

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **28.04.2016**

Informácia

**o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
marec 2016**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Informácia – materiálu
3. Návrh uznesenia

Zodpovedný:

Ing. Gabriel Baláž, v. r.
riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností

Spracovateľ:

Ing. arch. Marián Ontkóc, v. r.
oddelenie stavebných činností

apríl 2016

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o podaných žiadostiach o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z., podanej na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

SKUTKOVÝ STAV – apríl 2016

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA

Úvodom je dôležité zdôrazniť konštatovanie, že predchádzajúce vedenie hlavného mesta SR k tejto problematike zaujalo mimoriadne pasívny a nezodpovedný prístup a lehotu stanovenú zákonom na zabezpečenie náhradných nájomných bytov pre oprávnené osoby nevyužil. HMBA pritom má povinnosť zabezpečiť 90% z celkového počtu náhradných nájomných bytov na Slovensku (Bratislava 580, na porovnanie : Košice 20, Žilina 28, Trenčín 27, Trnava 12 a Prešov 3).

2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI a varianty nadobudnutia náhradných nájomných bytov sa začali priebežne realizovať formami:

a) Výstavba bytov na pozemkoch HMBA

a1) Projekt Pri kríži: proces verejného obstarávania je vo fáze vyhodnocovania častí ponúk označených ako „Ostatné“. Z tohto dôvodu je možné konštatovať, že tento projekt je v štádiu najväčšej rozpracovanosti.

a2) Projekt Na vrátkach - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ je v procese verejného obstarávania. Predpokladaný termín ukončenia fázy vyhodnocovania ponúk je do 30.4.2016.

a3) Projekt Astronomická - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ je v procese verejného obstarávania – predbežné oznámenie vo vestníku.

a4) Projekt Čmelíkova - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ je v procese verejného obstarávania.

a5) Ďalšie pozemky HMBA: z hľadiska výberu pozemkov boli identifikované nasledovné pozemky a stavebné objekty, kde HMBA zvažuje vyhlásiť verejné obstarávanie podobne ako v prípade Na Vrátkach.

- Mamateyova ulica
- Pankúchova/Haanova
- Hlaváčikova

Počas januára 2016 boli za účelom identifikácie ďalších pozemkov, rozostavaných objektov, nevyužívaných objektov zaslané verejné výzvy. V tejto súvislosti boli opätovne vyzvané aj všetky mestské časti a HMBA oslovilo aj komerčné banky, developerské spoločnosti ako aj Bratislavský samosprávny kraj.

Počas februára a marca 2016 na vyššie uvedené podnety reagovali:

