



## MESTO MALACKY

---

### **Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky**

Číslo materiálu: Z 162/2011

Názov materiálu:

**Zámer zriadenia špeciálneho bývania**

- Príloha:**
1. Zhrnutie a návrh uznesení,
  2. Dôvodová správa
  3. Osobitné prílohy ako podklad pre rozhodnutie mestského zastupiteľstva:
    - návrh memoranda, nájomnej zmluvy, dohody o urovnaní sporu, kalkulácia nákladov, rozpis nájomného, vyhlásenie správcu a zoznam neplatičov, návrh dodatku mandátnej zmluvy, rozpočet projektu

**Spracovali:** Mgr. Bc. Juraj Říha - predseda Komisie pre správu majetku a legislatívu  
Ing. Milan Ondrovič, PhD. - poslanec za 4. mestský obvod (Družstevná ulica)  
Ing. Mgr. Zuzana Baligová - členka občianskej iniciatívy Ľudia pre Malacky  
Mgr. Alena Kmecová - vedúca Klientského centra  
Mgr. Daniel Kodaj - sociológ a koordinátor projektov sociálnej inklúzie

**Predkladá:** Mgr. Bc. Juraj Říha - predseda Komisie pre správu majetku a legislatívu

## Zhrnutie a návrh uznesení

### I. Zhrnutie

#### 1.1. Východisko:

Východiskom pre spracovanie predloženého materiálu je podnet obyvateľov Družstevnej ulice z ťažko riešiteľnej situácie, opakujúce sa sťažnosti obyvateľov, závery a návrhy z pracovných stretnutí poslancov, odpoveď na interpeláciu poslanca J. Říhu zo septembra 2010, súpis exekúcií, medializované informácie a podnety z celoštátnych médií a občianskeho portálu [www.lpm.sk](http://www.lpm.sk), materiál na zrušené rokovanie mestského zastupiteľstva 12.9.2011.

#### 1.2. Stručný súhrn informácií:

V nadväznosti na pracovné stretnutia poslancov k problému občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici sa predkladá materiál so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v modifikovaných podmienkach, v akých funguje súčasné zariadenie sociálneho bývania na Hlbokej ulici v 6. mestskom obvode.

Materiál rieši problematiku Družstevnej ulice a zároveň sa predkladá návrh na spoluprácu v projekte inklúzie vylúčených skupín obyvateľstva a návrh prvej fázy vypratania obytného domu na Skuteckého ulici.

Viac informácií sa uvádza v priloženej dôvodovej správe.

#### 1.3. Odôvodnenie prerokovania na mimoriadnom rokovaní

Materiál sa predkladá so žiadosťou o zvolanie mimoriadneho rokovania mestského zastupiteľstva z dôvodu, že riadne plánované rokovanie MsZ má byť až 15. decembra 2011, s ohľadom na akútnosť problému, ale aj blížiacu sa zimu, ktorá môže narušiť harmonogram predkladaných riešení, ako aj z dôvodu, že doteraz nebolo predložené žiadne rozpracované alternatívne riešenie problému na Družstevnej ulici.

## Zhrnutie a návrh uznesenia

### II. Návrh uznesenia predkladateľa

#### Mestské zastupiteľstvo

##### 1. berie na vedomie

predloženú dôvodovú správu k materiálu s názvom Zámer zriadenia špeciálneho bývania (materiál č. Z 162/2011)

##### 2. schvaľuje zámer

zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil,

##### 3. schvaľuje

a) predložený návrh memoranda o spolupráci pri riešení prevodu vlastníckeho práva so spoločnosťou Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29,

b) predložený návrh nájomnej zmluvy so spoločnosťou Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, ktorej predmetom je prenájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli Malacky – VAMPIL, k.ú. Malacky, zapísaných na liste vlastníctva č. 1603 vedenom Správou katastra Malacky: pozemok parcelné číslo 5389/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 17827 m<sup>2</sup>, parcela registra C, pozemok parcelné číslo 5389/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 540 m<sup>2</sup>, parcela registra C, pozemok parcelné číslo 5389/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 471 m<sup>2</sup>, parcela registra C, pozemok parcelné číslo 5389/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, parcela registra C, pozemok parcelné číslo 5389/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>, parcela registra C, stavba súp.č. 2877 - sociálna budova postavená na pozemku p.č. 5389/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 540 m<sup>2</sup>, parcela registra C, stavba bez súp.č. úpravovňa vody postavená na pozemku p.č. 5389/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 471 m<sup>2</sup>, parcela registra C, stavba bez súp.č. studňa HGM-4 postavená na pozemku p.č. 5389/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>, parcela registra C, stavba bez súp.č. vodojem postavený na pozemku p.č. 5389/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, parcela registra C, za nájomné v sume 125 EUR / mesiac bez DPH a za osobitných podmienok určených v článku VI nájomnej zmluvy,

c) predložený návrh dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 1.5.2005 v znení dodatku č. 1 a 2 so spoločnosťou Termming, a.s., so sídlom Hviezdna 2, 821 06 Bratislava,

d) použitie finančných prostriedkov z osobitného účtu pre mandanta, ktorý vedie na výkon opráv v sume potrebnej na rekonštrukciu sociálnej budovy pre zriadenie špeciálneho bývania a pre prípravu objektu podľa bodu 5 písm. d) uznesenia,

##### 4. súhlasí

a) s predloženým návrhom dohody o urovnaní sporu,

b) s prípravou projektu inklúzie vylúčených skupín obyvateľstva s možnosťou pridruženej výroby,

## **5. ukladá mestskému úradu**

- a) spolupracovať s koordinátorom projektu pri príprave projektu podľa bodu 4 písm. b) uznesenia,
- b) spolupracovať so spoločnosťou Termming, a.s. ako správcom pri realizácii zámeru špeciálneho bývania,
- c) zabezpečiť výkon terénnej sociálnej práce podľa východísk a možností projektu „Poskytovanie služieb na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie obyvateľov Družstevnej ulice“,
- d) spolupracovať so spoločnosťou Termming, a.s. ako správcom pri realizácii vypratania vytipovaných nájomných bytov vo vlastníctve mesta s možnosťou využitia kapacít bytovej časti komplexu špeciálneho bývania,
- e) pripraviť návrh všeobecne záväzného nariadenia mesta s podmienkami výkonu špeciálneho bývania a s uplatnením tzv. inštitútu sociálneho bytu,

## **6. ukladá mestskej polícii**

- a) vytvoriť v areáli Malacky – Vampil kritické miesto so zvýšeným monitorovaním situácie počas prípravy špeciálneho bývania a rekonštrukcie stavieb v areáli.

Z: bod 5 – prednosta

bod 6 – náčelník mestskej polície

T: bod 5 písm. a, b, c) a bod 6 – ihneď

bod 5 písm. d, e – do 30.9.2012

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

### 1. Úvod do problematiky

Existencia a nárast počtu neprispôsobivých obyvateľov v Slovenskej republike sa za posledné roky stali nebezpečným faktorom pre ďalší vývoj občianskej spoločnosti. Mesto Malacky nie je toho výnimkou. Obzvlášť v prípadoch, ak spolunažívanie tejto skupiny obyvateľstva výrazne vplyva na kvalitu života ostatných ľudí.

V Malackách žijú neprispôsobiví v cielenej koncentrácii vo vybraných bytových domoch (na Skuteckého ul. a Mierové nám.) a v areáli Hlboká. Napriek vyvíjanému úsiliu a priebežne prijímaným opatreniam sa spolunažívanie s neprispôsobivými nedarí eliminovať na želaný stav. Popri nedodržiavaní platobnej disciplíny v bytových jednotkách prenajímaných mestom, je vážnym problémom ich spôsob života, ktorým obmedzujú svoje okolie. Zároveň sa žiada zdôrazniť vplyv umiestnenia resp. výberu vhodného objektu na rozsah problematického spolunažívania s ostatným obyvateľstvom. Umiestnenie mimo alebo na okraji obytnej zóny (ako areál Hlboká) sa v doterajších podmienkach javí najvhodnejším výberom. V obytných zónach sa výrazne zvyšuje počet narušení verejného poriadku a iného protiprávneho konania, ktorého sa neprispôsobiví dopúšťajú. Ako extrémny príklad uvádzame v súčasnosti tak často a celoplošne riešené spolunažívanie s neprispôsobivou rodinou na Družstevnej ulici. Vývoj kritickej situácie si vyžaduje nájdenie rýchleho, vhodne umiestneného a finančne nenáročného riešenia, ktoré by sa v etapách dalo využiť pre všetky už existujúce problémové lokality.

