

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 25.06.2015

---

**Informácia o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“**

---

**Predkladateľ :**

Ing. Milan Černý, v.r.  
námestník primátora

**Zodpovedný :**

Ing. Eva Hulalová, v.r.  
riaditeľka neziskovej organizácie  
Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave

**Spracovateľ :**

Ing. Eva Hulalová, v.r.  
riaditeľka neziskovej organizácie  
Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave

**Materiál obsahuje:**

3. Informáciu o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“
4. Uznesenie MsZ č. 155/2003 zo dňa 18.09.2003, zmena UZN č. 162 C 2011

**Jún 2015**

## Dôvodová správa

### Informácia o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“

Tento materiál predkladáme v súlade s uznesením MsZ č. 155/2003 zo dňa 18.09.2003, zmena UZN č. 162 C 2011 .

Nezisková organizácia Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave bola založená v roku 2004 hlavným mestom Bratislava a Istrobankou. **Riadi sa zákonom o neziskových organizáciách 213/1997 Z.z. v znení neskorších predpisov, zakladacou listinou, štatútom spoločnosti.**

Zo zakladacej listiny vyplýva, že členov správnej a dozornej rady navrhuje hl. mesto a ČSOB, a.s. (právny nástupca Istrobanky).

**Činnosť spoločnosti nie je naviazaná na rozpočet hlavného mesta.**

Výhodou neziskových organizácií v bývaní je možnosť vytvárať si komerčnou činnosťou vlastné zdroje pre neziskovú zložku činnosti. V podmienkach SRBB n.o. to znamená vytváranie profitu z predaja bytov do osobného vlastníctva a jeho následné použitie na prípravu výstavby nájomných bytov, na ktoré nie sú použité financie z rozpočtu mesta.

Financovanie výstavby nájomných bytov sa uskutoční zo štátnych dotácií, úverových zdrojov a z prostriedkov získaných predajom bytov do osobného vlastníctva. Nakoľko jednou z podmienok získania dotácií je spolufinancovanie z vlastných zdrojov, aby deklarovaný postup mohol byť naplnený, spoločnosť začala najskôr prípravu výstavby bytových domov s bytmi do osobného vlastníctva.

#### Zrealizované projekty :

- **Stavba Bytového domu na Humenskom námestí v Bratislave - Petržalke**

Charakteristika :

Realizácia rok 2006 – 2008

Stavba so 64 bytovými jednotkami a 4 nebytovými priestormi. Všetky byty a nebytové priestory boli odpredané do osobného vlastníctva. Projektové práce, inžinierska činnosť, kúpa pozemku a výstavba boli financované z úveru v kombinácii s prostriedkami budúcich vlastníkov.

Celkový rozpočtový náklad stavby): 4,390.406,- €

**Zisk z predaja bytov po zdanení : 686 253,- €**

- **Projekt Polyfunkčného bytového domu na ul. Priekopy-Ružinov**

Charakteristika:

Druhý projekt, ktorý mala spoločnosť pripravený na realizáciu, bola výstavba 8 bytového polyfunkčného domu na ul. Priekopy v Bratislave. Projekt s pozemkom a vydaným stavebným povolením spoločnosť na základe rozhodnutia Správnej rady v roku 2007 predala.

**Zisk z predaja projektu : 99.582,- €**

- **Stavba Bytového domu na Osuského ulici v Bratislave – Petržalke**

Charakteristika :

Realizácia rok 2008 - 2010

Projekt bytového domu so 60 bytmi, priestormi pre občiansku vybavenosť na 1.NP a so 44 podzemnými státiami pre motorové vozidlá. Výstavba bola prefinancovaná z vlastných zdrojov, zo záloh budúcich vlastníkov a z úveru vo výške 3 mil. EUR , ktorý poskytla Dexia Banka a.s. Predaj bytov si zabezpečovala naša spoločnosť vlastnými kapacitami a z celkového počtu bytov 60 sú predané všetky a zároveň sú predané všetky nebytové priestory. Garážové státiá sú predané v počte 22 ks, nepredané garážové státiá spoločnosť prenajíma.