- m.č. Nové Mesto – nemá žiadne vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- m.č. Záhorská Bystrica – identifikovala možnú lokalitu na Hodonínskej ulici a lokalitu Pri Vápenickom potoku. Lokalita Hodonínska je vhodná z hľadiska územného plánu avšak z hľadiska reálnych nákladov na vybudovanie napojenia na inžinierske siete je lokalita nevhodná. Lokalita Pri Vápenickom potoku obsahuje bývalý areál SOU Energetické, lokalita nie je vzhľadom na územný plán vhodná pre realizáciu NNB.
- m.č. Karlova Ves – identifikovala možnú lokalitu na križovatke Tománkova a Janotova ako náhradu k plánovanej výstavbe na Nábělkovej ulici. Na parcele s celkovou výmerou 864 m² sa nachádza jestvujúci objekt bývalého strediska PZ SR – unimobunky. Lokalita je stvahovitá, pozemky pod objektom nie sú v celej časti vo vlastníctve HMBA, z južnej strany je 9. podlažný dom, ktorý tieni na danú lokalitu. Vzhľadom na veľkosť parcely, charakter pozemku a existujúcu okolitú zástavbu lokalita nie je vhodná k realizácii NNB,
- m.č. Rača – identifikovala vhodné lokality, kde sú v súčasnosti 2 ubytovne, a to na Kadnárovej ulici a lokalitu Na Pasekách.
 - Ubytovne boli vyhodnotené ako nevhodné pre účely NNB nakoľko:
 - budovy ubytovní sú v pôvodnom stave zo 60tych rokov a vyžadujú si komplexnú nákladnú rekonštrukciu,
 - pozemky pod budovami nie sú vo výlučnom vlastníctve HMBA, t.z. bolo by nutné odkúpenie častí pozemkov,
 - Lokalita na Pasekách bola vyhodnotená ako vhodná pre nízkopodlažnú zástavbu, avšak vzhľadom na skutočnosť, že v danej lokalite sa už uvažovalo s výstavbou nájomných bytov, a stavebné konanie bolo pozastavené petíciou občanov sa v konečnom dôsledku javí lokalita ako nie vhodná. SRBB pre túto lokalitu vypracovalo projekt pre územné rozhodnutie na výstavbu 24 bytov. SRBB podala ako stavebník návrh na vydanie územného konania. Napriek tomu, že SRBB dodala všetky potrebné súhlasné vyjadrenia dotknutých subjektov, tiež súhlas vlastníka pozemkov HMBA a správcu pozemkov m.č. Bratislava Rača, rozhodnutím stavebný úrad m.č. Rača konanie o umiestnení stavby zastavil. SRBB sa voči rozhodnutiu odvolalo. Okresný úrad rozhodnutím napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.
- m.č. Lamač – identifikovala lokalitu na Studenohorskej ulici. Po preverení nie je lokalita vhodná k realizácii NNB, nakoľko celková výmera parcely 379m² je nedostatočná pre výstavbu NNB s príslušným počtom parkovacích miest. Zároveň na tejto parcele je v súčasnosti objekt bývalej kotolne na ktorý už m.č. Lamač vyhlásila obchodnú verejnú súťaž a až po neúspešnosti súťaže môže m.č. ďalej uvažovať o využiteľnosti uvedeného priestoru.
- m.č. Rusovce – nemá žiadne vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- m.č. Čunovo – nemá žiadne vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- m.č. Petržalka – vhodné lokality Mamateyova a Pankúchova/Haanova, na obidve lokality sa pripravujú podklady k spracovaniu objemových štúdií a následne sa pristúpi k verejnému obstarávaniu formou naprojektuj a postav,
- m.č. Staré mesto – nemá žiadne vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- m.č. Ružinov – identifikovala možnú lokalitu na Borodáčovej ulici. **Po vyhodnotení je táto lokalita vhodná na výstavbu 5 b.j.**
- m.č. Vrakuňa vtypovala lokalitu na Žitavskej ulici. S touto lokalitou sa uvažuje už v súvislosti s možnou realizáciou prostredníctvom SRBB n.o.

Ostatné mestské časti na tento podnet k dnešnému dňu nereagovali.

Počas februára 2016 sa preverila možnosť postupu obstarania pozemkov a bytov mimo vlastníctva HMBA, a to formou verejnej obchodnej súťaže. Výsledkom analýzy je skutočnosť, že HMBA bude v prípade zabezpečovania NNB postupovať formou verejného obstarávania procesom „naprojektuj a postav“.

HMBA naďalej intenzívne pokračovalo v hľadaní nových lokalít. Počas apríla identifikovalo lokality Mokráň-Záhon a Terchovská/Banšelova/Galvaniho.

***lokality Mokráň-Záhon** bola vyhodnotená ako **nehodná pre NNB** vzhľadom na skutočnosť, že ÚPN ZaD č. 02 z r. 2012 je plocha definovaná regulatívom J 401 – šport, telovýchova a voľný čas a 901 – vodné plochy, a zároveň bola vypracovaná urbanistická štúdia, ktorá ráta s predĺžením vodnej plochy, aby spĺňala parametre pretekov vodného lyžovania,

***lokality Terchovská/Banšelova/Galvaniho** je v zmysle ÚPN **vhodná na výstavbu NNB** pre približne 58 b.j. Predmetné parcely sú v súčasnosti prenajaté. Oddelenie stavebných činností aktuálne preveruje ďalšie možnosti,

Oddelenie stavebných činností oslovilo realitné kancelárie so žiadosťou o viac informácií k nehnuteľnostiam, ktoré boli v ponuke:

***ubytovňa Tarif, Stará Vajnorská ulica** – územný plán hlavného mesta SR Bratislavy definuje pod číslom funkcie 502: Zmiešané územia obchodu a služieb, výrobných a nevýrobných stabilizované územie – z tohto dôvodu objekt **nie je vhodný pre NNB**

