

Zápis zo zasadnutia Komisie ZSPS pre bytovú výstavbu

Dátum:	27. októbra 2016
Miesto:	ZSPS – Viedenská cesta 5, Bratislava
Zúčastnení:	Podľa prezenčnej listiny (v prílohe č.1)
Vedenie a zápis:	Ing. Ľubomír Žabčík MBA, predseda komisie

Bod 1. Otvorenie a privítanie hostí

V úvode predseda komisie Ľubomír **Žabčík**, MBA srdečne privítal všetkých členov komisie a prizvaných hostí a skonštatoval, že vzhľadom na prítomnosť zástupcov štátnych organizácií očakáva vysoko odbornú a fundovanú diskusiu a navrhnutie základných krokov a postupov v riešení otázok k témam uvedeným v programe. Vzhľadom na prvé stretnutie komisie v novom zložení vyjadril svoje presvedčenie, že spoločnými silami dokážeme posunúť vpred oblasť bývania v SR.

Bod 2. Základné zhodnotenie a identifikácia problémov v existujúcom systéme nájomného bývania v SR

Predseda komisie v prezentácii predstavil základné okruhy tejto témy: vývoj počtu podporených nájomných bytových jednotiek v rokoch 2011-2015, obstarávanie nájomných bytov prostredníctvom obce, max. výška oprávneného nákladu pre obstaranie nájomných bytov, nejasnosti pri výklade zákona o verejnom obstarávaní pre obstaranie nájomných bytov. V prvej téme zdôraznil pozitívne dopady uzákonenej možnosti tzv. budúcej kúpy, t.j. kúpy nájomných bytov na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo sa prejavilo v náraste počtu podporených bytov od roku 2014. Poukázal na výhody takéhoto modelu pre obce a mestá, ktoré sú tak odbremenené od povinností v prípravnej, ako aj realizačnej fáze projektu, ktoré v takto nastavenom modeli prechádzajú na zhotoviteľa. V tabuľkách boli následne predstavené konkrétne výhody a nevýhody obstarávania nájomných bytov výstavbou a budúcou kúpou.

K téme sa o slovo prihlásila pani Ing. **Hlaváčová**, (riaditeľka odboru ekonomiky bývania MDVRR SR) s námietkou, že s niektorými prezentovanými informáciami nemôže súhlasiť, napr.: s faktom, že obec pri výstavbe začína splácať úver okamžite do 30 dní od podpisu úverovej zmluvy so ŠFRB. Daný fakt je podľa nej zavádzajúci, nakoľko je bežnou praxou, že obec požiada o odklad splátok.

K uvedenému tvrdeniu sa prihlásila Ing. **Petrášová** (vedúca odboru koordinácie a schvaľovania úverov ŠFRB) a objasnila odklad splátok ako osobitý inštitút, ku ktorému zasadá osobitná komisia a schvaľuje odklad splátok dlžníka, pričom sa nedá tvrdiť, že je obligatórne pravidlo, že ktokolvek požiada, bude mu aj vyhovené.

Spoločne sa však všetci prítomní zhodli na tom, že hlavnými akcelerátormi bývania na Slovensku sú inštitúty Kúpa existujúcej a Kúpa neexistujúcej stavby. Nakoľko je však stály nedostatok dotačných prostriedkov, predseda komisie na základe týchto informácií navrhol, aby sa v ekonomicky silnejších regiónoch preferoval systém: 100% financovania obstarávania nájomných bytov prostredníctvom úveru zo ŠFRB, čím sa zvýši podiel disponibilných dotačných zdrojov pre ostatné regióny; ďalšie stimulujúce faktory pre čerpanie úverovej linky by mohli byť napr.: zníženie úrokovej sadzby na 0%; zníženie podielu obsadenosti jestvujúcich nájomných bytov z 100% na 80%; a súčasne treba doriešiť problematiku duálneho podávania žiadostí.

K tomuto návrhu sa zástupcovia ŠFRB vyjadrili pozitívne a prizvali predsedu bytovej komisie na osobné rokovanie k týmto témam na ŠFRB.

Bod 3. Prehodnotenie maximálnej výšky oprávneného nákladu na obstaranie nájomných bytov.

Predseda komisie informoval ako sa vyvíjala maximálna výška oprávnených nákladov. Vyslovil názor, že táto výška nezohľadňuje viacero faktorov vplyvu ako mieru inflácie, čo má vplyv na rast cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve ako aj na rast priemernej mesačnej nominálnej mzdy. Ďalším dôvodom na úpravu výšky oprávnených nákladov zmena legislatívy, najmä vzhľadom na dodržanie minimálnej požiadavky na energetickú hospodárnosť. Predstavil aj konkrétne príklady rozdielu cien pri použití rôznych kontaktných zatepl'ovacích systémov, zároveň navýšenie z dôvodu rekuperácie. Navrhol zvýšiť maximálnu výšku oprávneného nákladu tak, aby to odzrkadľovalo súčasný stav vzhľadom na vyššie spomenuté dôvody.

