

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 28.06.2018

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

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. 21.03.2017,
- 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 27.02.2017 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 17.08.2017 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 16.05.2017 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.

Dňa 19.6.2018 Okresný úrad Bratislava rozhodnutím č. k. OU-BA-OCDPK2-2018/034909, zrušil rozhodnutie mestskej časti Bratislava Dúbravka, ktorým nebola povolená zmena stavby (SO 03 Komunikácie a spevnené plochy) pred dokončením a vrátil jej vec na nové prejednanie a rozhodnutie. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že odvolací správny orgán smeruje prvostupňový správny orgán k vyhoveniu žiadosti HMBA. Okresný úrad Bratislava v odôvodnení poukazuje aj na skutočnosť, že stavebný úrad - mestská časť Bratislava Dúbravka z úradnej činnosti vedel o dôvodoch preukazujúcich potrebu predĺženia termínu na dokončenie stavby, napriek tomu žiadosti stavebníka nevyhovet, a zároveň nekonal bezodkladne, ale ani v lehote podľa Správneho poriadku.

- 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 27.06.2018 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 14.05.2018 bolo HMBA zo strany Okresného úradu Bratislava ako nadriadeného správneho orgánu doručené upovedomenie o predĺžení lehoty na vydanie rozhodnutia do 10.07.2018, 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 križi 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. Dňa 15.06.2018 bola zaslaná výzva na predloženie ponúk na zákazku *Vypracovanie PD a výkon autorského dozoru pre stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, v zmysle limitov zákona č. 261/2011 Z.z.*

2) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.

Správna rada SRBB spracovala a predložila materiál vychádzajúci z prijatého uznesenia zo dňa 25.05.2017 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 18.01.2018 sa konalo stretnutie zástupcov HMBA a člena správnej rady SRBB,
- dňa 26.01.2018 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 22.05.2018 na rokovanie Pravidelnej porady primátora (ďalej len „PPP“). Na základe výstupov z PPP sekcia právnych činností dňa 23.05.2018 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 10.06.2018.

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. K dňu 13.06.2018 nedostala sekcia právnych činností žiadnu odpoveď na svoju žiadosť. Materiál bol opätovne predložený na pravidelnú poradu primátora dňa 19.06.2018 pričom zmysle záverov porady bude predkladateľom materiálu do komisií, MsR a MsZ námestník primátora p. Černý. Sekcia právnych činností postúpi predmetný materiál námestníkovi primátora za účelom jeho predloženia na septembrové mestské zastupiteľstvo.

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 27.06.2018 vydalo HMBA v tejto veci 260 rozhodnutí, v 231 prípadoch aj poukazuje finančné kompenzácie na účty žiadateľov, 3 rozhodnutia sú doručované, kde plynie odvolacia lehota a voči 26 rozhodnutiam bolo zo strany žiadateľov podané odvolanie. **Celkovo bola k 27.06.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 1.324.846,65 EUR.**

5) Aktuálny stav obstarania náhradných nájomných bytov formou kúpy

Na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže schválenej na MsZ k obstaraniu bytov formou kúpy v súlade s podmienkami podľa zákona 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, 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.

K 27.06.2018 HMBA neeviduje žiadnu predloženú ponuku v súlade s vyhlásenými podmienkami.

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 nájomníkov, 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 08.01.2018 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 18.04.2018 na MDV SR ďalší list v ktorom uvádza, že sú splnené podmienky ktoré boli vyžiadané zo strany MDV SR k predĺženiu termínu financovania, 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). MDV SR pripravilo návrh dodatku k zmluve o poskytnutí dotácie, ktorým sa predĺži termín financovania, tento návrh bol sripomienkovaný HMBA. Po ukončení podpisového konania na MDV SR bude dokument predložený na podpis HMBA.

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. Stanovisko obsahovalo návrh na zvýšenie limitov dotácie na obstaranie bytov; úpravu alebo zrušenie obmedzenia výmery pri kúpe pozemku určeného na výstavbu; osobitné zadefinovanie odstavných plôch a zavedenie dotácie na ich obstaranie; poskytnutie peňažnej náhrady namiesto bytovej; úhrada finančnej kompenzácie prenajímateľom zo strany štátu; opatrenia na urýchlenie výstavby bytov a k tomu príslušné návrhy paragrafových znení.

Dňa 25.06.2018 sa konalo ďalšie zasadnutie medzirezortnej pracovnej skupiny, kde boli pozvaní aj zástupcovia OZ právo na bývanie. MDV SR informovalo o zaslaní požiadavky na MF SR o možnosti navýšenia rozpočtu z dôvodu potreby úpravy výšky dotácie na obstaranie NNB. Štátny tajomník ocenil že mesto vyskúšalo aj obstaranie NNB formou kúpy za podmienok stanovených zákonom 261/2011. Napriek tomu že je všeobecne známym faktorom že za uvedené podmienky sa nedá byť obstarat', vyhlásením VOS sa získal merateľný ukazovateľ o ktorý môžu oprieť argumentáciu za navýšenie finančných limitov. MDV SR v spolupráci s HMBA pokračuje v príprave novely zákona 261/2011. MDV SR zároveň uviedlo že účelom zákonov 260/2011 a 261/2011 je zabezpečenie náhradných bytov a nie poskytovanie finančných náhrad.

9) OZ právo na bývanie

Dňa 09.04.2018 sa konala členská schôdza a dňa 18.06.2018 sa konalo valné zhromaždenie OZ právo na bývanie, ktorých sa zúčastnili aj zástupcovia HMBA. Zástupcovia HMBA informovali členov OZ právo na bývanie 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. Taktiež sa zástupcovia HMBA venovali aj problematike podmienkam vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov. Zástupcovia HMBA poskytli odpovede na dotazy, ktoré OZ právo na bývanie zaslalo a v závere v otvorenej diskusii odpovedali na otázky.

10) Doplňujúce 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 27.06.2018.