***bytový dom, Jelenia ulica** – existujúce byty nespĺňajú výmerou požiadavky podľa zákona 261/2011Z. z. – objekt **nie je vhodný pre NNB**

***ubytovňa a administratívna budova, Nobelova ulica** – lokalita je vhodná pre výstavbu NNB z hľadiska ÚPN a dostupnosti, je nutné zrealizovať rekonštrukciu a následne požiadať o vydanie zmeny v užívaní stavby, nakoľko stavba podľa LV nie je skolaudovaná ako obytná budova. Aktuálne Oddelenie stavebných činností preveruje ďalšie kroky a preveruje aj náklady na prípadnú kúpu a následnú rekonštrukciu,

Vo veci zadávania zákaziek zostáva stále otvorená otázka refinancovania nákladov projektovej dokumentácie v prípade ak nedôjde k samotnej výstavbe NNB podľa dodanej projektovej dokumentácie z dôvodu nevydania rozhodnutia o umiestnení stavby, resp. stavebného povolenia územne príslušným stavebným úradom.

b) Kúpa projektov, rozostavaných a hotových bytov, kedy je možné o dotáciu zo štátneho rozpočtu požiadať až po uzatvorení riadnej kúpnej zmluvy, po ukončení výstavby a právoplatnej kolaudácii bytov.

Táto alternatíva bola vzhľadom na nečinnosť bývalého vedenia vyhodnotená ako najrýchlejší spôsob nadobudnutia bytov - kúpa hotových bytov alebo bytov/projektov pred dokončením, resp. pred stavebným povolením.

Limitujúcimi prvkami boli v rámci zákona:

- **cena - 1000 €** s DPH za m² bytu, ktorý nie je možné žiadnym spôsobom zmeniť
- náklady na inžiniering – ktoré nie sú oprávneným nákladom
- obmedzená dotácia na pozemok
- náklady na podzemné parkovanie - ktoré nie sú oprávneným nákladom

HMBA oslovilo v rámci komunikácie:

- bankové inštitúcie:
- developerské spoločnosti v rámci verejnej výzvy:
- štátne inštitúcie:

Oslovené ústredné **orgány štátnej správy** (všetky ministerstvá Vlády SR) prehlásili, že v prebytočnom majetku objekty vhodné na vytvorenie náhradných nájomných bytov nemajú, a nedisponujú žiadnymi vhodnými nehnuteľnosťami pre tieto účely.

Na webovej stránke mesta boli **zverejnené tlačové správy:**

03.03.2015 s ponukou na spoluprácu pri obstaraní náhradných nájomných bytov,
31.03.2015 výzva pre záujemcov o výstavbu bytov,
30.04.2015 špecifikácia foriem nadobudnutia bytov a parametre,
21.05.2015 formy obstarania a kvóty,
25.08.2015 vyhlásenie verejného obstarávania na 116 náhradných nájomných bytov,
24.09.2015 hlavné mesto má záujem o odkúpenie bytov
03.11.2015 komplexné zabezpečenie výstavby náhradných nájomných bytov
08.02.2016 zoznamy žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu
08.02.2016 postup pri realizácii
06.04.2016 hlavné mesto pokračuje v zabezpečení náhradného nájomného bývania
20.04.2016 Nesrovnal: Bratislava je jedno mesto, musíme si to konečne uvedomiť

Od februára 2016 je dostupný link na NNB na webstránke www.bratislava.sk, kde sú obsiahnuté všetky podstatné náležitosti a informácie týkajúce sa tejto problematiky.

c) **SRBB**

Navrhovaný projekt výstavby NNB v lokalite Petržalka – Matador, HMBA prijalo a aktívne riešilo so zástupcami SRBB. Boli identifikované 3 problémy v oblasti: **parkovanie, environmentálna záťaž a proces verejného obstarávania**. Uvedené bolo tlmočené developerovi a spol. SRBB so žiadosťou o zaujatie stanoviska k uvedeným problémom, tak aby bolo možné daný projekt riešiť. Komunikácia k riešeniu problémov však ďalej nepokračovala.

