

# Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## PRACOVNÝ NÁVRH

### Zámer

#### budovania nájomných bytov v objektoch Ivanská cesta 3776 a Údernícka 8

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí  
Komisia školstva, športu a mládeže  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania  
Komisia kultúry  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA  
riaditeľka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Ing. Ján Čimbora  
riaditeľ Odboru investičných činností  
a verejného obstarávania  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Barbora Lukáčová  
riaditeľka Odboru stratégie, územného rozvoja  
a riadenia projektov  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Tomáš Liška, MBA  
vedúci oddelenia investičných činností

Ing. Michal Beniač  
zástupca riaditeľky odboru stratégie,  
územného rozvoja a riadenia projektov

Bratislava  
apríl 2022

## N á v r h   u z n e s e n i a

### **UZNESENIE č. ....../2022**

zo dňa 08. 04. 2022

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### **A   s   c   h   v   a   ľ   u   j   e**

Zámer budovania nájomných bytov v objektoch Ivanská cesta 3776 a Údernícka 8.

### **B   u   k   l   a   d   á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť predprojektovú prípravu budovania nájomných bytov v objektoch Ivanská cesta 3776 a Údernícka 8 a predložiť na schválenie žiadosť o poskytnutie dotácie v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja.

Termín: 31. 05. 2023

## Dôvodová správa

Z hľadiska dostupnosti bývania evidujeme v Bratislavskom kraji najhoršiu cenovú dostupnosť na Slovensku. Na území kraja sa priemerne ročne dokončuje 5 000 nových bytov, výstavba a obstarávanie obecných nájomných bytov má od roku 2010 klesajúcu tendenciu.

Najvýznamnejšie identifikované problémy v rámci dostupnosti bývania sú: rast nadobúdacích cien nehnuteľností – vysoká zadlženosť, vysoké ceny trhového nájomného – nedostatok nájomných bytov, nedostatok cenovo dostupného bývania, neexistujúca evidencia nájomných bytov, nedostatočná kapacita zariadení pre ľudí bez domova, osobitne so zdravotným postihnutím.

Tento fakt bol identifikovaný aj pri spracovaní Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja na roky 2021 – 2027. V rámci strategicko-programovej časti je definovaný:

Špecifický cieľ 6.2: Zvýšiť dostupnosť nájomného bývania

Strategický investičný balíček 6.2 Podpora nájomného bývania

Prehľad integrovaných projektových balíčkov realizovaných v rámci daného strategického investičného balíčka: 6.2.1. Integrovaný projektový balíček - Podpora nájomného bývania Komplementárne projekty: nákup nehnuteľností, výstavba, **rekonštrukcia a modernizácia objektov za účelom tvorby nájomného bývania, podpora nájomného bývania pre zamestnancov mestských podnikov, zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti VÚC a pre iných zamestnancov (napr. učítelia, zdravotnícki pracovníci, a pod.)** ako súčasť personálnych politík), ľudí v neistom bývaní, ľudí bez domova, príp. iné zraniteľné skupiny.

V súlade s Programovým vyhlásením Bratislavského samosprávneho kraja, záväzku **zabezpečiť dostupnejšie štartovacie bývanie pre učiteľov škôl v pôsobnosti BSK a rozšíriť kapacitu cenovo dostupného ubytovania pre zamestnancov zariadení sociálnych služieb v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK**, pristúpil Úrad BSK k analýze budov vo vlastníctve BSK, ktoré sú nevyužívané, prípadne neplnia účel svojho využitia a sú vhodné pre ich transformáciu na nájomné bývanie.

Ako aktuálne najvhodnejšie boli identifikované budovy, nehnuteľnosti Ivanská cesta 3776, k.ú. Trnávka a Údernícka 8, k.ú. Petržalka.

### Ivanská cesta 3776

Predmetné územie a stavba sú situované v rýchlo sa rozvíjajúcej expandujúcej časti Bratislavy, dlhodobo známej pre svoj priemyselný charakter, avšak v poslednej dekáde transformovaný na účely bývania, známej ako zóna Galvaniho ulice, nachádzajúcej sa v bratislavskej mestskej časti Ružinov. Konkrétne sa jedná o pozemok, resp. stavbu vo vlastníctve BSK evidované pod parcelným číslom 14801/6, katastrálne územie 805343 Trnávka, ide o areál SOŠ technológií a remesiel. V posledných rokoch bolo do areálu výrazne investované a to formou COVP projektu (centralizovaná odborná výučba). Areál má preto koncepčný a strategický význam smerom do budúcnosti. Samotná budova je dnes len čiastočne využívaná, a to pre účely administratívy a iných súčastí komerčného charakteru.

