA doručená odpoveď z MDV SR na vyššie uvedený list. MDV SR v liste uvádza, že zmena termínu čerpania dotácie pre výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri kríži je možná podpisom dodatku k dotačnej zmluve. MDV SR v liste poukazuje, že je potrebné stanoviť termín pokračovania výstavby a nový termín ukončenia výstavby.

HMBA odoslalo dňa 18.4.2018 na MDV SR ďalší list v ktorom je uvedené, že sú splnené podmienky ktoré boli vyžiadané zo strany MDV SR k predĺženiu termínu financovania zo strany MDV SR, a to právoplatné rozhodnutie na výrub drevín na pozemkoch, kde má prebiehať výstavba bytového domu s náhradnými nájomnými bytmi, ktorého správnosť bola potvrdená rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2017/083934-7/BAIV a č. OU-BA-OSZP3-2017/061229-4/BAIV zo dňa 12.12.2017 a stavebných povolení na stavby, ktorých realizácia je predmetom zmluvy o dielo so zhotoviteľom v znení jej dodatkov (s výnimkou stavebného povolenia na

objekt SO 03, pri ktorom však prebieha proces predĺženia na príslušnom správnom orgáne).  
K 30.5.2018 HMBA zatiaľ neviduje odpoveď zo strany MDV SR.

#### **8) Činnosť medzirezortnej pracovnej skupiny – Uznesenie vlády SR č. 570 z 13.12.2017**

Prvé zasadnutie medzirezortnej pracovnej skupiny sa uskutočnilo dňa 19.02.2018, pod vedením štátneho tajomníka MDV SR p. Ďurčeka a za účasti zástupcov ministerstva spravodlivosti SR, ministerstva financií SR, ministerstva vnútra SR a HMBA. Zástupcovia HMBA prezentovali aktuálny stav riešenia problematiky zabezpečenia NNB, vyplývajúce z nedostatočnej úpravy zákonov. MDV SR pripraví návrh možností riešenia zadaných problémov.

Dňa 05.04.2018 sa opätovne uskutočnilo stretnutie medzi zástupcami HMBA a MDV SR vo veci návrhu novely zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. MDV SR doručilo na HMBA zoznam navrhovaných zmien predmetného právneho predpisu. Odborné oddelenia HMBA pripravili stanovisko, a následne zaslali na MDV SR.

Vzhľadom na skutočnosť že zavedenie novely zákona do praxe predstavuje zvýšenie záťaže na štátny rozpočet, MDV SR požiadalo MF SR ako príslušného gestora štátneho rozpočtu o stanovisko v danej veci. Po obdržaní stanoviska MF SR bude opäť zvolané stretnutie medzirezortnej pracovnej skupiny.

#### **9) OZ právo na bývanie**

Dňa 9.4.2018 sa konala členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorého sa zúčastnili aj zástupcovia HMBA, ktorí informovali o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z. Detailnejšie sa venovali projektom Dúbravka pri Kríži, Dúbravka Na Vrátkach a Habánsky mlyn a poskytli informácie aj o zákonných limitoch pre zabezpečenie ostatných bytových náhrad. Spomenuli, že 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. Vysvetlili podstatu vytvorenia medzirezortnej pracovnej skupiny so zastúpením ministerstva dopravy



a výstavby, ministerstva spravodlivosti, ministerstva financií, ministerstva vnútra a HMBA. Venovali sa aj problematike podmienkam vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov. Záverom zástupcovia HMBA v otvorenej diskusii odpovedali na otázky členov OZ právo na bývanie.

#### **10) Doplnujúce informácie**

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

**Predkladaný materiál obsahuje súhrn informácií od posledného prerokovania informačného materiálu na zasadnutí MsZ a informácie o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z. ku dňu 30.05.2018.**