So spol. SRBB prebehlo viacero pracovných stretnutí na úrovni RM kde SRBB deklarovala záujem participovať na riešení problému výstavby NNB. Z uvedenej komunikácie boli identifikované dve lokality Vrakúňa a Rača, z ktorých bola následne ďalej riešená lokalita Vrakúňa Žitavská. Mesto viackrát deklarovalo záujem byť maximálne súčinný so spol. SRBB pri realizácii uvedeného projektu. V tejto veci sa uskutočnilo niekoľko pracovných stretnutí aj za účasti starostu MČ Vrakúňa, kde bolo v záujme mesta deklarováný projekt realizovať.

Dňa 23.3.2016 sa konalo zasadnutie Správnej rady SRBB, s hlasovaním per rollam, na ktorom bol podaný návrh zrušiť uvedenú spoločnosť. Na základe uvedeného HMBA nevedie žiadnu oficiálnu informáciu zo strany spol. SRBB, aký bude ďalší postup riešenia uvedených projektov Matador, Žitavská a Rača „Na Pasekách“ v prípade zrušenia organizácie. HMBA listom vyzve v tejto veci organizáciu SRBB n.o. o stanovisko.

3. ROKOVANIA S ÚRADMI

Počas marca a apríla 2016 sa uskutočnili nasledovné stretnutia:

3.1 primátor, riaditeľ magistrátu a starosta m.č. Ružinov – 18.4.2016

3.2 riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, poslanec miestneho zastupiteľstva Ružinov - 8.4.2016,

3.3 riaditeľ magistrátu, prednosta miestneho úradu Bratislava V a riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností – 30.3.2016

3.4 riaditeľ sekcie správy nehnuteľného majetku, riaditeľ sekcie finančnej, riaditeľ sekcie právnych činností a riaditeľka kancelárie primátora so zástupcami Bratislavského samosprávneho kraja – dňa 7.3.2016,

Výsledky stretnutí:

Rokovanie so zástupcami Bratislavského samosprávneho kraja sa konalo dňa 7.3.2016. Za HMBA sa stretnutia zúčastnili riaditeľ sekcie správy nehnuteľného majetku, riaditeľ sekcie finančnej, riaditeľ sekcie právnych činností a riaditeľka kancelárie primátora. Výsledkom stretnutia bola dohoda, že BSK predloží do 31.3.2016 zoznam potenciálne vhodných objektov resp. lokalít, ktoré by vyhovovali pre potreby HMBA v súvislosti s NNB. HMBA do dnešného dňa neeviduje zoznam potenciálne vhodných objektov resp. lokalít od BSK.

Dňa 18.4.2016 sa konalo stretnutie medzi predstaviteľmi HMBA pod vedením primátora HMBA a starostom MČ Ružinov. Starosta m.č. Ružinov informoval primátora, že niektorí miestni poslanci nesúhlasia s výstavbou v tejto lokalite. Primátor vysvetlil, že hlavné mesto, potrebuje zabezpečiť bytové náhrady pre cca 580 žiadateľov do konca roka 2016, inak bude musieť preplácať žiadateľom rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným.

Tlačová správa z 20.4.2016 – stretnutie vedenia HMBA so starostom MČ Ružinov: *Starosta m.č. Ružinov informoval primátora, že niektorí miestni poslanci nesúhlasia s výstavbou v tejto lokalite. Primátor vysvetlil, že hlavné mesto, vzhľadom k výške dotácií, môže stavať len na vlastných pozemkoch a potrebuje zabezpečiť bytové náhrady pre cca 580 žiadateľov do konca roka 2016, inak bude musieť preplácať žiadateľom rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným. „Táto suma môže dosiahnuť výšku až 4 mil. EUR ročne, čo by mohli byť financie, ktoré by sme vedeli vhodnejšie investovať do výsadby zelene, opravy ciest, chodníkov či budovania cyklotrás v jednotlivých mestských častiach. Konečne si musíme uvedomiť, že Bratislava je jedno mesto a tento problém sa týka všetkých,“ povedal primátor. „Občania bývajúci v reštituovaných bytoch sú predsa tiež Bratislavčania a mesto je zodpovedné za to, aby ich situáciu riešilo,“ dodal primátor. Podľa primátora sa tak žiadna mestská časť nemôže tváriť, že tento problém sa mestských častí netýka. V tomto smere boli preto viackrát oslovení starostovia mestských častí s cieľom pomôcť vedeniu mesta vytypovať vhodné lokality na výstavbu a pomôcť pri riešení tohto problému, keďže v Bratislave sa stavebné úrady nachádzajú práve na mestských častiach a kompetencia mesta tu tak nesiahá. Bez spolupráce s mestskými časťami nie je možné problém vyriešiť. Primátor na záver stretnutia požiadal starostu o súčinnosť a o zvolanie spoločného stretnutia s miestnymi poslancami, na ktorom by vedenie mesta vysvetlilo potrebu výstavby a hĺbku problému všetkým poslancom, ktorí reprezentujú zástupcov obyvateľov dotknutých lokalít. Starosta deklaroval, že bude hľadať riešenie aj vo forme vytypovania ďalších lokalít, ktoré by na výstavbu boli vhodné.*