Pani prof. Ing. **Sternová**, PhD. (TSUS) sa vyjadrila, že tieto prezentované údaje nie sú ucelené, preto z nich nemožno úplne exaktne vychádzať. Je preto potrebné na tento problém použiť detailnejšiu analýzu týchto nákladov. Osobne disponuje takýmito údajmi a je ochotná ich posunúť komisii, pokiaľ by bol záujem.

Ing. **Hlaváčová** súhlasila s prof. Ing. **Sternovou** PhD., nakoľko už v minulosti spolupracovali na takejto analýze, disponuje aj analýzami ktoré si nechali pre svoju potrebu vypracovať nezávislými inštitúciami a na základe nich stanovovali primeranú výšku oprávnených nákladov.

Predseda komisie uvítal iniciatívu pani prof. Ing. **Sternovej** PhD., a dohodol sa s ňou, že do najbližšieho zasadania bytovej komisie spracuje konzistentný prehľad reálneho navýšenia max. obstarávacej ceny.

Bod. 4 Problematika verejného obstarávania v téme obstarávania nájomných bytov.

Predseda komisie úvodom tejto témy vyjadril znepokojenie nad tým, akú mieru polarizácie vytvára táto názorová nezrovnalosť v tejto oblasti a to naprieč celým Slovenskom. V tomto bode požiadal o prezentáciu pána Mgr. **Vallu**, ktorý ako zástupca viacerých advokátskych kancelárií predstavil právny názor ku prejednávanej problematike: vymedzenie predmetu zákazky a jeho pojmové znaky. Vyjadril názor, že v zmysle všetkých zásad a jazykového výkladu zákona na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa budúci predávajúci nemôže domáhať žiadneho finančného, alebo iného majetkového plnenia zo strany budúceho kupujúceho. A teda sa pre tento titul neaplikuje zákon o verejnom obstarávaní. Poukázal aj na to, že ak by mal aplikovať túto metodiku ÚVO v praxi, tak je fakticky niet rozdielu pre inštitút Kúpy neexistujúcej stavby a Kúpy existujúcej stavby, kedy vo veľkej väčšine prípadov, aj pre Kúpu existujúcej stavby - obec prenajme stavebníkovi osobitým zreteľom pozemok, pre účel výstavby nájomného bytového domu, následne sním uzatvorí Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kde je zakotvená odkladná podmienka kúpy a tou je pridelenie prostriedkov z MDVRR SR a ŠFRB.

K problematike sa pripojila aj pani Ing. **Brtáňová** (riaditeľka odboru metodiky ÚVO), ktorá vyjadrila názor, že aj pre tento model Kúpy existujúcej stavby je potrebné verejné obstarávanie.

Následne sa Mgr. **Valla** detailnejšie venoval aktuálnej metodike ÚVO k nadobúdaniu a nájmu nehnuteľností, z ktorej vychádzajú mnohé nevyjasnené otázky a nie je si istý, či táto metodika nie je v rozpore s prijatým zákonom o verejnom obstarávaní.

Ing. **Brtáňová** sa vyjadrila, že zmyslom zákona je narábať s verejnými prostriedkami efektívne hospodárne a účelne. Zastáva preto názor, že aj v prípade obstarávania nájomných bytov, ktorej výsledkom je zmluva o budúcej kúpnej zmluve má daný subjekt postupovať v zmysle zákona o verejnom obstarávaní.

Predseda komisie vyjadril svoju obavu, že takéto nejasnosti vo výklade zákona k tejto problematike budú prinášať množstvo nedorozumení a problémov, ktoré môžu vyústiť až do súdnych sporov. Preto je nevyhnutné, aby sa prijalo exaktné usmernenie, ako v danej veci postupovať, aby verejný obstarávateľ neporušil zákon.

Nakoľko sa v predošlej téme všetci uzhodli na tom, že hlavnými akcelerátormi výstavby sú Kúpa existujúcej stavby a Kúpa neexistujúcej stavby, čo sú zároveň aj ťažiská problému v rámci obstarávania a spôsobu výkonu obstarávania, uzhodli sa prítomní na spoločnom návrhu na zmenu

zákona o verejnom obstarávaní pre obstarávanie nájomného bytu. Taký návrh vypracuje bytová komisia a predloží ho na najbližšom stretnutí k sprípomienkovaniu.

Bod. 5. Zhrnutie pripomienok k predkladanému návrhu opatrenia z MDVRRSR, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MDVRRSR č.449/2013 Z. z., ktorým sa ustanovujú vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania v znení opatrenia MDVRRSR č.415/2015 Z. z.