Celkový rozpočtový náklad stavby : 5,160.000 €

**Zisk z predaja bytov, nebyt.priestorov a garáží : 502.083 €**

V majetku spoločnosti je ešte 22 garážových státií spolu v hodnote 232.254 € (10557,-/garáž.státiie). Nepredané garážové státiá spoločnosť prenajíma za 55,- €/mesačne/1 státiie. Zisk z prenájmu 1

garážového státia po odpočítaní nákladov na správu a po zdanení je 33 €/mesiac. K dnešnému dňu je z počtu 22 nepredaných státi prenajatých 15 (tento počet s priebežne mení).

- **Projekt bytového domu na Solivarskej ul.-Ružinov**

Charakteristika :

Príprava projektu : rok 2010 – 2011

Súčasne s prípravou neziskového projektu spoločnosť chcela začať v roku 2011 realizovať ďalší komerčný projekt výstavby Bytového domu v Bratislave-Ružinove na Solivarskej ulici. Projekt s 12 bytovými jednotkami na pozemku o výmere 1087 m<sup>2</sup> mal vydané právoplatné stavebné povolenie. Kúpna cena projektu vrátane pozemku bola v roku 2010 796 000,- €. Pri kúpe projektu sme mali indikatívny prísľub Dexie Banky a.s. na poskytnutie úveru na realizáciu výstavby, ktorý vychádzal z predloženého business plánu. Po zverejnení zámeru výstavby bytového domu na internetových stránkach, spoločnosť evidovala desiatky záujemcov o kúpu bytu. Následne z dôvodu zmien v predmetnej banke, zmeny majiteľa – Prima banka, od ponuky na poskytnutie úveru odstúpili a spoločnosť rokovala s inými bankovými subjektmi. ČSOB a.s. ako spoluzakladateľ spoločnosti podmienila poskytnutie úveru zmenou projektu veľkometrážnych bytov na väčší počet menších bytov pri zachovaní pôvodnej podlažnosti a pôvodného objemu stavby. Túto zmenu sa napriek opakovaným rokovaniam na mestskej časti Bratislava - Ružinov nepodarilo odsúhlasiť. SRBB, n.o. pri týchto rokovaniach navrhovala prípadnú zmenu na výstavbu nájomného bývania, alebo zámenu za iný pozemok. Nakoľko spoločnosť nemohla bez úveru dofinancovať výstavbu projektu, po rozhodnutí Správnej rady projekt aj s pozemkom predala koncom roka 2011 za maximálnu ponúknutú cenu 440.000,- €. Cenu, za ktorú spoločnosť bola schopná tento projekt predať ovplyvnila do značnej miery negatívna mediálna kampaň proti výstavbe, termín právoplatnosti stavebného povolenia ( december 2011) a nečinnosť príslušného stavebného úradu v konaní o predĺžení jeho platnosti. Cenu negatívne ovplyvnil aj pokles cien nehnuteľností na realitnom trhu oproti času, kedy ju spoločnosť nadobudla.

Strata z predaja projektu : 356.000,- €

### **Pripravované projekty nájomných bytových domov:**

Spoločnosť v roku 2012 oslovila všetkých starostov mestských častí v Bratislave s ponukou na spoluprácu pri výstavbe nájomných bytov. Ponuka spočívala v prefinancovaní nákladov na obstaranie projektovej dokumentácie a aj výstavby s tým, že mestská časť by poskytla pozemok na výstavbu, prípadne objekt vo vlastníctve mestskej časti, ktorý by sme mohli zrekonštruovať pre účely nájomného bývania. Záujem o spoluprácu prejavili zatiaľ dve mestské časti – Vrakuňa a Rača. Na základe informácií o možnosti stavať na pozemkoch v správe mestskej časti boli vypracované štúdie nájomných bytových domov v mestskej časti Vrakuňa na križovaní ulíc Vážska a Žitavská a v mestskej časti Rača v lokalite „Na Pasekách“. Štúdie boli po ich prerokovaní s mestskou časťou rozpracované na projekt pre ďalšie konania.

