

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26.05.2016**

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

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

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

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

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu 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

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 – máj 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 30.6.2016.

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 reagovalo 13 mestských častí, z toho:

- *mestské časti Nové Mesto, Rusovce, Čunovo, Devín a Staré mesto informovali HMBA, že nemajú vhodné pozemky na výstavbu NNB,
- *mestské časti Záhorská Bystrica, Karlova Ves, Rača a Lamač vytypovali lokality, ktoré však po analýze HMBA boli vyhodnotené ako nevhodné pre účely výstavby NNB,
- *mestská časť Ružinov vytypovala lokalitu, kde vhodná výstavba 5 b.j.,
- *mestská časť Vrakuňa vytypovala lokalitu na ulici Žitavská, ktorá je projektom SRBB n.o.
- *mestské časti Dúbravka a Petržalka vytypovali vhodné lokality pre výstavbu NNB v predpokladanom počte 184 b.j. (Dúbravka) a 187 b.j. (Petržalka). Projekty na výstavbu bytov v m.č. Dúbravka sú v stave verejného obstarávania.

HMBA naďalej intenzívne pokračovalo v hľadaní nových lokalít. Počas mája opätovne preverilo lokalitu Borodáčova aj so susednými parcelami, identifikovalo lokality Ružinov – Ulica Planét a preverilo existujúci objekt ubytovne a administratívnej budovy na Nobelovej ulici.

*po vyhodnotení je **lokalita Borodáčova** na parcele č. 1286/38 vhodná na výstavbu 5 b.j. Počas mája 2016 boli preverené aj susedné parcely, kde však nie je výlučné vlastníctvo HMBA alebo pozemky nie sú vysporiadané,

***Ružinov, ulica Planét**, p.č.: 15676/167, lokalita je vhodná pre účely NNB v počte 6 b.j.

***Ružinov, ulica Planét**, p.č.: 15675/173, lokalita nie je vhodná pre účely NNB, nakoľko ide o stabilizované územie a zástavbou by došlo k nevhodnému zahusťovaniu priestoru,

***ubytovňa a administratívna budova, Nobelova ulica** – lokalita je vhodná pre výstavbu NNB z hľadiska ÚPN a dostupnosti, bolo by nutné zrealizovať rekonštrukciu a následne požiadať o vydanie zmeny v užívaní stavby, nakoľko stavba podľa LV nie je skolaudovaná ako obytná budova. HMBA preverilo náklady na prípadnú kúpu a následnú rekonštrukciu, avšak reálne náklady na kúpu a rekonštrukciu pre účely NNB by neboli v súlade so Zákonom 261/2011 Z.z.,

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

HMBA počas mája 2016 preverilo 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 prebieha príprava podkladov pre verejné obstarávanie na dodávateľa stavebných prác rekonštrukcie objektu, ktorá bude spĺňať podmienky vyplývajúce zo zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z.

Preverila sa 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“.

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**
- 06.05.2016 Primátor Ivo Nesrovnal rokoval so starostami mestských častí ohľadom náhradných nájomných bytov**

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 n.o. Boli identifikované 3 problémy v oblasti: **parkovanie, environmentálna záťaž a proces verejného obstarávania**. Uvedené bolo tlmočené developerovi a SRBB n.o. so žiadosťou o zaujatie stanoviska k uvedeným problémom, tak aby bolo možné daný projekt riešiť. Komunikácia k riešeniu problémov však ďalej nepokračovala.

S organizáciou SRBB n.o. prebehlo viacero pracovných stretnutí na úrovni riaditeľa magistrátu kde SRBB n.o. deklarovala záujem participovať na riešení problému výstavby NNB. Z uvedenej komunikácie boli identifikované dve lokality, a to v m.č. Vrakuňa a v m.č. Rača, z ktorých bola následne ďalej riešená lokalita v m.č. Vrakuňa na ulici Žitavská. HMBA viackrát deklarovalo záujem byť maximálne súčinné so SRBB n.o. pri realizácii uvedeného projektu. V tejto veci sa uskutočnilo niekoľko pracovných stretnutí aj za účasti starostu m.č. Vrakuňa, kde bolo v záujme HMBA deklarovane projekt realizovať.

Dňa 23.3.2016 sa konalo zasadnutie Správnej rady SRBB n.o. s hlasovaním per rollam, na ktorom bol podaný návrh zrušiť uvedenú organizáciu. Na základe uvedeného HMBA nevedie žiadnu oficiálnu informáciu zo strany SRBB n.o. aký bude ďalší postup riešenia uvedených projektov Matador, Vrakuňa na ulici Žitavská a Rača „Na Pasekách“ v prípade zrušenia organizácie. V máji 2016 HMBA listom vyzvalo v tejto veci organizáciu SRBB n.o. o stanovisko.

3. ROKOVANIA S ÚRADMI

Počas mája 2016 sa uskutočnili nasledovné stretnutia:

- a. primátor, riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, riaditeľka kancelárie primátora so zástupcami OZ právo na bývanie – 18.5.2016
- b. riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, riaditeľ GIB, starosta m.č. Dúbravka, zástupcovia MÚ Dúbravka a Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava, poslanec MsZ Bratislava a zástupcovia OZ právo na bývanie s občanmi m.č. Dúbravka – 12.5.2016
- c. primátor, riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, riaditeľka kancelárie primátora s občanmi m.č. Ružinov – 10.5.2016
- d. primátor, riaditeľ magistrátu so starostami mestských častí – 6.5.2016
- e. riaditeľ magistrátu, pracovníci magistrátu a zástupca advokátskej kancelárie s poradcom ministra a pracovníkmi MDVRR – 5.5.2016
- f. boli odoslané 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.,

Dňa 5.5.2016 sa uskutočnilo stretnutie riaditeľa magistrátu, riaditeľa sekcie právnych činností, riaditeľa sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností s poradcom ministra MDVRR a pracovníkmi ministerstva. Na stretnutí boli prerokované podnety vyplývajúce z právnej analýzy zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z.

Dňa 6.5.2016 sa konalo stretnutie, ktoré inicioval primátor a riaditeľ magistrátu, so starostami mestských častí, kde boli odprezentované základné skutočnosti problematiky NNB, starostovia mestských častí boli požiadaní o súčinnosť v rámci stavebného konania a komunikácii voči obyvateľom príslušnej mestskej časti. Starostovia mestských častí boli informovaní o preskúmaných lokalitách pre účely NNB a následne dostali všetci starostovia priestor na vyjadrenie v danej veci.

Dňa 10.5.2016 sa stretol primátor, riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností a riaditeľka kancelárie primátora s občanmi m.č. Ružinov, ktorí nesúhlasia s výstavbou NNB v lokalitách Ružinov Astronomická a Ružinov Čmelíkova. Primátor vysvetlil postavenie HMBA v problematike NNB, povinnosti vyplývajúce zo zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z. pre HMBA a vyzval občanov m.č. Ružinov k súčinnosti vo veci potreby legislatívnych zmien predmetných zákonov.

Dňa 12.5.2016 sa stretol riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, riaditeľ GIB, starosta m.č. Dúbravka, zástupcovia MÚ Dúbravka a Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava, poslanec MsZ Bratislava a členovia OZ právo na bývanie s občanmi m.č. Dúbravka, ktorí nesúhlasia s plánovanou výstavbou NNB v lokalitách Pri Kríži a Na Vrátkach. Občanom m.č. Dúbravky bolo vysvetlené postavenie HMBA v problematike NNB, aktuálny stav pri riešení výstavby NNB v lokalitách Pri Kríži a Na Vrátkach. Dôležitou témou stretnutia bol dôvod, prečo súčasťou bytových domov pre účely NNB nebudú podzemné garáže, čo zástupcovia HMBA vysvetlili. Občania m.č. Dúbravka bývajúci v blízkosti daných lokalít vyjadrili svoje názory a prezentovali svoje požiadavky na revitalizáciu okolitého priestoru v prípade realizácie výstavby NNB v lokalite Pri Kríži. Zástupcovia OZ právo na bývanie poukázali na svoje postavenie.

Dňa 18.5.2016 sa stretol primátor, riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností, riaditeľka kancelárie primátora so zástupcami OZ právo na

bývanie. Na stretnutí primátor informoval o všetkých nedávno uskutočnených stretnutiach vo veci riešenia problematiky NNB s MDVRR, starostami mestských častí a občanmi m.č. Ružinov a m.č. Dúbravka.

4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV

Dňa 7.3.2016 sa konala výročná členská schôdza OZ 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.

Členovia OZ právo na bývanie sa dňa 12.5.2016 zúčastnili stretnutia s občanmi m.č. Dúbravka a dňa 18.5.2016 sa stretli s primátorom HMBA.

5. PRÁVNA ANALÝZA

Dňa 16.3.2016 sa sekcia právnych činností obrátila na renomované 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.

Víťazom VO na zabezpečenie právneho poradenstva v súvislosti s NNB sa stala advokátska kancelária White&Case s.r.o., ktorá s HMBA komunikuje, konzultuje a pripravuje samotný výstup právnej analýzy pozície HMBA.

ZÁVER:

Vedenie HMBA a pracovná skupina bude naďalej:

- pokračovať v rokovaníach s hlavnými predstaviteľmi vlády Slovenskej republiky,
- pokračovať v rokovaníach s MČ
- rokovať so zástupcami OZ právo na bývanie
- rokovať so zástupcami skupiny občanov, ktorým bol priznaný nárok na NNB,
- postupovať v procese obstarávania výstavby na vlastných pozemkoch,
- rokovať s developermi o ďalších možnostiach a riešeníach výstavby,
- 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,