Cieľom predkladaného materiálu so zámerom zriadenia špeciálneho bývania je predostrieť návrh riešení a umožniť tak ich realizáciu na viaceré dlhoročné problémy mesta, čím sa vytvorí predpoklad pre podanie projektu orientovaného na marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sú ohrozené bytovou a sociálnou núdzou.

Materiál obsahuje aj návrh riešenia problému na Družstevnej ulici v Malackách na základe princípov, ktoré sú v Slovenskej republike doposiaľ málo využívané, ide o princíp zásluhovosti, aktívnej spolupráce na riešení sporu, spoluúčasti na riešení vlastnej bytovej núdze a prevzatie zodpovednosti za svoje správanie pod verejnou kontrolou.

### 2. Charakteristika zámeru a výber lokality

Návrh zriadenia špeciálneho bývania vychádza z dlhodobých potrieb mesta vytvoriť základnú sociálnu sieť v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia, ako aj konkrétne z Komunitného plánu sociálnych služieb v časti slabých stránok (mestu chýba nízkoprahové centrum pre ľudí bez domova) a v časti príležitostí (rozvoj terénnej sociálnej práce), tak aj Návrhu prioritných úloh v časti podpory zlepšenia kvality života obytného prostredia (eliminovanie dopadov na kvalitu života obyvateľov na Družstevnej ulici).

#### A) Režim „prístrešia s nízkym stupňom vybavenia“ sa navrhuje z dôvodu:

- vytvoriť IV. kategóriu bytov s nízkym stupňom vybavenia v súlade s opatrením Ministerstva financií SR; cieľom je pomôcť rodinám, ktoré sa ocitnú v stave prechodnej

sociálnej a bytovej núdze, a úhrn príjmov nedosiahne výšku potrebnú pre pridelenie nájomného bytu, rovnako možnosť úhrady riadneho nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu,

- vytvoriť kapacity pre poskytnutie dočasného náhradného ubytovania v zmysle bytových náhrad podľa Občianskeho zákonníka; cieľom je preukázať v prebiehajúcich súdnych sporoch o vypratanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta pripravenosť mesta poskytnúť bytovú náhradu ako podmienku pre splnenie súdom uloženou povinnosťou,
- vytvoriť kapacity pre uspokojenie aktuálnych žiadostí obyvateľov mesta o pomoc pri riešení sociálnej a bytovej núdze; prechod medzi nájomným bytom a azylom,
- plnenia priority mesta v časti pomoci pri riešení problémov obyvateľov mesta, a to konkrétne reakcia na opakované a pretrvávajúce žiadosti obyvateľov mesta z lokality Družstevnej ulice o pomoc.

Na základe analýzy možností mesta v riešení nielen sociálnej a bytovej núdze, právnych sporov mesta o vypratanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta, ale aj analýzy zákonných možností mesta v pomoci pri riešení dlhodobo narušenom občianskom spolunažívaní mesta, sa **predkladá zámer v areáli Malacky – Vampil.**

**B) Areál Malacky – Vampil sa predkladá aj ako alternatíva k doteraz uvádzaným lokalitám pre riešenie problému občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici z dôvodu (viac o riešení problému na Družstevnej ulici sa uvádza v 6. časti dôvodovej správy):**

- najdostupnejšieho a aktuálne najkomplexnejšie spracovaného riešenia, ktoré by bolo súladné s územným plánom mesta, finančnými možnosťami mesta, právnymi možnosťami riešenie vzniknutého sporu na Družstevnej ulici,
- areál nie je umiestnený v obytnej zóne, čo je pre prevádzku špeciálneho bývania tohto typu dôležité najmä z pohľadu ochrany a prevencie pred narušením občianskeho spolunažívania so susednými nehnuteľnosťami, keďže pôjde o náročný výkon terénnej sociálnej práce s marginalizovanými skupinami obyvateľov,
- v spojení s predchádzajúcim dôvodom zároveň nie je areál vzdialený od potrebnej infraštruktúry mesta; je dostupný autom, pri vjazde na hlavnú cestu je zástavka hromadnej dopravy,
- stavby sú poškodené, čím sa spája motivačný faktor v podobe podieľania sa na rekonštrukcii, a predchádza obave poškodzovania nového majetku,
- nadviazania zámeru špeciálneho bývania na schválené uznesenie mestského zastupiteľstva č. 127/2011, ktorým mestské zastupiteľstvo v bode 2 uznesenia uložilo mestskému úradu vyhľadať vhodnú lokalitu pre špeciálne bývanie,
- stavba, v ktorej sa navrhuje zriadiť obytnú časť komplexu špeciálneho bývania, je zapísaná v katastri nehnuteľností ako sociálna budova, čo časovo, nákladovo aj úradno-formálne výrazne zjednodušuje proces zriadenia zámeru,
- vhodných technických parametrov areálu, ktorý ponúka priestor pre spoluprácu na projekte na čerpanie nenávratnej finančnej pomoci z oblasti inklúzie vylúčených skupín obyvateľstva vrátane projektu pridruženej výroby; k tomu je možné využiť nebytové priestory, nachádzajúce sa v areáli, zároveň je možné využiť dostatočnú existujúcu panelovú plochu pre motorizované obslužné mechanizmy,

- možnosti odčlenenia obytnej časti komplexu špeciálneho bývania od samostatne sa riešenej výrobnjej časti komplexu,
- zo stavby, ktorá sa v prvej fáze navrhuje ako konkrétny objekt pre zriadenie obytnej časti komplexu špeciálneho bývania, je možné etapovite, pri minimálnych nákladoch a v krátkom čase vytvoriť podľa potrieb mesta menšie pohotovostné byty v rôznych podlahových výmerách pre vypratých nájomcov mestských nájomných bytov, za tým účelom je možné realizovať rekonštrukciu len vymedzenej časti objektu bez toho, aby bola narušená prevádzka ostatnej plochy,
- dobrej orientácie a dispozične vhodne situovanej stavby, ktorá by mala tvoriť obytnú časť komplexu; prístup je zo všetkých strán, čo ponúka výhodu prehľadného dozoru,
- dobrého východiska pre možné dobudovanie oplotenia areálu a samotnej stavby,
- súladu s platným územným plánom mesta, ktorý umožňuje v navrhovanej lokalite zriaďovanie a prevádzku pohotovostných bytov.

### 3) Technická a majetkovoprávna špecifikácia zámeru

#### A) Technická špecifikácia areálu a stavieb

Areál Malacky – Vampil sa nachádza v južnej časti mesta (1. mestský obvod) na hranici navrhovaného zastavaného územia mesta. Pôvodne išlo o objekt vodárne, ktorá je už roky mimo prevádzky. Bola postavená v 80. rokoch minulého storočia, slúžila ako čistička vody a tiež ako pohotovostné byty pre zamestnancov vodárne.



Areál je vsadený do rovinného terénu, založenie objektu je na betónových pätkách pod nosným skeletom a na železobetónových pásoch pod obvodovými samonosnými stenami. Nenosné deliace konštrukcie (priečky) sú taktiež murované.

Stropná konštrukcia je vytvorená z prefabrikovaných železobetónových panelov. Zastrešenie je plochou strechou, krytina je povlaková bitúmenová, pričom bola v roku 2004 opravovaná. Fasády sú brizolitové, sokel je obložený keramickým obkladom.





**Obrázky – Vľavo = Predná časť hlavných stavieb, Vpravo = Zadná časť hlavných stavieb**

Dnes je stavba zakonzervovaná. V súčasnosti je budova útočiskom vandalov a bezdomovcov. V útrobách budovy ako aj v bezprostrednom okolí sa nachádzajú divoké skládky odpadu, zeminy a stavebného materiálu.



**Obrázky –  
Vľavo = objekt obytnej časti špeciálneho bývania,  
Vpravo = objekt nebytovej časti – návrh pridruženej výroby**

Objekt nie je umiestnený v obytnej zóne a zároveň nie je vzdialený od potrebnej infraštruktúry mesta. Je dostupný autom, i hromadnou dopravou, hneď pri vjazde na hlavnú cestu je osadená zástavka. Územný plán už v súčasnosti umožňuje v danej lokalite zriadiť pohotovostné byty.



**Obrázky – Pri areáli sa nachádzajú divoké skládky odpadu**





Obrázky – Vľavo = Pohľad na najbližšiu mestskú časť Juh, Vpravo = Vzďialenosť od obytnej zóny

V súčasnosti je stavba nezabezpečená pred vstupom cudzích ľudí a malých detí. Nevhodná voda zo studne HGM4 nebude používaná.

Na stavbe je potrebné zabezpečiť základnú elektroinštaláciu, osvetlenie, výplne otvorov okien, toalety, sprchy, vykurovacie piecky a zabezpečiť klampiarske práce.



Obrázky – Vľavo = Spojovacia chodba v stavbe, Vpravo = Jedna z obytných miestností, v ktorej je odpad



Obrázky – Vľavo = Miestnosť v stavbe, Vpravo = Hlavná miestnosť nebytovej časti komplexu



Obrázky –

Vľavo = Vedľajšia miestnosť nebytovej časti komplexu s nájazdovou plošinou pre nákladné vozidlá,  
Vpravo = Spojovací prechod medzi bytovou a nebytovou časťou komplexu

Pre využitie objektu na účel prevádzky špeciálneho bývania formou pohotovostných bytov v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia nie sú investičné náklady rozsiahle.

Objekt je možné napojiť na vodovodné potrubie, ktoré prechádza areálom, vodovodné vetvy sa pod objektom už nachádzajú. Elektrickú prípojku je možné napojiť z neďalekého objektu SAD alebo alternatívne doviest' elektrinu zo Stupavskej ulice k stĺpu elektrického vedenia, ktorý sa nachádza priamo v areáli.

## 4. Riešenie majetkovoprávných súvislostí

### A) Úvod

Predkladaná rozpracovaná alternatíva areál Malacky – Vampil bol jedným z návrhov v diskusii poslancov na pracovnom stretnutí k problému občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici 18. augusta 2011.

Vzhľadom na nejednoznačný záver z dvoch pracovných stretnutí v auguste a zrušenie zasadnutia mestského zastupiteľstva v septembri z dôvodu neúplnosti predloženého materiálu na rokovanie č. 135/2011, sa uskutočnila z vlastnej iniciatívy séria neoficiálnych rokovaní poslanca a predsedu Komisie pre správu majetku a legislatívu, Juraja Říhu, k možnostiam majetkovoprávneho riešenia areálu Malacky – Vampil.

Na základe predbežných informácií zo strany vlastníka areálu a stavieb, Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., o možnostiach prevodu vlastníctva k pozemkom a stavbám, boli spísané základné podmienky širšieho využitia areálu pre špeciálne bývanie, a na základe uznesení Komisie pre správu majetku a legislatívu, pre vytvorenie kapacít pre vypratanie nájomných bytov na Skuteckého ulici.

Na základe oficiálnej žiadosti zo strany mestského úradu o riešenie prevodu vlastníckeho práva, pripravila Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. ocenenie pozemkov a stavieb v predmetnom areáli.

Predmetom rokovaní je možnosť získať do vlastníctva mesta nasledujúci rozsah nehnuteľností:

- pozemok parcelné číslo 5389/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 17827 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- pozemok parcelné číslo 5389/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 540 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- pozemok parcelné číslo 5389/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 471 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- pozemok parcelné číslo 5389/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- pozemok parcelné číslo 5389/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- stavba súp. č. 2877 - sociálna budova, postavená na pozemku p. č. 5389/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 540 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- stavba bez súp. č. - úpravovňa vody, postavená na pozemku p. č. 5389/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 471 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- stavba bez súp. č. - studňa HGM-4, postavená na pozemku p. č. 5389/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>, parcela registra C,
- stavba bez súp. č. – vodojem, postavený na pozemku p. č. 5389/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, parcela registra C.

13. októbra 2011 sa uskutočnilo oficiálne rokovanie primátora mesta a predsedu Komisie pre správu majetku a legislatívu s generálnym riaditeľom spoločnosti, Ing. Radoslavom Jakabom, na ktorom bol deklarován súhlas s podmienkami spolupráce medzi mestom a spoločnosťou. Na základe poverenia primátora mesta viedol ďalšie rokovania o majetkovoprávnom vysporiadaní s právnikmi spoločnosti predseda Komisie pre správu majetku a legislatívu. Výsledkom dvojtýždňových rokovaní v októbri a novembri je návrh memoranda o spolupráci pri riešení prevodu vlastníckeho práva – **v osobitnej prílohe č. 1** a návrh nájomnej zmluvy – **v osobitnej prílohe č. 2.**

## **B) Memorandum o spolupráci pri riešení prevodu vlastníckeho práva**

V súvislosti so zámerom zriadenia špeciálneho bývania sa predkladá z dôvodu úplnosti materiálu na rokovanie poslancov aj návrh memoranda. V prípade, že mestské zastupiteľstvo vyjadří súhlas so zriadením špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil, predkladateľom sa navrhuje schváliť aj znenie samotného memoranda.

Memorandum sa pripravilo vzhľadom na skutočnosť, že v súčasne prebiehajúcim rozpočtovom roku sa nepočítalo s investíciami tohto druhu a rozsahu. Základným cieľom v rokovaniach o podmienkach memoranda bolo dosiahnuť pre mesto Malacky pomerne dostatočný ročný časový priestor pre prípravu podmienok samotného realizovania prevodu **s nasledujúcimi východiskami:**

- i. Spoločnosť potvrdila, že nehnuteľnosti v areáli Malacky – Vampil vedie ako nepotrebné na výkon svojej podnikateľskej činnosti a v súčasnosti nehnuteľnosti nevyužíva, a z toho dôvodu a vzhľadom na prejavovaný záujem zo strany mesta o prevod vlastníckeho práva, prejavila záujem rokovať v kalendárnom roku 2012 o podmienkach prevodu.
- ii. Spoločnosť a mesto sa stanú exkluzívnymi stranami v ďalších rokovaniach o prevode vlastníckeho práva.

- iii. Spoločnosť prejavila záujem dohodnúť sa na riešení prevodu vlastníckeho práva buď formou kúpy alebo zámeny nehnuteľností – pozemkov, o ktoré už prejavila spoločnosť záujem, čím sa vytvára priestor pre mesto k zníženiu dopadu na rozpočet mesta; spoločnosť ocenila hodnotu nehnuteľností na cenu 111 458,11 EUR, konkrétne podmienky prevodu budú predmetom v rámci iného rokovania mestského zastupiteľstva.
- iv. Spoločnosť prejavila záujem prenechať mestu nehnuteľnosti v areáli Malacky – VAMPIL za účelom výkonu činnosti územnej samosprávy a prevádzky špeciálneho bývania formou pohotovostných bytov v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia.
- v. Spoločnosť umožní mestu vykonať nevyhnutné rekonštrukčné práce na stavbách v areáli ešte pred prevodom vlastníckeho, aby mesto mohlo začať využívať areál podľa svojich potrieb a cieľov.

### C) Nájomná zmluva

V súvislosti so zámerom zriadenia špeciálneho bývania sa predkladá z dôvodu úplnosti materiálu na rokovanie poslancov aj návrh nájomnej zmluvy. V prípade, že mestské zastupiteľstvo vyjadří súhlas so zriadením špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampíl, predkladateľom sa navrhuje schváliť aj znenie samotnej nájomnej zmluvy.

Nájomná zmluva sa pripravila z dôvodu časovo a finančne bezprietľahového riešenia problémov, opísaných v predkladanom materiáli. Základným cieľom v rokovaníach o podmienkach nájomnej zmluvy bolo dosiahnuť pre mesto Malacky pomerne dostatočný priestor pre prípravu projektu sociálnej inklúzie a takmer okamžité zahájenie riešenia problému občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici s **nasledujúcimi východiskami:**

- i. Spoločnosť prenechá celý areál Malacky – Vampíl do dočasného užívania mestu Malacky. Doba nájmu sa dohodla v čase do 31.12.2012, aby mohol byť zrealizovaný prevod vlastníctva, v takom prípade sa platnosť nájomnej zmluvy skončí.
- ii. Nájomné je dohodnuté v sume 125 EUR bez DPH na mesiac užívania areálu.
- iii. Nájomnú zmluvu je možné skončiť zo strany mesta aj výpoveďou z dôvodu, ak mesto nebude pokračovať z nejakých príčin v zámere zriadenia špeciálneho bývania.
- iv. Mesto je oprávnené vykonať v areáli a na stavbách potrebné opatrenia, ktorými zabezpečí objekt pred vstupom cudzích osôb a detí do poškodených častí areálu.
- v. Mesto je oprávnené uzavrieť s ďalšími právnickými alebo fyzickými osobami zmluvu o podnájme, s cieľom umožniť využívanie nehnuteľností ešte pred prevodom vlastníckeho práva.
- vi. Mesto je oprávnené vykonať v konkrétnej sociálnej budove rekonštrukčné práce súvisiace s užívaním stavby v rozsahu, ktorý mestu umožňuje začať prevádzkovať špeciálne bývanie.

### D) Finančné krytie majetkovoprávneho vysporiadania

Medzi základné ciele v rokovaníach o podmienkach riešenia prevodu vlastníckeho práva patrilo najmä vytvorenie dostatočného časového priestoru pre doriešenie konkrétnych podmienok prevodu, dostatočných právnych záruk ochrany záujmov mesta a tiež minimalizácia nákladov na zriadenie špeciálneho bývania.

**Samotný prevod vlastníckeho práva nie je podmienený kúpou nehnuteľností. Do úvahy v ďalších rokovaníach, ak bude zámer schválený, je možné uviesť:**

- možnosť zámeny nehnuteľností v areáli Malacky – Vampíl s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Malacky, spoločnosť prejavila záujem o pozemky, ktoré v súčasnosti užíva pre svoju činnosť, za tým účelom sa pripraví znalecké ocenenie hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve mesta, ktoré by mohli byť predmetom zámeny,
- v prípade potreby je možné doplatok k zámene v predpokladanom objeme cca. 60 tis. EUR finančne vysporiadať z príjmu z predaja bytov po vypratých neplatičoch na Skuteckého ulici, eventuálne z príjmu z predaja bytov po vypratých neplatičoch na Mierovom námestí,
- alternatívne je možné uvažovať s využitím príjmu z možného predaja nebytových priestorov na Mierovom námestí,
- rovnako pripadá do úvahy priame financovanie z rozpočtu mesta z úspory po vyrovnaní dlhov po neplatičoch; v rámci rozpočtu mesta každoročne dochádza k rozpočtovému krytiu úhrady dlhov na nájomnom a službách spojených s užívaním nájomných bytov po neplatičoch, kde sa suma pohybuje ročne cca okolo 30 tis. EUR.

**Nájomné uhrádzané Bratislavskej vodárenskej spoločnosti sa spolu s úhradou za energiu a správu nehnuteľností finančne vykryje z vybraného nájomného užívateľov špeciálneho bývania. Rozpis nájomného a úhrad sa uvádza v predkladanom materiáli.**

## **5. Organizácia zámeru**

### **A) Správa areálu Malacky - Vampíl**

Mestskému zastupiteľstvu sa predkladá ucelená predstava a podklady k zriadeniu špeciálneho bývania v lokalite Malacky – Vampíl. V prípade, že mestské zastupiteľstvo vyjadrí súhlas so zriadením špeciálneho bývania, je potrebné vysporiadať sa s otázkou správy areálu.

**V prvej fáze zámeru sa navrhuje riešiť správa samotnej bytovej časti komplexu špeciálneho bývania prostredníctvom externého správcu.** Mesto Malacky má skúsenosti so správou podobného komplexu na Hlbokej ulici prostredníctvom spoločnosti Termming, a.s.. Keďže vzťahy medzi uvedenou spoločnosťou a mestom sú dlhoročne korektné, navrhuje sa na základe rokovaní o podmienkach výkonu správy medzi členkou predstavenstva spoločnosti, Teréziou Osuskej, a predsedom Komisie pre správu majetku a legislatívu, Jurajom Říhom, mestskému zastupiteľstvu rozšírenie správy komplexu v areáli na Hlbokej ulici aj komplex v areáli Malacky – Vampíl.

Správa komplexu v areáli na Hlbokej ulici je z pohľadu spracovateľov a predkladateľa bezproblémové, správca vo svojom vyjadrení konštatuje, že nájomcovia sociálnych bytových buniek plnia povinnosti určené správcom. Správa sa navrhuje vykonávať v rovnakom režime ako je Hlboká ulica s určitými prísnejšími špecifikáciami, najmä v oblasti kontroly životného prostredia, ochrany verejného poriadku, kontroly počtu osôb užívajúcich nehnuteľnosti a iné.

Spoločnosť Termming, a.s. na základe obhliadky areálu konštatuje, že objekt v areáli Malacky – Vampíl je z hľadiska parametrov postačujúci pre zriadenie prevádzky podľa



stanoveného účelu, čiže formou pohotovostných bytov v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia. Úplné vyjadrenie možného, budúceho správcu, spoločnosti Termming, a.s. k možnosti a vhodnosti zriadiť špeciálne bývanie v areáli Malacky – Vampil je priložené k materiálu – **v Osobitnej prílohe č. 4.**

Mestskému zastupiteľstvu sa predkladá na rokovanie z hľadiska úplnosti materiálu aj návrh dodatku č. 3 Mandátnej zmluvy z 1.5.2005, ktorý je potrebný k rozšíreniu výkonu správy, schválením návrhu sa vykoná zmena v prílohe č. 1 k Mandátnej zmluve čl. II bod 1.

Schválením návrhu dodatku č. 3 sa rozšíri výkon správy spoločnosťou Termming, a.s. o obytné domy v areáli Malacky – Vampil za účelom prevádzky špeciálneho bývanie formou pohotovostných bytov v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia – návrh dodatku č. 3 je priložený k materiálu – **v Osobitnej prílohe č. 5.**

## **B) Rekonštrukcia vymedzenej časti bytovej časti komplexu**

V prvej fáze sa navrhuje zrekonštruovať vymedzenú časť sociálnej budovy vo výmere cca 230 m<sup>2</sup>, a to v rozsahu najmä:

- rekonštrukcie a vyrovnanie podláh,
- búracích prác s cieľom osadenia elektroinštalácie vrátane zásuviek, elektromerových a domových rozvádzačov a vypínačov,
- murárskych prác s cieľom zmenšiť výmeru okien, montáž okien a vstupných dverí do stavby, montáž zárubní a interiérových dverí,
- prečistenie odtoku odpadových vôd vrátane ležatých rozvodov a žumpy,
- výkop rigolu s cieľom napojenia objektu na vodovodnú prípojku, terénne úpravy s cieľom vyrovnať povrch,
- montáž kachiel do miestností stavby vrátane s tým súvisiacich murárskych prác s komínmi,
- nevyhnutné opravy dlažby a obkladačiek po vodoinštalračných prácach, vodoinštalračské práce s montážou WC, umývadiel, sprch,
- maliarskych prác.

**Rekonštrukciu bude organizovať správca bytovej časti komplexu za silnej spolupráce budúcich nájomcov, ktorí podali žiadosť o pomoc v sociálnej a bytovej núdzi.**

**Bytová časť komplexu v rozsahu cca. 534 m<sup>2</sup> sa navrhuje užívať nasledovne:**

- 6 pohotovostných nájomných bytov sa navrhuje ako kapacita pre okamžité vyhovenie žiadostí o pomoc v sociálnej a bytovej núdzi,
- 8 pohotovostných nájomných bytov sa navrhuje ako kapacita pre poskytnutie bytových náhrad pre vypratanie nájomcov bytov vo vlastníctve mesta.

**Rekonštrukcia sa predpokladá v zníženom rozsahu cca 15 000 EUR, a to z dôvodu spoluúčasti nájomcov na rekonštrukcii, nasledovne (orientačne):**

<b>Rozsah rekonštrukcie</b>	<b>Odhad nákladu na základe ponuky (v €)</b>
-----------------------------	--



Zárubne Cugu	540
Dvere biele s kovaním, vchod a interiér	800
Okná a montáž	2000
Kachle s varnou platňou a montáž	3600
Oprava strechy a nitovanie	1300
Stavebný materiál	1200
Prečistenie ležatých rozvodov žumpy	350
Vodoinštalátorske práce	3000
Elektroinštalátorske práce	2300
<b>Spolu</b>	<b>15 090</b>

**Finančné krytie nevyhnutného nákupu materiálu a stavebných súčastí vrátane prác sa navrhuje vykryť na základe schválenia dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve z osobitného účtu pre mandanta, ktorý vedie na výkon opráv. Rekonštrukčné práce a úhradu organizuje na základe schváleného dodatku k mandátnej zmluve správca.**

Pred termínom odovzdania materiálu do distribúcie poslancom nebolo možné spracovať možnosti čerpania nenávratnej dotácie od splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity, keďže rokovania prebiehajú aj v týždni distribúcie materiálu. Cieľom je zmeniť určený účel schválenej dotácie v sume 8000 EUR v časti mediácie a suchých WC na kapitálové výdavky spojené s rekonštrukciou bytovej časti komplexu špeciálneho bývania.

Nebytová časť komplexu špeciálneho bývania sa navrhuje rekonštruovať až z výdavkov projektu sociálnej inklúzie vylúčených spoločenských (marginalizovaných skupín).

**V prípade, že mestské zastupiteľstvo vyjadrí súhlas so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil na mimoriadnom rokovaní, rekonštrukčné práce možno začať po podpise zmlúv takmer okamžite.**

Ako prvé sa vykoná vyčistenie bytovej časti komplexu za spoluúčasti budúcich nájomcov.

**Cieľom organizácie zámeru je, aby bol objektu užívaný po skončení rekonštrukčných prác zhruba po dvoch týždňoch od ich začatia.**

#### **D) Nájomné a služby spojené s užívaním priestrešku**

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytov sa zostavilo v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z roku 2008 tak, aby bol zachovaný cieľ špeciálneho bývania navrátiť nájomcov po dočasnom poskytnutí bývania do riadneho životného procesu. Nájomcovia pri nastavených platbách môžu byť schopní uhrádzať nájomné a spomínané služby.

**Správa pohotovostných bytov bude uhrádzaná strany nájomcov osobitným príspevkom na správu v sume 4,91 EUR / 1 byt / mesiac.**

Ako príklad uvádzame výpočet mesačných úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním prístrešku (v EUR) pre rôzne výmery a počty osôb:

Výmera	Počet osôb	Nájom	Správa	Spotreba vody	Spotreba elektriny	Vývoz žumpy	Spolu úhrada
38,32 m <sup>2</sup>	3 osoby	24,56	4,91	5,38	20	15	69,85
39,63 m <sup>2</sup>	7 osôb	25,40	4,91	12,55	20	35	97,86
36,68 m <sup>2</sup>	11 osôb	23,51	4,91	19,72	20	55	123,14

**Rovnako sa navrhuje zaviesť samostatný osobitný príspevok na tvorbu fondu výkonu opráv v sume 20 EUR / 1 byt / mesiac.**

Úplný rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním prístrešku sa prikladá **v Osobitnej prílohe č. 5.**

## **6. Riešenie problému občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici**

### **A) Stručný súhrn informácií**

V decembri r. 2008 sa z obce Gajary prisťahovala do Malaciek rodina Galbových na adresu Družstevná ul. č. 25 (rodinný dom). Podľa údajov z evidencie obyvateľov z r. 2009 sa na trvalý pobyt na adresu Družstevná ul. č. 25 v Malackách legálne prihlásilo 33 osôb v príbuzenskom vzťahu (z toho 17 detí do osemnásť rokov). K 15.11.2011 je na adrese Družstevná ulica č. 25 prihlásených 34 osôb (z toho 19 detí do 18 rokov, v r. 2011 1 obyvateľ zomrel a 1 sa narodil).

Od tohto obdobia začali na Družstevnej ulici spory a nespokojnosť občanov z Družstevnej ulice. Konflikty sa sústredili predovšetkým na obyvateľov Družstevnej ulice č. 25 t.j. na rómskych občanov, ktorí svojím spôsobom života a svojím životným štýlom začali zneprijemňovať a dokonca i ohrozovať pokojné občianske spolunažívanie. Výsledkom boli aj sú neustále sťažnosti obyvateľov Družstevnej ulice a teda je nutnosť prijať zo strany štátnych orgánov a orgánov samosprávy príslušné opatrenia na zabránenie a prehlbovanie vzniknutých sporov. **Celý proces riešenia problémov Družstevnej ulice a konkrétne obyvateľov z Družstevnej č. 25 je obsiahnutý v Súhrnnej správe k riešeniu problematiky občianskeho spolunažívania na Družstevnej ulici v Malackách, ktorá bola aktualizovaná k 24. 10. 2011.**

V súčasnosti je situácia obyvateľov Družstevnej ulice č. 25 z hľadiska obmedzenia a nedostatku bývania (likvidácia čiernych stavieb) resp. ostatných sankcií veľmi zložitá a pre túto skupinu obyvateľov vzhľadom na svoje obmedzené materiálne možnosti takmer neriešiteľná.

### **B) Východisko pre tvorbu návrhu riešenia**

Problém občianskeho spolunažívania presiahol hranicu riešiteľnosti zo strany obyvateľov mesta bez pomoci mesta. Problematika Družstevnej ulice bola prvý raz spracovaná vo forme odpovede na interpeláciu poslanca J. Řihu v septembri 2010. Do novembra 2011

o probléme individuálne rokovali obyvatelia s primátorom mesta, poslancami mestského zastupiteľstva, zapojili sa občianski aktivisti, sympatizanti jednej z postihnutých rodín Družstevnej ulice, rodiny Oskara Dobrovodského. Vo februári 2011 sa uskutočnilo stretnutie predsedu Komisie pre správu majetku a legislatívu s návrhom na riešenie problému v oblasti právnej. Komisia pre správu majetku a legislatívu následne prerokovávala problematiku viackrát na svojom zasadnutí, pričom hlavným cieľom bola ochrana vlastníckych práv pána Dobrovodského. Rovnako o probléme rokovala Komisia pre ochranu verejného poriadku.

Do dnešného dňa bolo vykonaných niekoľko opatrení s cieľom napomôcť riešeniu uvedeného problému. Popri krokoch, ktoré vykonávalo mesto Malacky prostredníctvom mestského úradu, a krokoch, ktoré vykonávali štátne orgány, sa do riešenia problému zapojila občianska iniciatíva Ľudia pre Malacky.

Predpokladom predkladaného návrhu riešenia problému bol súhrn na seba nadväzujúcich opatrení, ktoré uvádzame nižšie schematicky.

**Od marca 2011 boli pripravené a zrealizované tieto rozhodnutia pre dosiahnutie rešpektovania zákonov na Družstevnej ulici:**

- **vydané a vykonané rozhodnutie Stavebného úradu v Malackách č. OÚRŽP/2010/2118/Fa v marci 2011**, predmetom ktorého bolo odstránenie 1. čiernej stavby; rozhodnutie bolo vykonané exekútorom, mesto eviduje pohľadávku voči vlastníkom čiernej stavby v sume 2400 EUR,
- **vydané rozhodnutie Okresného súdu v Malackách č. 7C/232/2011 vo forme rozkazu na plnenie v máji 2011**, predmetom ktorého bolo dosiahnuť ochranu vlastníckych práv rodiny Dobrovodskej a Salčikovej; rozhodnutím sa uložila povinným (rodina Jozefa Danihela a Rudolfa Galbu) povinnosť zdržať sa napríklad spaľovania akéhokoľvek plastového, gumového a iného odpadu a lakovaného a moreného dreva, ďalej sú povinní zamedziť šíreniu dymu a zápachu na nehnuteľnosti svojich susedov, priameho vypúšťania ľudských a živočíšnych výkalov, odpadových vôd z prania a odpadových vôd z domácnosti a zabrániť prenikaniu ľudských a živočíšnych výkalov, odpadových vôd z prania a odpadových vôd z domácnosti na nehnuteľnosti svojich susedov, povinnosť zabrániť znečisťovaniu tuhým a tekutým komunálnym odpadom, zdržať sa púšťania hlasitej hudby a kriku po 22.00 hodine do 6.00 hodine ránej a neprimeraného hluku, demontáže kovových zariadení a rozbíjania súčiastok týchto kovových zariadení. Rozhodnutie je v súčasnosti vo výkone exekúcie, eviduje sa pohľadávka voči povinným z rozhodnutia v sume vyše 330 EUR,
- **uskutočnené zasadnutie podielových spoluvlastníkov spoločného dvora v júni 2011**, v rámci ktorého bolo prijaté väčšinové rozhodnutie k výstavbe deliaceho plotu medzi rodinným domom Oskara Dobrovodského a rodinným domom povinných z rozhodnutia súdu, zároveň rozhodnutie o vypratání spoločného dvora; rozhodnutie podielových spoluvlastníkov bolo zápisnicou oznámené povinným s tým, že sa rozhodnutia zrealizujú po vypratání 3. čiernej stavby,
- **vydané rozhodnutie Stavebného úradu v Malackách č. OÚRŽP/2011/Fa/N a dobrovoľne plnené zo strany povinného v septembri 2011**, predmetom ktorého bolo odstránenie 2. čiernej stavby; keďže povinný vlastník čiernej stavby neodstránil v lehote v úplnosti, rozhodnutie bolo odstúpené na vykonanie exekútorovi, mesto eviduje pohľadávku voči vlastníkom tejto čiernej stavby zatiaľ v sume 88,32 EUR,

- **vydané rozhodnutie Okresného súdu v Malackách vo forme rozkazu na plnenie č. 6C/89/2011-18 v septembri 2011**, predmetom ktorého je vypratanie 3. čiernej stavby; rozhodnutie v súčasnosti v exekúcii, povinnému bolo zaslané upovedomenie o začatí exekúcie, očakáva sa výkon rozhodnutia v najbližšom týždni, oprávnený eviduje pohľadávku voči neoprávneným užívateľom čiernej stavby v sume 116 EUR, k tomu budú vyčíslené trovy exekúcie,
- **podaný návrh na predbežné konanie Okresného súdu v Malackách v októbri 2011**, predmetom ktorého je odobratie detí z rodinného prostredia, návrh bol zamietnutý, nie je vytýčený termín ďalšieho pojednávania.



?

V auguste 2011 sa uskutočnila séria neformálnych rokovaní predsedu Komisie pre správu majetku a legislatívu so zástupcom spoločnosti, ktorá eviduje pohľadávku voči povinným a má k rodinnému domu zriadené záložné právo. Cieľom rokovaní bolo oboznámiť sa s možnosťami riešenia vlastníckeho práva k rodinnému domu. Výsledkom rokovaní bolo to, že k výkonu záložného práva nebude možné pristúpiť z dôvodu súdnych prekážok.

**V nadväznosti na to sa uskutočnili rokovania predsedu Komisie pre správu majetku a legislatívu (poslanca za 6. mestský obvod) o možnosti získať do nájomného vzťahu nehnuteľnosti na území mesta, a ktoré by spĺňali stanovené podmienky:**

- v septembri 2011 sa uskutočnilo rokovanie s riaditeľom Vojenských lesov a majetkov – odštepny závod Malacky vo veci uzavretia nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť – hájenku v lokalite priemyselného parku (6. mestský obvod), na nehnuteľnosť – pozemok v lokalite priemyselného parku (6. mestský obvod), a na nehnuteľnosť – pozemok v lokalite pri Maline smerom na Pernek (6. mestský obvod),

- v októbri 2011 sa uskutočnilo rokovanie s poradcom ministra obrany SR vo veci uzavretia nájomného vzťahu na nehnuteľnosť vo vlastníctve štátu, v správe Ministerstva obrany SR a eventuálne k možnosti otvorenia objektu kasární na Pezinskej ulici (6. mestský obvod). Pomoc ochotne ponúkol aj samotný minister obrany SR Ľubomír Gaľko.

Napriek úsiliu nájsť vhodný spôsob riešenia neboli rokovania z hľadiska určeného cieľa úspešné. Jediná možnosť, ktorá vzišla z rokovaní, a to získať objekt do nájmu v Spišskej Novej Vsi, sa z dôvodu principiálneho postoja mesta v otázke sťahovania rodiny odmietla.

**Rovnako boli overené možnosti, ktoré sa načrtli na pracovných stretnutiach poslancov v auguste** (areál Včelnice, pozemok v priemyselnom parku vo vlastníctve Eurovalley, a.s.). Objekty z hľadiska stanoveného účelu nie sú súladné s územným plánom mesta, nie je možné zabezpečiť výkon správy v dohodnutom režime, či nie sú technicky stavané na realizáciu projektu sociálnej inklúzie.

Z vyššie uvedených dôvodov sa navrhuje spojiť riešenie problému na Družstevnej ulici so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil, a to vzhľadom na skutočnosť, že vlastnícke právo k rodinnému domu, ktorý rómska rodina na Družstevnej ulici vlastní, nie je v súčasnosti možné riešiť prostredníctvom súdu, a na základe informácií k 20. septembru 2011 nie je možné ani pokračovať vo výkone exekúcie formou predaja nehnuteľností.

**Samotný návrh riešenia sa predkladá v spojitosti so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil vo forme dohody o urovnaní sporu so striktnými podmienkami.** Členovia rodiny Galbovej a Danihelovej s podmienkami dohody vyjadrili súhlas.

### C) Charakteristika návrhu riešenia

Návrh riešenia vo forme uzavretia dohody o urovnaní sporu vychádza z niekoľkých nosných princípov:

- hlavní aktéri sporu sa aktívne zúčastnia na riešení sporu, verejnou kontrolou sa zrealizuje presne vymedzený predmet dohody o urovnaní sporu, v prípade jej porušenia, mesto nebude pokračovať v participácii na dohode,
- členovia rodiny uhradia dlhy voči všetkým, za tým účelom príde k odpredaju spoluvlastníckych podielov k spoločnému dvoru a rodinnému domu,
- členovia rodiny musia nieť zodpovednosť za svoje konanie, za tým účelom dohoda strán nevylúči uplatnenie náhrady vzniknutej škody a nemajetkovej ujmy prostredníctvom následného súdneho konania,
- členovia rodiny sa musia z hľadiska rešpektovania zákonov Slovenskej republiky podieľať na obnovení pokojného života na Družstevnej ulici,
- mesto poskytne k urýchleniu riešenia problému na Družstevnej ulici presne vymedzenú plochu v rámci zámeru zriadenia špeciálneho bývania na základe rovnakých podmienok ako poskytuje pomoc každému obyvateľovi Malaciek na základe individuálnej žiadosti, špeciálne bývanie sa poskytuje za úhradu nájomného, služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti,

- mesto odmieta poskytovať nehnuteľnosť do vlastníctva z dôvodu vzniknutého sporu na Družstevnej ulici, rovnako odmieta poskytovať náhradné ubytovanie za odmenu, že by mal povinný plniť úradom uloženú povinnosť,
- v prípade, že členovia rodiny chcú participovať na projekte sociálnej inklúzie, musia sa aktívne spolupodieľať na rekonštrukcii vymedzenej časti sociálnej budovy, vrátane úhrady nevyhnutných rekonštrukčných prác v podobe úhrady osobitného príspevku na tvorbu fondu výkonu opráv,
- mesto z hľadiska toho, že dbá o rozvoj a výchovu maloletých detí, vyžaduje pri plnení dohody zabezpečenie riadnej školskej dochádzky detí a aktívnu spoluprácu na výkone terénnej sociálnej práce.

**Na základe vyššie uvedených princípov bol pripravený návrh dohody o urovaní sporu, ktorý konkretizuje princípy dohody do podoby jasných práv a povinností – priložený v Osobitnej prílohe č. 6.**

#### **D) Dohoda o urovaní sporu**

Zmluvnými stranami dohody sú mesto Malacky, susedné rodiny, členovia rodiny Galbovej a Danihelovej a oprávnení z rozhodnutí súdov.

Účel dohody je vyjadrený v článku III, a to obnoviť pokojný stav v občianskom spolunažívaní na Družstevnej ulici v Malackách s cieľom dosiahnuť rešpektovanie princípov dobrého susedstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky bez rozdielu príslušnosti k národnosti alebo etnickej skupine.

#### **Mesto Malacky dohodou deklaruje vzhľadom na situáciu na Družstevnej ulici záujem:**

- poskytnúť členom rodiny do podnájmu vymedzenú časť nehnuteľnosti vo výmere cca. 194,05 m<sup>2</sup> ako špeciálne bývanie formou pohotovostných bytov v režime prístrešia s nízkym stupňom vybavenia, a
- za tým účelom zabezpečiť rekonštrukciu vymedzenej časti nehnuteľnosti v rozsahu montáže okien a exteriérových dverí, prečistenie odtoku odpadových vôd vrátane ležatých rozvodov a žumpy, montáže kachiel do užívaných miestností vrátane komínov, nevyhnutných opráv dlažby a obkladačiek po vodoinštalatérskych prácach, vodoinštalatérskych prác s montážou WC, umývadiel, batérií, zapojenia elektriny a zabezpečenia prívodu vody,
- zabezpečiť výkon správy nehnuteľnosti zamestnancami mesta alebo prostredníctvom externého správcu,
- poskytnúť nevyhnutné množstvo stavebného materiálu na murárske práce, ktorých cieľom je zamedziť vstupu cudzích osôb do stavieb v areáli Malacky – Vampíl,
- zabezpečiť pristavenie veľkoobjemového kontajneru na vývoz odpadu z nehnuteľnosti v areáli Malacky – Vampíl, aby mohla byť stavba pred rekonštrukciou vyčistená od odpadu,
- zabezpečiť osvetlenie príľahlej plochy k nehnuteľnosti v areáli Malacky – Vampíl,
- sprostredkovať výkon terénnej sociálnej práce,
- zabezpečiť pristavenie veľkoobjemového kontajneru na vývoz odpadu zo spoločného dvoru,



- a podieľať sa na zabezpečení deratizácie verejného priestranstva na Družstevnej ulice v Malackách.

### **Členovia rodiny Galbovej a Danihelovej sa dohodou zaväzujú:**

- vypratať odpad z nehnuteľnosti v areáli Malacky – Vampíl,
- podieľať sa na rekonštrukcii vymedzenej časti nehnuteľnosti v rozsahu murárskych prác pri montáži okien a exteriérových dverí, pri montáži kachiel vrátane výstavby komínov, montáže zárubní a interiérových dverí, vyrovnanie podláh, prípravy drážok na elektrické rozvody, murárskych prác pri zarovnaní stien po revíznej obhliadke vložených elektrických rozvodov, maliarskych prác v nehnuteľnosti,
- podieľať sa na zabezpečení stavieb v areáli Malacky – Vampíl pred vstupom cudzích osôb vrátane voľného pohybu cudzích osôb v nehnuteľnosti v rozsahu potrebných murárskych prác,
- vykopať rigol pre vodovodnú a elektrickú prípojku,
- podieľať sa na výstavbe plotu oplocujúceho nehnuteľnosť v rozsahu, v akom nehnuteľnosť užívajú,
- podieľať sa na ďalších rekonštrukčných prácach, ktoré mimoriadne vyplynú z priebehu prípravy komplexu špeciálneho bývania,
- plniť povinnosti určené zmluvou o podnájme a uhrádzať osobitný príspevok na tvorbu fondu výkonu opráv,
- odstrániť zostatky nepovolenej stavby na parcele č. 336, registra C, o výmere 55 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría, v katastrálnom území Malacky, zapísaný na liste vlastníctva č. 536, vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra Malacky na Družstevnej ulici,
- vypratať odpad z pozemku a z pozemku odstrániť betónové chodníky a vrchnú vrstvu zeminy s cieľom vyčistiť pozemok od odpadových vôd vypúšťaných z domácnosti,
- vypratať a odstrániť nepovolenú stavbu – letnú kuchynku na pozemku,
- zabezpečiť povinnú školskú dochádzku detí.

### **Záverečné podmienky:**

- i. Dohoda o urovaní sporu upravuje osobitnú povinnosť úhrady dlhov voči mestu, susedom a ďalším oprávneným z rozhodnutí súdov, a takisto osobitné vyhlásenia, ktoré sa týkajú prevodu vlastníckeho práva k rodinnému domu.
- ii. Mesto si vyhradzuje neposkytnúť užívateľom špeciálneho bývania náhradné ubytovanie v prípade neplnenia dohodnutých povinností. Zmluvy o podnájme budú uzatvárané skúšobne na jeden mesiac, neskôr na dlhšie obdobie.
- iii. Návrh riešenia problému na Družstevnej ulici sa dopĺňa o realizáciu projektu inklúzie vylúčených skupín obyvateľstva, v rámci ktorého sa uvažuje o začatí pridruženej výroby, ktorá môže napomôcť užívateľom špeciálneho bývania k možnosti rýchlejšieho sa zaradenia do riadneho života a navráteniu sa do lokality v obytnej zóne, kde mesto vlastní riadne nájomné byty. Projekt bližšie opisuje v časti 8) dôvodovej správy.

## E) Možnosť terénnej sociálnej práce a s tým spojené činnosti

V prípade vyslovenia súhlasu so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil, je potrebné **zabezpečiť a vykonávať každodennú terénnu sociálnu prácu prostredníctvom terénnych sociálnych pracovníkov cez projekt „Poskytovanie služieb na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie obyvateľov Družstevnej ulice“** (dotácia Úradu vlády SR na podporu sociálnych a kultúrnych potrieb a riešenie nepriaznivých situácií rómskej komunity na rok 2011) – **rozpočet projektu v Osobitnej prílohe č. 7, ktorých činnosť sa zameria na:**

- poradenstvo v sociálnej oblasti, v oblasti zamestnanosti, vzdelávania a voľnočasových aktivít detí a mládeže, na pomoc pri riešení životných situácií, sprostredkovania kontaktu s úradmi, samosprávou a inštitúciami (škola, lekár a iné),
- usmernenie rodiny nielen k využitiu zákonom stanovených možností, ale aj k povinnostiam vyplývajúcich z bežného každodenného života t.j. neporušovanie zákonov a predpisov (napr. dodržiavanie povinnosti plnenia povinnej školskej dochádzky, dodržiavanie poriadku a čistoty vo svojom obydľí, verejného priestranstva a pod.),
- kontrolu plnenia povinnej školskej dochádzky, v snahe usmerniť a presvedčiť rodinu, že je tu možnosť ďalšieho vzdelávania ich detí, ktoré zväčša po ukončení povinnej školskej dochádzky (vo veku 16 rokov) končia na Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny (ďalej len „ÚPSVaR“) ako evidovaní nezamestnaní a potenciálni poberatelia dávok.

Počas realizácie vyššie uvedeného projektu (doba trvania 4 mesiace) a následne po jeho skončení v rámci možností opätovne, v prípade vyhlásenia grantov, požiadať o podobnú dotáciu, resp. vypracovať projekt komunitnej práce, podľa dispozícií areálu (ako „riadené a striktné kontrolované bývanie“), ktoré obyvatelia z Družstevnej ulice č.25 budú môcť obývať, zabezpečiť priestor pre realizáciu komunitnej práce s možnosťou samotného zriadenia a vybudovania komunitného centra podľa vzorov a osvedčených projektov z iných miest na Slovensku, ktoré sa zaoberajú danou problematikou neprispôsobivých občanov.

### V areáli Malacky – Vampil je potrebné ďalej:

- vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania plnenia školskej dochádzky a v plnej miere prísne využívať inštitút osobitného príjemcu na účelne využitie prídavku na dieťa oprávnenou osobou, pri riešení záškoláctva postupovať v zmysle platného zákona, zabezpečiť kontrolu vo veci nezanedbania starostlivosti o deti po stránke výživy, ochrany zdravia a zabezpečenia základných hygienických potrieb,
- podľa evidencie z ÚPSVaR zabezpečiť inštitút osobitného príjemcu na vyplácanie dávky v hmotnej núdzi (ďalej len „DHN“) a príspevkov k DHN, aby sa dosiahol účel využitia dávky, na ktorý sú dávka a príspevky k dávke určené, a to okrem základných životných potrieb aj na úhradu poplatkov za komunálny odpad (KO) na príslušný rok alebo napr. na úhradu poplatkov za bývanie (nájomné)...a iné služby, ktoré im mesto poskytne nad rámec zákona (napr. pristavenie kontajnera na odstránenie odpadu a pod.).

## 7. Riešenie problému vypratania nájomných bytov vo vlastníctve mesta

Mesto Malacky vlastní staršie nájomné byty, ktoré sa začali postupne odpredávať súčasným nájomcom. V niektorých prípadoch však nie je možné byty odpredať vzhľadom na vysokú sumu dlhu na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu. V týchto prípadoch je mesto povinné v zmysle uzatvorenej mandátnej zmluvy so správcom bytov vyrovnáť nedoplatky, každý rok tak v rozpočte mesta vyčleňuje čiastku v priemere 30 000 EUR. Nedoplatky sa následne riešia riadnou cestou vymáhania pohľadávok.

**V súčasnosti mesto eviduje dlhy od neplatičov k 16. novembru 2011 v sume 168 192,82 EUR. Najhoršia situácia z hľadiska neplatičov je obytnom dome na Skuteckého ulici (1. mestský obvod) a Mierovom námestí (2. mestský obvod).**

Situáciou sa zaoberala na svojich zasadnutiach Komisia pre správu majetku a legislatívu, ktorá v rámci prvých zasadnutí k tomuto problému prerokovala a odporučila:

- ukončiť spoluprácu s exekútorom a zabezpečiť navrátenie preddavku 2000 EUR,
- pokračovať vo vypratani bytov, ku ktorým je už vykonateľné rozhodnutie súdu,
- vyhotoviť výpovede z nájmu a podanie návrhu na vypratanie na súd pri 6 bytoch,
- pripraviť odpredaj 2 bytov do osobného vlastníctva,
- začať pripravovať projekt na výstavbu nízkonákladových bytov, resp. dobudovať zničené bunky na Hlbokej ulici,
- vypracovať návrh na zriadenie inštitútu sociálneho bytu.

V rámci uvedených opatrení sa začali realizovať prvé opatrenia, mimo iného aj výkon dobrovoľnej dražby, podané výpovede z nájmu.

**Predkladaným materiálom sa navrhuje pokračovať v kontexte vyššie uvedených odporúčaní, a to konkrétne začať s riešením špeciálneho bývania a vypracovaním návrhu inštitútu sociálneho bytu.**

V prípade realizácie zámeru špeciálneho bývania, je vytipovaných 10 neplatičov, ktorí sa navrhujú v prvej fáze vypratať z obytného domu na Skuteckého ulici, Mierového námestia a jeden neplatič z Pribinovej ulice – bližšie údaje sa uvádzajú v prílohe Vyhlásenia správcu **v Osobitnej prílohe č. 3**. Časový predpoklad realizovania zámeru je prvý až tretí kvartál roku 2012.

Príjem z predaja uvoľnených bytov sa navrhuje použiť na vykrytie požadovanej investície na prispôsobenie voľných kapacít v bytovej časti komplexu špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil.

## 8. Spolupráca v projekte inklúzie vylúčených skupín obyvateľstva

### A) Stručný opis sociologických rizík vývoja na Družstevnej

Celková situácia tzv. *Rómskej komunity z Družstevnej ulice v Malackách* a príslušných susedstiev je už dávnejšie kritická. Kvôli vyhroteniu problémov s vlastníctvom nehnuteľností, s

hospodárením z odpadmi, medziľudskými vzťahmi atd. s vysokou pravdepodobnosťou hrozí živelný zánik tejto "komunity".

Jedným z možných scenárov ďalšieho vývoja je v podstate neriadené rozptýlenie jej členov do najbližšieho okolia, a to najmä do intravilánu Malaciek a do priľahlých obcí (t.j. tam, kde má komunita rodinné väzby, keďže členovia komunity sú preukázateľne už generácie "doma" v tomto regióne) a ich sústavné a v podstate neusmerniteľné migrovanie v rámci tejto oblasti.

Vznik takejto čiastočne kompaktnej skupiny „polo-bezprizorných“ ľudí je v zásade neprijateľný, keďže prináša riziko vzniku rôznych patologických javov: existuje hrozba zvýšenia kriminality, ďalšej eskalácie medziľudských konfliktov, verejného pohoršovania a iných javov, ktoré s životom bez trvalého prístrešia úzko súvisia.

V neposlednom rade existuje riziko extrémistických prejavov a celkového poškodzovania dobrého mena mesta Malacky, k čomu už v konečnom dôsledku čiastočne aj prišlo.

Riešenie tejto situácie, ktoré by bolo aspoň čiastočne uspokojivé, pravdepodobne presahuje možnosti samotnej samosprávy, hoci táto z dôvodov subsidiarity je a aj vždy bude prvotným aktérom, ktorý je zodpovedný za manažovanie tohto problému (keďže samotná komunita na to nemá finančné, ľudské ani iné kapacity).

## **B) Východiská projektu**

Jedným z riešení, o ktoré mesto Malacky dosiaľ nebudilo veľký záujem, je možnosť využívať širokú škálu fondov z verejno-prospešným zameraním a ich grantových výziev.

Celkový charakter situácie z nás jednoznačne robí perspektívnych kvalitných uchádzačov o čerpanie finančnej podpory (a prípadne i expertných servisných služieb) **pre grantové oblasti:**

- inkľúzia vylúčených skupín obyvateľstva (podoblasti: bývanie, trh práce, ...),
- riešenie mimoriadne nepriaznivých situácií rómskej komunity,
- ne-diskriminácia, podpora sociálnych partnerstiev v oblasti bývania, ubytovania, vzdelávania, dopravy a pod.

Medzi štandardných poskytovateľov grantových výziev, ktorí sú vzhľadom k nášmu problému relevantní, patria napr.: Európsky sociálny fond, Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity (resp. samotný Úrad vlády), Nórsky finančný mechanizmus, Swiss contribution, rôzne typy firemnej filantropie a pod.

Títo obvykle v pravidelných intervaloch zverejňujú výzvy na predkladanie projektov, v ktorých mesto môže žiadať o finančný príspevok rádovo v sumách desiatok tisíc euro (no rozpätia sú individuálne zvažované a sú možné vyššie i nižšie plnenia).

Mestá (resp. ich organizácie) sú považované za dôveryhodných aktérov pri realizovaní takýchto projektov a šanca Malaciek uspieť vo výbere je, aj vzhľadom k širokej publicite a pálčivosti problému, značne vysoká.

### **Medzi základné podmienky schválenia projektu patrí:**

- spoluúčasť žiadateľa (finančná/personálna – schopný manažéri s bezprostrednou znalosťou konkrétnej situácie a rómskej problematiky/iná),
- schválenie vhodnej stavby a areálu na realizáciu projektu.

Možnosť realizovať projekt v areáli Malacky – Vampil – vymedzená bytová časť komplexu špeciálneho bývania pre potreby inkluzie rómskej komunity a vypracovanie projektu zameraného na prispôsobenie budovy bývaniu, a prípadne aj na vytvorenie pracoviska pre túto skupinu, by bolo viac než dobrým vkladom do projektu a signálom skutočného záujmu o riešenie problému.

Pre konkrétne uskutočňovanie všetkých projektových činností je možné, aby mesto využilo oficiálne partnerstvo s organizáciami, ktoré už majú skúsenosť s realizovaním takýchto projektmi (čo znova zvýši šance na úspech pri pridelení grantu i pri realizácii projektu).

**Po priebežnej sondáži už boli identifikovaný aktéri, ktorí by mali o projekt tohto typu vážny záujem. Patria organizácie Človek v tísni – Slovensko a Society of Goodwill.**

Pre projekt je samozrejme nevyhnutá aktívna spolupráca s primárnou cieľovou skupinou -úspech projektu stojí a padá na kooperácii s samotnými členmi komunity. Existuje však odôvodnený predpoklad, že aspoň niektorí členovia predmetnej rómskej komunity sú adaptovateľní na podmienky bežného, hoci skromného bývania a tiež i práce, ktorá by mala trvalý charakter (napr. v minulosti viac či menej stabilne pracovali alebo si sami iniciatívne, hoci nie vždy úplne legálne, zveľaďujú svoje obydlia, a pod).

Zabezpečenie minimálnych štandardov bývania pre túto skupinu (za ich maximálnej spoluúčasti pri vytváraní tohto bývania), podmienené striktným dodržiavaním pravidiel, sa javí ako jedna z mála sľubných alternatív, pre riešenie problému. A to najmä v situácii, keď riziká z nečinnosti môžu prekročiť riziko z neúspechu projektu, ktoré bude navyše minimalizované trvalým a systematickým riadením a monitorovaním.

V rámci projektu sa uvažuje s prípravou pridruženej výroby. Predbežná analýza určuje možnosť výroby zámkovej dlažby, ktorá tvorí hlavnú stavebnú časť pre rekonštrukciu chodníkov a ciest v meste.

**V prípade, že mestské zastupiteľstvo vyjadrí súhlas so zámerom zriadenia špeciálneho bývania v areáli Malacky – Vampil, pripraví sa pre Mesto Malacky projekt pre čerpanie nenávratnej finančnej pomoci v zmysle vyššie uvádzaných východísk a špecifikácií.**

**Prípravou a koordináciou projektu za Mesto Malacky je možné poveriť osobu, ktorá má skúsenosti s týmto druhom projektov, v čase prípravy tohto materiálu boli kritériá projektu už potvrdené.**

**Osobitné prílohy:**

1. Návrh memoranda o spolupráci pri riešení prevodu vlastníckeho práva
2. Návrh nájomnej zmluvy
3. Vyhlásenie správcu a zoznam neplatičov
4. Návrh dodatku mandátnej zmluvy
5. Rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním priestrešku
6. Návrh dohody o urovaní sporu
7. Rozpočet projektu „Poskytovanie služieb na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie obyvateľov Družstevnej ulice“