### **Nájomný bytový dom Rača :**

je navrhnutý ako 5 podlažný objekt. V 1.PP bude podzemná garáž a na 1. až 4.NP bude 24 bytov. Spoločnosť podala návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, ku ktorému doložila súhlasné stanoviská všetkých dotknutých orgánov vrátane súhlasov vlastníka a správcu pozemkov k realizácii stavby a Mestská časť Rača začala v decembri 2013 konanie o umiestnení stavby. V konaní o umiestnení stavby boli podané námietky a petícia obyvateľov z lokality ul. Na Pasekách proti výstavbe, ktorí sa obávajú negatívnych vplyvov výstavby v ich okolí. Hoci všetky komisie Mestskej časti Rača na svojich zasadnutiach v roku 2012 prerokovali štúdiu bez pripomienok a odporu a uložili starostovi mestskej časti rokovať o spolupráci, Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Rača na svojom zasadnutí vo februári 2014 neschválilo spoluprácu Mestskej časti Rača s našou spoločnosťou na výstavbe Nájomného bytového domu formou prenájmu pozemku, čím zablokovali ďalšie etapy prípravy výstavby. Mestská časť Rača konanie o umiestnení stavby zastavila, proti rozhodnutiu o zastavení konania sa naša spoločnosť odvolala.

Predpokladaný rozpočtový náklad stavby : 1,410.000,- €

Predpokladaný náklad na obstaranie projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť celkom : 56.000 €, z toho už zrealizované v hodnote 52.500 €

**Nájomný bytový dom Vrakuňa** je navrhnutý na mieste bývalého nákupného centra „Žitava“, ktorý bol v havarijnom stave a už neplnil svoju funkciu. Bytový dom je navrhnutý ako 6 podlažný objekt. V 1.PP bude podzemná garáž, na 1 až 5.NP bude 61 bytov. Podobne ako v Rači, aj obyvatelia Vrakuňa podali petíciu proti výstavbe nájomného bytového domu. Po viacerých verejných prerokovaniach s občanmi Vrakuňa, Miestne zastupiteľstvo Vrakuňa súhlasilo s výstavbou s podmienkou, zapracovať do realizačného návrhu stavby umiestnenie absentujúcej občianskej vybavenosti v dotknutom území.

Predpokladaný rozpočtový náklad stavby : 4,450.000,- €

Predpokladaný náklad na obstaranie projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť celkom : 123.000,- €, z toho už zrealizované v hodnote 76.000 €

Spoločnosť na základe splnomocnenia Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa zabezpečovala povolenie na **odstránenie stavby bývalého nákupného centra, ako aj jej odstránenie, ktoré bolo ukončené v apríli 2015**. Zároveň vykonávame aj činnosti spojené s povolením a realizáciou výstavby Nájomného bytového domu.

**Celkové náklady na odstránenie stavby vrátane projektovej dokumentácie predstavujú sumu 137.250,- €.**

#### **Obstaranie náhradných nájomných bytov :**

Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 27.10.2011 prijalo uznesenie, v ktorom poveruje primátora, aby bezodkladne začal spolupracovať so Spoločnosťou pre rozvoj bývania v Bratislave na konkrétnych krokoch, aby dôkladne pripravili hlavné mesto SR Bratislavu na úlohy, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytnutí dotácií na obstaranie nájomných bytov (Uznesenie č. 320/2011).

Vzájomná spolupráca Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave n.o. a Hlavného mesta pri obstarávaní nájomných bytov sa realizuje na základe uzavretej Mandátnej zmluvy.

Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave začala pracovať na príprave realizácie náhradných bytov pre osoby z reštituovaných domov v Bratislave, ktorým má byť poskytnutá bytová náhrada z bytov vo vlastníctve obce. Prípravné práce sa začali v prvom rade vytypovaním vhodných lokalít, kde by bolo možné výstavbu realizovať v potrebnom množstve bytov a v stanovenom termíne. Ako najvhodnejšia sa javí lokalita „MATADOR“ v mestskej časti Bratislava – Petržalka, kde by bolo možné zrealizovať spolu cca 270 bytov v 5 bytových domoch. Výstavba je navrhovaná v časti pôvodného výrobného areálu MATADOR Bratislava. Po roku 1989 sa v lokalite zmenili vlastnícke vzťahy, pôvodný výrobný závod bol rozpredaný a následne bola pôvodná výroba úplne zrušená. V súčasnosti sa celá výrobná zóna v lokalite Kopčianskej ulice postupne samovoľne reprofiluje na zónu so zmiešanými funkciami.

Súčasný stav : stavebník – spoločnosť PGA požiadala o začatie územného konania, predpoklad vydania územného rozhodnutia je september 2015.

Záver :

**Spoločnosť bude v zmysle uznesenia č. 398/2004 v mesiaci september 2015 predkladať Mestskému zastupiteľstvu schválenú výročnú správu za rok 2014 s účtovnou závierkou overenú auditorom s podrobným rozpracovaním finančných tokov.**

Ing.Eva Hulalová, riaditeľka

## **Uznesenie č. 155/2003**

zo dňa 18. 9. 2003

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **A. schvaľuje**

„Program výstavby bytov v Bratislave“ ako podklad pre prípravu výstavby bytových domov s dôrazom na nájomné bývanie.

### **B. poveruje**

primátora hlavného mesta SR Bratislavy:

1. Rokovať o vytvorení špeciálnych organizácií so Slovenskou sporiteľňou, a. s., Istrobankou, a. s., alebo s inými bankovými inštitúciami, ktorých predmetom činnosti bude výstavba bytov.

TK: 31. 10. 2003

### **C. žiada**

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

v prípade úspešných rokovaní podľa časti B tohto uznesenia predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy návrh na založenie špeciálnych organizácií, ktorých predmetom činnosti bude výstavba bytov.

TK: 31. 12. 2003

### **D. ukladá**

Ing. Tatiane Mikušovej, námestníčke primátora

polročne informovať Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy o realizácii „Programu výstavby bytov v Bratislave“.

T: trvalý  
TK: 31. 12.  
30. 6.

---

## **Uznesenie č. 162/2011**

zo dňa 30. 6. 2011

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **A. berie na vedomie**

1. Splnené uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.:
  - 69/2011 časť B
2. Priebežne plnené uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.:
  - 564/2008 časť B bod 2
  - 796/2009 časť B
  - 21/2011 časť D bod 2

### **B. konštatuje,**

že primátor hlavného mesta SR Bratislavy predložil na mimoriadnom zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy návrhy na prvú námestníčku primátora Ing. Vieru Kimerlingovú a na námestníkov primátora Jána Budaja a Ing. Petru Nagyovú Džerengovú. V tajnej voľbe boli zvolené Ing. Viera Kimerlingová za prvú námestníčku primátora a Ing. Petra Nagyová Džerengová za námestníčku primátora. Na ďalšie zasadnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy by mal byť primátorom predložený návrh na tretieho námestníka primátora (uznesenie mestského zastupiteľstva č. 23/2011 zo dňa 3. 3. 2011).

### **C. schvaľuje**

1. Predĺženie termínov uznesení Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy:

| nositeľ uznesenia | číslo uznesenia zo dňa                   | pôvodný termín | nový termín |
|-------------------|--|----------------|-------------|
| primátor          | 44/2011<br>časť D bod 1<br>z 31. 3. 2011 | 31. 5. 2011    | 30. 9. 2011 |
| primátor          | 44/2011<br>časť E bod 4<br>z 31. 3. 2011 | 31. 5. 2011    | 30. 9. 2011 |

2. **Zmenu termínu kontroly** časti D uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 155/2003 takto: