

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 27.09.2018

## **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,  
riaditeľ magistrátu  
v zastúpení Ing. Radoslav Kasander, v. r.  
riaditeľ sekcie financií

### **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.

### **Úvod:**

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“ alebo „Hlavné mesto“) aktívne rieši problematiku zabezpečenia náhradného nájomného bývania, je však potrebné podotknúť, že postavenie HMBA je v porovnaní s ostatnými obcami a mestami na Slovensku špecifické, nakoľko jeho povinnosťou je poskytnúť bytovú náhradu pre takmer 90% z celkového počtu nárokov v rámci celého štátu. HMBA nemá ako jediné mesto svoj stavebný úrad, keďže táto kompetencia je delegovaná na mestské časti. Zákonná povinnosť HMBA obstarat' byty je preto predmetom posudzovania a rozhodovania stavebných úradov v mestských častiach, pričom toto posudzovanie a rozhodovanie môže oddaľovať alebo dokonca znemožňovať naplnenie zákonnej povinnosti. Trhové ceny pozemkov, ktoré by boli vhodné na výstavbu bytových domov pre účely náhradného nájomného bývania sú najvyššie na Slovensku, a zároveň výška dotácie na obstaranie pozemku v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z. je limitovaná a nepostačuje na úplné pokrytie nákladov. Trhové ceny bytov, ktoré by boli vhodné pre účely náhradného nájomného bývania takisto prevyšujú formu nárokovateľnej dotácie v zmysle zákona č. 261/2011 Z.z.

Napriek takejto štrukturálne nepriaznivej situácii, HMBA v rámci zabezpečenia náhradných nájomných bytov začalo s výstavbou bytového domu na ulici Pri Kríži. Na základe stanovísk a rozhodnutí mestskej časti Bratislava Dúbravka boli stavebné práce prerušené po 13 dňoch.

HMBA vyhlásilo verejné obstarávanie na výstavbu bytových domov v Ružinove a aj v Dúbravke na ulici Na Vrátkach. Postoj mestskej časti Bratislava Ružinov k zákonnej povinnosti HMBA mal podobný ráz a verejné obstarávanie na výstavbu bytových domov bolo HMBA nútené zrušiť. Ďalších takmer 200 bytov malo HMBA v pláne postaviť v mestskej časti Bratislava Petržalka na uliciach Mamateyova a Pankúchova, kde existujú spracované objemové štúdie. Poslanci mestského zastupiteľstva však navrhli a prijali uznesenie, ktorým boli tieto lokality pre účely výstavby náhradných nájomných bytov vylúčené.

HMBA pripravilo postup aj na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže.

Výsledkom komunikácie HMBA s vládou Slovenskej republiky v otázke náhradných nájomných bytov bolo uznesenie č.570 z 13.12.2017, bod C. 13., ktoré uložilo ministrom dopravy a výstavby vytvoriť medzirezortnú pracovnú skupinu so zastúpením Ministerstva dopravy a výstavby SR, Ministerstva spravodlivosti SR, Ministerstva financií SR, Ministerstva vnútra SR a hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, za účelom riešenia problematiky usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom.

Keďže bytové náhrady nebolo v zákonom stanovenom termíne do 31.12.2016 možné zabezpečiť, HMBA pripravilo aj postup vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov a vypláca kompenzácie na základe 301 vydaných rozhodnutí. Celkovo bola k 26.09.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 1.809.275,27 EUR.

Podrobnejšie informácie sú uvedené nižšie.

## **1. Lokality pre výstavbu náhradných nájomných bytov**

### **a) lokalita Pri kríži, m.č. Bratislava Dúbravka**

Informácie o aktuálnom stave výstavby v lokalite Pri kríži boli predložené v predchádzajúcich informačných materiáloch, kde bolo spomenuté, že:

- HMBA 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 Okresného 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 vyhovenu 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 nevyhovel, 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 dnešného dňa 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, a to z dôvodu nedostatočných personálnych a kapacitných možností konajúceho orgánu ochrany prírody. Do dnešného dňa v danej veci nebolo vydané rozhodnutie.

HMBA v zastúpení GIB 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 vysúťažným zhotoviteľom Metrostav Slovakia, a.s. proces pokračovania vo vykonávaní diela.

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 pravidelne zabezpečuje pokosenie pozemkov v rámci ohradeného staveniska počas plánovanej kosby okolitých pozemkov v priamej správe HMBA.

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

V procese verejného obstarávania.

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

HMBA vysúťažilo spracovateľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie *na stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, v zmysle limitov zákona č. 261/2011 Z.z.* Aktuálne prebieha jej spracovanie.

#### **d) lokalita Čmelíková, m.č. Bratislava Ružinov**

a

#### **e) lokalita Astronomická, m.č. Bratislava Ružinov**

Aj napriek pripraveným procesom verejného obstarávania zo strany HMBA, mestské zastupiteľstvo zamedzilo obstaranie bytových náhrad v zmysle uznesenia č. 503/2016 B bod 1, kde je stanovené, aby sa primátor pri riešení problému výstavby náhradných nájomných bytov zdržal akýchkoľvek developerských aktivít a krokov, ktoré by viedli k výstavbe náhradných nájomných bytov v lokalite Ružinov – Ostredky (Astronomická ulica) a Ružinov – Pošeň (Čmelíkova ulica), vrátane zastavenia prebiehajúceho verejného obstarávania formou „naprojektuj a postav“,

**f) lokalita Pankúchova - Haanova – m.č. Bratislava Petržalka**

a

**g) lokalita Mamateyova – m.č. Bratislava Petržalka**

V priebehu septembra 2016 HMBA obstaralo objemovo – architektonické štúdie na výstavbu náhradných nájomných bytov, ktoré boli podkladom pre verejné obstarávania „naprojektuj a postav“ na zhotoviteľa stavby. Zhotoviteľ stavby mal v tomto prípade (podobne ako pri lokalitách v Ružinove) zabezpečiť okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie, ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení. Rizikovým faktorom pri obstarávaní postupom „naprojektuj a postav“ je skutočnosť, že nárok na čerpanie prostriedkov z dotácie je možné uplatniť až po získaní právoplatného stavebného povolenia. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ odkázaní na súčinnosť stavebného úradu, ktorý by bol v tomto prípade v kompetencii mestskej časti Petržalka.**

**Tieto lokality boli vytypované mestskou časťou Petržalka listom 3907/20158/08/0/ONsM zo dňa 23.2.2016 ako reakcia na list HMBA číslo MAGS OMV 36685/2016-12988. Listom zo dňa 25.5.2016 mestská časť Petržalka opakovane deklarovala pripravenosť pomôcť a poskytnúť súčinnosť HMBA pri riešení tak citlivej a vážnej problematiky, ako je výstavba NNB.**

Napriek tejto skutočnosti však mestské zastupiteľstvo uznesením č. 668/2016 B bod 1 zo dňa 16.11.2016 zamedzilo pokračovanie v obstarávaní bytových náhrad v týchto lokalitách.

**h) lokalita Žitavská, m.č. Bratislava Vrakuňa**

Pre účely možnosti výstavby NNB navrhla m.č. Bratislava Vrakuňa listom č. 395093/2016, zo dňa 11.11.2016 lokalitu na ul. Žitavská na parcelách č. 3601/1, 3605/2. HMBA reagovalo na predmetný list žiadosťou adresovanou na m.č. Bratislava Vrakuňa dňa 1.12.2016 o odzverenie pozemkov v danej lokalite prostredníctvom miestneho zastupiteľstva,

aby mohlo procesovať na týchto pozemkoch obstaranie náhradných nájomných bytov výstavbou.

Následne však m.č. Bratislava Vrakuňa listom 11825/2017/PSM zo dňa 13.2.2017 uviedla, že „prehodnotila predchádzajúce vyjadrenie a vyjadruje nesúhlas s odzverením pozemkov“, čím zamedzila ďalšie kroky pri možnosti zabezpečenia náhradného nájomného bývania v tejto lokalite. m.č. Bratislava Vrakuňa uviedla, že na predmetných pozemkoch uvažuje s vybudovaním obchodného strediska so službami. V liste bolo uvedené, že občania dotknutej lokality už v minulosti vyjadrili svoju nespokojnosť s bytovou výstavbou, zahusťovaním sídliska a zhoršovaním parkovacích možností.