Zámerom je po rekonštrukcii budovu využívať pre ubytovanie zamestnancov vzdelávania, resp. sociálnej oblasti, prípadne pre iné verejnoprospešné funkcie v súlade s existujúcim stavom a zároveň zachovaním charakteru lokality samotnej. Takéto stanovenie koncepciu urbanistického funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, jeho dopravného a technického vybavenia na základe overenia územného plánu bude podkladom pre riešenie v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a nastavenia relevantného legislatívneho postupu. Lokalita bola vytipovaná aj z dôvodu veľmi dobrej dostupnosti MHD a existujúcej infraštruktúry v blízkom okolí v predmetnom areáli, resp. Jej tesnom susedstve, nehovoriac o pešej dostupnosti obchodného centra ponúkajúceho komplexné spektrum služieb. Nespornou výhodou budúceho bývania v areáli, sú aj zelené plochy, ktorými areál disponuje, pričom v blízkosti budovy sú možnosti pre umiestnenie parkovania automobilov a výhodou je aj možnosť využívania existujúcich exteriérových športovísk v areáli a celkovo príjemne pôsobí aj zelený park v areáli.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie nasledovné funkčné využitie: stabilizované územie, číslo 201 – občianska vybavenosť.

Rekonštrukciou budovy vznikne 58 bytových jednotiek s priemernou plochou bytu (vrátane balkóna) 50,7 m<sup>2</sup>.

## **Údernícka 8**

Predmetná stavba je situovaná neďaleko Železničnej stanice Bratislava – Petržalka a v blízkosti bývalého priemyselného areálu Matadorky, ktorá v súčasnosti prechádza stavebnou aj funkčno-prevádzkovou premenou. Budova sa nachádza na Úderníckej ulici v susedstve bytových domov. Konkrétne sa jedná o pozemok, resp. stavbu vo vlastníctve BSK evidovanú pod parcelným číslom 3715/5, 3716/3, katastrálne územie 804959 Petržalka. Ide o bývalú budovu stredného odborného učilišťa strojárkeho, ktorá je toho času nevyužívaná na svoj účel.

Podľa územného plánu je možné v tejto lokalite vytvoriť funkciu nájomného bývania. Vzhľadom k tomu, že BSK ako vlastníť stavby má záujem o nové ďalšie ubytovacie kapacity, je potrebné predefinovať momentálny stav budovy. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie nasledovné funkčné využitie: stabilizované územie, číslo 501 – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Lokalitu sme vytipovali z dôvodu jej veľmi dobrej dostupnosti MHD ako aj existujúcej infraštruktúry v dostupnosti, nehovoriac o pešej dostupnosti železničnej stanice Petržalka, ako strategickým bodom integrovanej dopravy v budúcnosti a na druhej strane táto lokalita postupom času prebieha transformáciou z priemyselnej zóny na rezidenčnú, čoho dôkazom je niekoľko existujúcich, resp. pripravovaných rezidenčných projektov v okolí. Dôležitým pozitívom je dostupnosť centra mesta.

Investičnou akciou dôjde k vybudovaniu nového bytového domu s 13 bytovými jednotkami, s priemernou plochou bytu (vrátane balkóna) 51,1 m<sup>2</sup>.

Prílohou materiálu sú investičné/architektonické zámery pre obe budovy. Po schválení zámeru budovania nájomných bytov dôjde k pokračovaniu predprojektovej prípravy, obstaraniu projektovej dokumentácie a zahájenie relevantných legislatívnych krokov a postupov.

## Financovanie

V zmysle **Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní** v znení neskorších predpisov je oprávneným žiadateľom pre poskytnutie dotácie aj vyšší územný celok. Dotačný mechanizmus riadi Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Nájomný byt je možné obstať:

- **výstavbou nájomného bytu v bytovom dome**, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- výstavbou nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou bytovej budovy alebo nadstavbou alebo prístavbou nebytovej budovy, ak vznikne bytový dom, rodinný dom alebo polyfunkčný dom,
- **stavebnou úpravou budovy**, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- kúpou nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- stavebnou úpravou nájomného bytu v budove, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
- stavebnou úpravou nájomného bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy.

Súčasťou tejto oblasti podpory je obstaranie bytov bežného štandardu a nižšieho štandardu. Všetky byty nižšieho štandardu spĺňajú základné hygienické a bezpečnostné požiadavky, ale plošná výmera a vybavenie bytu sú odlišné od bežného štandardu.

Na obstaranie nájomného bytu je možné štandardne poskytnúť dotáciu v rozpätí **od 35 %** (byty bežného štandardu) **do 75% obstarávacích nákladov stavby** (byty nižšieho štandardu) v závislosti od veľkosti priemernej podlahovej plochy bytov v budove a 80 % obstarávacích nákladov stavby je možné poskytnúť na obstaranie bytu získavaného v bytovom dome, ktorý je kultúrnou pamiatkou.

Obstarávacie náklady: výstavba nájomného bytu a nájomný byt získaný stavebnou úpravou budovy – obstarávacími nákladmi sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Do obstarávacích nákladov musia byť zahrnuté aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane preukázanej zmluvou o dodávke projektových prác.

Presné náklady spojené s budovaním nájomných bytov budú vyčíslené v rámci vypracovanej projektovej dokumentácie.

Žiadosť o dotáciu sa predkladá úradu príslušného podľa miesta stavby od 15. januára do 31. mája príslušného roku. Pre rok 2023 je predbežne vyčlenený rozpočet 20 mil. EUR.

Príloha č.1: Nájomné bývanie Ivanská cesta – investičný zámer

Príloha č.2: Nájomné bývanie Údernícka – investičný zámer