4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV

Dňa 7.3.2016 sa konala výročná členská schôdza Občianskeho združenia právo na bývanie, ktorej sa zúčastnili za Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy riaditeľ magistrátu, riaditeľ sekcie správy nehnuteľností a riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností. Stav riešenia problematiky zo strany HMBA ozrejmil riaditeľ magistrátu, poukázal aj na pasívny postoj bývalého vedenia HMBA k tejto problematike a vyjadril ochotu a snahu riešiť problematiku spoločne. Zástupca OZ právo na bývanie má právo zúčastňovať sa interných porád k problematike NNB aby sme v konečnom dôsledku vystupovali a riešili požiadavku na legislatívne zmeny jednotne.

5. PRÁVNÁ ANALÝZA

Dňa 16.3.2016 sa sekcia právnych činností obrátila na najrenomovanejšie advokátske kancelárie, pôsobiace na území Bratislavy, v rámci úvodného prieskumu na zabezpečenie právneho poradenstva v oblasti pôsobnosti zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

Advokátske kancelárie boli požiadané o:

1. vypracovanie komplexnej právnej analýzy predmetných zákonov
2. prehľad vplyvu, rizík (kvalifikácia, kvantifikácia) a možných následkov jednotlivých ustanovení zákona predmetných zákonov.
3. spracovanie dokumentácie, potrebnej na iniciovanie a odôvodnenie návrhu zmeny zákona č. 260/2011 Z.z. a súvisiacej legislatívy,

V súčasnosti HMBA po kompletizácii realizačného projektu za účelom postupu podľa ustanovení zákona o verejnom obstarávaní pristúpilo k vyhláseniu verejného obstarávania advokátskej kancelárie, čoho dôsledkom bude bezodkladné podpísanie zmluvy na poskytnutie vyššie uvedených služieb.

ZÁVER:

Vedenie HMBA a pracovná skupina bude naďalej:

- pripraví a odošle listy primátora adresované hlavným predstaviteľom vlády Slovenskej republiky, so žiadosťou o hľadanie optimálneho riešenia problematiky náhradného nájomného bývania, o.i. aj s cieľom navrhnuť legislatívne zmeny zákona 261/2011 Z.z.,
- rokovať s mestskými časťami o súčinnosti v rámci stavebného konania a komunikácii voči obyvateľom príslušnej mestskej časti,
- postupovať v procese obstarávania výstavby na vlastných pozemkoch,
- rokovať s developermi o ďalších možnostiach a riešeniach výstavby,
- komunikovať s dotknutými osobami a združeniami,
- vyhľadávať ďalšie potenciálne pozemky vo vlastníctve HMBA, kde je v súlade s územným plánom možnosť výstavby NNB,
- preverí možnosti refinancovania nákladov projektovej dokumentácie v prípade ak nedôjde k samotnej výstavbe NNB,
- preverí sa možnosť využitia objektu v lokalite Pri Habánskom mlyne pre účely NNB, kde HMBA je podielovým spoluvlastníkom predmetného objektu, a zároveň je nutná jeho komplexná rekonštrukcia – v súčasnosti rokujeme o podmienkach prevodu.
- preverí sa možnosť využitia úverových zdrojov HMBA na kúpu bytov priamo od developerov