#### **i) Terchovská/Banšelova, m.č. Bratislava Ružinov**

Mestská časť Bratislava Ružinov bola HMBA oslovená listom č. MAG 19842/2017 s výzvou na zaujatie stanoviska k navrhovanej výstavbe náhradných nájomných bytov na križovaní ulíc Banšelova a Terchovská. Dňa 10.03.2017 bola doručená odpoveď m.č. Bratislava Ružinov k navrhovanej lokalite na výstavbu náhradných nájomných bytov Banšelova/Terchovská, kde sa starosta mestskej časti vyjadril nasledovne: **„S poukazom na Vašu žiadosť Vám oznamujem, že vzhľadom na negatívne ohlasy a protesty obyvateľov mestskej časti Bratislava – Ružinov k výstavbe bytov formou zahusťovania sídlisk, nemôžem súhlasiť s riešením problému náhradných nájomných bytov formou výstavby na Vami navrhnutých pozemkoch, aj keď chápem zložitosť situácie riešenia problému zo strany hlavného mesta. Dávam do pozornosti aj iné riešenia tohto problému a to obstaraním náhradných nájomných bytov formou kúpy, prípadne rekonštrukciou (prestavbou) vhodných objektov.“** Z tohto dôvodu ďalšie kroky v tejto lokalite neboli vykonané.

#### **j) lokalita Matador, m.č. Bratislava Petržalka**

Snahou HMBA bolo v spolupráci s organizáciou Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave n.o. a developerom procesovať možnosť obstarania náhradného nájomného bývania výstavbou v lokalite Matador v m.č. Bratislava Petržalka. V tomto prípade sa však vyskytli 3 zásadné okruhy problémov, ktoré obstaraniu NNB zamedzili, a to **environmentálna záťaž, statická doprava a dopravné riešenie širších vzťahov a verejné obstarávanie** (podrobný popis je uvedený v materiáli, ktorý bol predložený na zasadnutie MsZ 25.5.2017).

#### **k) ostatné preverené lokality**



HMBA intenzívne preverovalo pozemky a areály vo svojom vlastníctve. Celkovo bolo spolu vytypovaných a následne preverených takmer 100 lokalít, z ktorých však väčšina nevyhovovala možnosti výstavby náhradných nájomných bytov z hľadiska územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, veľkej vzdialenosti napojenia na inžinierske siete, nedostatočných výmer pozemkov ale aj nevysporiadaných majetko-právnych vzťahov.

Primátor HMBA sa viackrát obrátil na verejnú správu, a to 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 poskytnutie súčinnosti a spolupráce v súvislosti s požiadavkami, plnenie ktorých Bratislave ako povinnej obci ukladajú zákony č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z. z.

Avšak zo strany oslovených inštitúcií nebol vytypovaný žiaden nový pozemok alebo objekt, ktorý by bol vhodný na výstavbu alebo inú formu obstarania náhradných nájomných bytov.

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

Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, nezisková organizácia, vznikla na jeseň roku 2004 ako spoločný projekt Hlavného mesta SR Bratislavy a ISTROBANKY, a.s. Hlavným cieľom bolo sprístupniť bývanie v nových bytoch najmä mladým rodinám, pracujúcim v Bratislave a ďalším záujemcom o bývanie vo vlastnom, alebo nájomnom byte. SRBB, n.o. sa mala orientovať najmä na výstavbu bytov do osobného vlastníctva, ktoré spĺňajú podmienky pre žiadosť o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ako aj na výstavbu nájomných bytov s dostupnou výškou nájomného.

Po ukončení prvotných dvoch projektov, bytový dom Humenské námestie a bytový dom Osuského, SRBB, n.o. nerealizovala žiadny iný bytový projekt. Činnosť SRBB, n.o. sa utlmila, viacerí členovia správnu radu opustili a z tohto dôvodu MsZ schválilo uznesenie č. 867/2017 bod 8, kde žiada správnu radu Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislava, n.o., aby predložila na Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy do 30.6.2017 analýzu odôvodniteľnosti existencie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislava, n.o., a prípadnej možnosti jej zrušenia, zlúčenia, alebo presunu kompetencií na inú neziskovú spoločnosť.

Správna rada SRBB materiál spracovala a predložila na rokovanie MsZ 20.11.2017. Na novembrovom zasadnutí MsZ v roku 2017 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,

Správna rada na žiadosti HMBA nereagovala a neposlala žiadnu odpoveď.

Sekcia právnych činností predložila informačný materiál týkajúci sa možností zrušenia neziskovej organizácie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. dňa 22.05.2018 na rokovaní Pravidelnej porady primátora (ďalej len „PPP“). Na základe výstupov z PPP príslušná sekcia 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. Sekcia právnych činností však nedostala žiadnu odpoveď na svoju žiadosť.

V tejto súvislosti bol materiál opätovne predložený na PPP dňa 19.06.2018 pričom v zmysle záverov z porady bude predkladateľom materiálu do komisií, MsR a MsZ námestník primátora p. Černý. Sekcia právnych činností postúpila predmetný materiál námestníkovi primátora za účelom jeho predloženia na septembrové mestské zastupiteľstvo. Materiál s názvom *Zrušenie neziskovej organizácie Spoločnosť pre rozvoj bývania, n. o. spolu so správou o aktuálnom stave organizácie* sa dňa 27.9.2018 predkladá na rokovaní MsZ.

### 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  | 182                              | 17                                | 165  |
| 2 izbový  | 244                              | 34                                | 210  |
| 3 izbový  | 70                               | 17                                | 53   |
| 4 izbový  | 5                                | 0                                 | 5  |
| spolu     | 501                              | 68                                | 433  |

### 4) Aktuálny stav vyplácania kompenzácií

V súčasnej dobe HMBA eviduje 346 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 26.09.2018 vydalo HMBA v tejto veci 301 rozhodnutí, v 266 prípadoch aj poukázalo finančné kompenzácie na účty žiadateľov, v 21 prípadoch HMBA rozhodlo opätovne na základe podaného odvolania a zrušenia rozhodnutia odvolacím orgánom, 8 rozhodnutí je doručovaných, kde plynie odvolacia lehota a voči 6 rozhodnutiam bolo zo strany žiadateľov podané odvolanie. V 15 prípadoch už HMBA prestalo vyplácať kompenzácie, pretože byty boli odovzdané vlastníkom. V súčasnosti sú kompenzácie vyplácané na 251 bytov. **Celkovo bola od 01.01.2017 do 26.09.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 1.809.275,27 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 č. 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.

HMBA nedostalo žiadnu predloženú ponuku v súlade s vyhlásenými podmienkami.

V súčasnej dobe HMBA pripravuje postup obstarávania náhradných nájomných bytov za trhovú cenu, kde by rozdiel medzi maximálnou výškou dotácie a trhovou cenou bol krytý z iných zdrojov (Štátny fond rozvoja bývania, rozpočet mesta).

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

HMBA má nastavený informačný systém, ktorého cieľom je zabezpečiť nepretržitú informovanosť pre vlastníkov a nájomcov reštituovaných bytov. Hlavným zdrojom informácií je webová stránka mesta, na ktorej je vytvorená sekcia Náhradné nájomné bývanie - <https://bratislava.sk/sk/nahradne-najomne-byvanie> s pravidelne aktualizovaným obsahom. V sekcii sú zverejnené všetky dôležité informácie – od legislatívnych, cez zoznamy žiadateľov, až po najčastejšie kladené otázky s odpoveďami. Zároveň tak majú nájomcovia a vlastníci reštituovaných bytov možnosť informovať sa priamo v priestoroch Front Office, kde každú stredu vo vyhradenom čase ponúka odborný referent konzultácie v rámci riešenia problematiky. Tieto služby sú neustále využívané ako nájomníkmi, tak vlastníckmi reštitúcií. Z najčastejšie kladených otázok HMBA pripravilo informačný leták, ktorý je aktuálne k dispozícii ako v priestoroch Front Office, tak v online podobe na webovej stránke mesta - <https://bratislava.sk/sk/nahradne-najomne-byvanie> a rovnako boli tieto letáky poskytnuté predsedovi OZ právo na bývanie.

Informácie môžu získavať záujemcovia aj elektronicky prostredníctvom na to špeciálne vytvorenej e-mailovej adresy [nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk](mailto:nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk).

HMBA poskytuje pravidelné informácie v rámci riešenia problematiky aj občianskemu združeniu Právo na bývanie, ktoré zastrešuje nájomníkov reštituovaných bytov. Predseda združenia bol účastný na niekoľkých z pravidelných porád vedených riaditeľom magistrátu, na ktorých bol oboznámený s aktuálnym vývojom. Zástupcovia HMBA sa pravidelne zúčastňujú aj na verejných zasadnutiach OZ Právo na bývanie.

Dôležité informácie HMBA posiela priamo vlastníkom a nájomcom reštituovaných bytov prostredníctvom listovej korešpondencie. Ide najmä o procesné úkony, ktoré si voči mestu uplatňujú či už nájomcovia, alebo reštituenti – napríklad ako si uplatniť finančnú kompenzáciu nájomného po roku 2017 – teda rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným, ktoré je HMBA povinné každý mesiac zaplatiť prenajímateľovi. Zároveň tak sú touto formou informovaní o možnostiach, ktoré im HMBA ponúka. Medzi nimi možnosti získavania informácií či formy pomoci pre nájomcov, ktorí žijú v sťažených podmienkach. Tým HMBA

ponúklo dočasné ubytovanie v mestských zariadeniach pre seniorov a to až do poskytnutia bytovej náhrady. Túto možnosť využíva jedna nájomníčka od roku 2017 v Petržalskom domove pre seniorov. Počas chladných mesiacov HMBA ponúkalo nájomníkom bezplatné zapožičanie ohrievačov, ktoré prijalo niekoľko nájomníkov. Rovnako vie mesto zapožičať aj elektrické odvlhčovacie zariadenia.

V neposlednom rade HMBA informuje verejnosť aj prostredníctvom médií, ktorým sú zasielané tlačové správy alebo oznamy. Ide najmä o aktuálne aktivity a kroky, ktoré HMBA podniká s cieľom riešenia problematiky. Všetky oznamy a tlačové správy sú zverejnené na webovej stránke mesta v sekcii „Všetky správy“. Od roku 2015 ich bolo zverejnených na stránke mesta 27.

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

HMBA aktívne komunikuje s MDV SR ako gestorom zákonov č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z.z., pričom za uplynulé 3 roky uzatvorilo zmluvu o poskytnutí dotácie na výstavbu NNB v lokalite Pri Kríži, procesovalo výklad zákona o poskytnutí dotácie pre NNB, kde MDV SR dospelo aj k záveru, že existuje možnosť dopĺňania obstarávacej ceny pre HMBA pri kúpe bytov pre účely NNB, čo má byť jasnejšie upravené v pripravovanej novele zákona č. 261/2011 Z.z.. (bližšie informácie uvádzame v bode 8). V roku 2018 bol medzi HMBA a MDV SR podpísaný dodatok k dotačnej zmluve na výstavbu NNB Pri Kríži, ktorým sa predĺžil termín možnosti čerpania dotácie o rok, nakoľko tak ako bolo uvedené v prvej časti tohto materiálu, práce boli prerušené.

## **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 č. 261/2011 Z.z. Napriek tomu, že je všeobecne známym faktom, že za uvedené podmienky sa nedá byť obstať, vyhlásením VOS sa získal merateľný ukazovateľ, o ktorý je možné oprieť argumentáciu v prospech navýšenia finančných limitov. MDV SR v spolupráci s HMBA pokračuje v príprave novely zákona č. 261/2011 Z.z. MDV SR zároveň uviedlo že účelom zákonov č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z.z. je zabezpečenie náhradných bytov a nie poskytovanie finančných náhrad.

## **9) OZ právo na bývanie**

Zástupcovia HMBA sa od roku 2016 pravidelne zúčastňujú členských schôdzí OZ právo na bývanie, kde systematicky 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. Na ostatnej členskej schôdzi sa detailnejšie venovali projektom Dúbravka pri Kríži, Dúbravka Na Vrátkach, 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 otázky, ktoré OZ

právo na bývanie zaslalo a v závere v otvorenej diskusii odpovedali na ďalšie otázky. V mesiaci august sa uskutočnilo na sekcii správy nehnuteľností stretnutie s predsedom OZ Právo na bývanie, témou stretnutia bolo poskytnutie aktuálnych informácií v danej problematike a predmetom diskusie boli aj možnosti poskytnutia pomoci nájomníkom do doby, kým sa nevyrieši otázka náhradných nájomných bytov.

#### **10) Doplňujúce informácie**

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

**Predkladaný materiál obsahuje informácie o aktivitách HMBA vykonaných od nástupu nového vedenia z roku 2015, 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 26.09.2018.**