Diskusia z predchádzajúceho bodu plynule prešla aj do tohto bodu, keďže problematika verejného obstarávania sa týkala aj úpravy vzoru žiadostí v zmysle navrhovaného opatrenia. Predseda komisie vyslovil zásadnú pripomienku ku bodu č. 8, ktorý sa týka preukazovania spôsobu verejného obstarávania. Tento bod je aj na základe vyjadrených názorov veľmi diskutabilný, pretože je formulovaný veľmi všeobecne. Vystávajú z toho preto nasledovné otázky: Aké doklady má žiadateľ predkladať? Bude MDVRR SR kontrolovať aj obsahovú stránku predložených dokumentov, ako napríklad spôsob výkonu VO? Ak áno, kto by zodpovedal za škodu, ak by pri posudzovaní žiadostí došlo k nesprávnemu konštatovaniu, že bol porušený zákon o VO? Predseda komisie preto požiadal o úpravu takejto náležitosti v žiadosti.

K požiadavke reagovala pani Ing. **Hlaváčová**. Ministerstvo nebude posudzovať obsahovú stránku spôsobu daného obstarávania, nakoľko na to nemá kapacity a na toto má kompetenciu Úrad pre verejné obstarávanie. Predkladať by žiadatelia mali zápisnicu o výsledku verejného obstarávania, prípadne iný dokument, ktorý preukáže, akým spôsobom bol zhotoviteľ vybraný.

Bod. 6 Problematika zabezpečenia záväzku ŠFRB.

Predseda komisie prezentoval problémy, ktoré vychádzajú z praxe pri zabezpečovaní záväzku pre ŠFRB. Viacero miest a obcí by malo záujem realizovať výstavbu nájomných bytov, ale nemajú k dispozícii vhodné pozemky vo svojom vlastníctve. V mnohých prípadoch sú však v obciach k dispozícii stavebné pozemky vo vlastníctve urbáriátov resp. v správe Slovenského pozemkového fondu. Podľa súčasne platnej metodiky fondu musí žiadateľ po skolaudovaní stavby založiť podporenú nehnuteľnosť vrátane pozemku pod nehnuteľnosťou spolu s prístupovou cestou k nehnuteľnosti. Poskytnutie podpory pre obec, ktorá realizuje výstavbu na prenajatom pozemku, nie je v rozpore s legislatívou. Potenciálnu komplikáciu pri prípadnom výkone záložného práva je potrebné eliminovať v samotnej nájomnej zmluve. Žiada preto, aby ŠFRB umožnil, napr. dlhodobou nájomnou zmluvou eliminovať túto prekážku.

Ing. **Petrášová** sa vyjadrila, že táto problematika bola už predmetom niekoľkých rokovaní. Ako uviedla: ... *uvedomujeme si tento problém a spolu s Ing. Hlaváčovou pripravujeme nové usmernenie, ktoré bude tieto prekážky odstraňovať. Každopádne vás radi privítame na našom úrade, kde by sme to mohli detailnejšie rozobrať.*

Bod. 7 Záver

Predseda komisie sa všetkým zo srdca poďakoval za aktívnu účasť. Vyjadril presvedčenie, že sa v najbližšej dobe opäť stretneme a budeme znova riešiť ďalšie záležitosti, aby sme tak napomohli ku rýchlemu a efektívnemu rozvoju nájomného bývania na Slovensku. Predseda komisie potom stretnutie ukončil.

Bratislava 14.11.2016

Lubomír **Žabčík**, MBA v.r.

Predseda Komisie ZSPS pre bytovú výstavbu

Príloha:1



**Zväz stavebných
podnikateľov
Slovenska**

PREZENČNÁ LISTINA

Predmet: Rokovanie Komisie ZSPS pre bytovú výstavbu
Miesto: Sekretariát ZSPS - Viedenská cesta 5, Bratislava
Dátum: 27. októbra 2016

č.	Titul, meno a priezvisko	organizácia	podpis
1.	Ing. Milan Kalašník MPA	ZSPS	
2.	Ing. Milan Kalašník	AK, Milan Kalašník	
3.	PETER KOLÁČEK	ZSPS	
4.	KATARINA BRÁŇOVÁ	ÚVO	
5.	EVA BLANÁRKOVA	ÚVO	
6.	STANILAV DOUKAL	ZMOJ	
7.	Denis Kristek	Inovicia	
8.	Michal Klačák	MDVRR SR	
9.	MILAN MADDIN	MDVRR SR	
10.	ZUZANA STERNOVÁ	TSÚS, n.o.	
11.	Katarína Petráňová	ŠFRB	
12.	MARIA BOBBÉLTOVA	ŠFRB	
13.	SEMIKAL	O.S.C. INVEST	
14.	GRUBIŠKA	O.S.C. - in	
15.	Pavol Kováčik	ZSPS	
16.	JAN BOŠKO	IAHOSTRAU-SE, s.s.	
17.			
18.			
19.			
20.			