

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **27.10.2016**

**Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov
v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu v.r.

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Bc. Michal Šuvada (OŽP) v.r.

Ing. arch. Marián Ontkóc (OSČ) v.r.

Ing. arch. Paulína Oravcová (OSČ) v.r.

JUDr. Zuzana Martišovičová (OLP) v.r.

Ing. arch. Karin Lexmann (OSRM) v.r.

október 2016

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

informáciu o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

B. schvaľuje

podanie žiadosti o získanie dotácie na výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri Kríži, Bratislava v zmysle § 8 zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia výstavby náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

SKUTKOVÝ STAV – október 2016

ŠTRUKTÚRA DOKUMENTU:

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA
2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI
 - a) Vhodné lokality
 - b) Lokality s potrebou zmeny územného plánu
 - c) Ďalšie lokality
 - d) SRBB
3. PRÁVNÁ ANALÝZA
4. ROKOVANIA S ÚRADMI
5. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV
6. TLAČOVÉ SPRÁVY
7. NAJBLIŽŠIE KROKY HMBA V RIEŠENÍ PROBLEMATIKY NNB

ÚVOD

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „HMBA“) má v súlade so zákonom č.260/2011 Z.z. povinnosť poskytnúť bytovú náhradu pri takmer 90% (86%) z celkového počtu náhradných nájomných bytov na Slovensku (Bratislava 580, na porovnanie: Košice 20, Žilina 28, Trenčín 27, Trnava 12 a Prešov 3).

Podľa medializovaných informácií nebol podľa citovaného zákona v Slovenskej republike zatiaľ postavený žiadny byt pre účely naplnenia účelu zákona, všetky byty boli doposiaľ obstarané kúpou alebo rekonštrukciou existujúcich objektov.

Je treba podčiarknuť, že zákonná úprava tejto povinnosti HMBA (a rovnako tak všetkých ostatných miest) obsahuje niekoľko limitujúcich prvkov:

- **cena – do 1000 €s DPH za m² bytu**
- **náklady na inžiniering – nie sú oprávneným nákladom**
- **dotácia na pozemok- je obmedzená**
- **náklady na podzemné parkovanie - nie sú oprávneným nákladom**

Postavenie HMBA je nasledovné:

HMBA má povinnosť:

Poskytnúť bytové náhrady pre cca 580 žiadateľov do konca roka 2016. V opačnom prípade bude HMBA musieť doplácať žiadateľom rozdiel medzi nižším regulovaným a vyšším trhovým nájomným. Odhadované náklady v roku 2017 predstavujú sumu vo výške 3 mil EUR. Táto suma bola zapracovaná do návrhu rozpočtu na rok 2017.

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA

Faktom je, že predchádzajúce vedenie HMBA k tejto problematike zaujalo pasívny a nezodpovedný prístup a lehotu stanovenú zákonom na zabezpečenie náhradných nájomných bytov pre oprávnené osoby nevyužilo.

Nové vedenie HMBA preverilo rôzne možnosti zabezpečenia bytových náhrad, vrátane postupu obstarania pozemkov a bytov mimo vlastníctva HMBA formou verejnej obchodnej súťaže. Výsledkom tohto preverenia je záver, že HMBA bude v prípade zabezpečovania NNB primárne postupovať formou verejného obstarávania procesom „naprojektuj a postav“ prípadne rekonštrukciou vlastných objektov.

2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI a varianty nadobudnutia náhradných nájomných bytov:

a) Vhodné lokality

a1) lokalita Pri kríži, m.č. Dúbravka – HMBA obstaráva zhotoviteľa stavby. HMBA má právoplatné stavebné povolenie a následne po vyhodnotení verejného obstarávania, ktoré bude do 31.10.2016, a po odovzdaní staveniska **začne výstavba prvých 68 b.j.** pre účely zabezpečenia bytových náhrad. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky za účelom stanovenia presných krokov potrebných k predloženiu žiadosti o poskytnutie dotácie na výstavbu bytov, pozemku a technickej vybavenosti, ako aj upresneniu postupov pri kontrole projektu stanovilo nasledovné požiadavky: podanie žiadosti v súvislosti s poskytnutím dotácie na Okresný úrad BA s právoplatným stavebným povolením - HMBA podalo žiadosť dňa 27.9.2016, v súčasnosti sa dopĺňajú potrebné materiály k žiadosti, následne preplácanie pracovných výkonov zhotoviteľovi bude možné až po podpísaní zmluvy medzi ministerstvom a HMBA, a to na základe skutočne vykonaných prác.

a2) lokalita Na vrátkach, m.č. Dúbravka - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ - HMBA obstaráva zhotoviteľa stavby, ktorý zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie, ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení. Rizikovým faktorom pri obstarávaní postupom „naprojektuj a postav“ je skutočnosť, že nárok na čerpanie prostriedkov z dotácie je možné uplatniť až po získaní právoplatného stavebného povolenia. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ odkázaní na súčinnosť stavebného úradu, ktorý je v kompetencii mestskej časti Dúbravka.**

a3) lokalita Mamateyova, m.č. Petržalka – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ –v priebehu septembra 2016 HMBA obstaralo objemovo – architektonickú štúdiu na výstavbu náhradných nájomných bytov, ktorá je podkladom pre verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavby. Zhotoviteľ stavby zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení. Rizikovým faktorom pri obstarávaní postupom „naprojektuj a postav“ je skutočnosť, že nárok na čerpanie prostriedkov z dotácie je možné uplatniť až po získaní právoplatného stavebného povolenia. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ odkázaní na súčinnosť stavebného úradu, ktorý je v kompetencii mestskej časti Petržalka.**

Táto lokalita bola vytypovaná mestskou časťou Petržalka listom 3907/20158/08/0/ONsM zo dňa 23.2.2016 ako reakcia na list HMBA číslo MAGS OMV 36685/2016-12988. Listom zo dňa 25.5.2016 mestská časť Petržalka opakovane deklarovala pripravenosť pomôcť a poskytnúť súčinnosť HMBA pri riešení tak citlivej a vážnej problematiky, ako je výstavba NNB.

a4) lokalita Pankúchova - Haanova – m.č. Petržalka – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ - počas septembra 2016 HMBA obstaralo objemovo – architektonickú štúdiu na výstavbu náhradných nájomných bytov, ktorá je podkladom pre verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavby. Zhotoviteľ stavby zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení. Rizikovým faktorom pri obstarávaní postupom „naprojektuj a postav“ je skutočnosť, že nárok na čerpanie prostriedkov z dotácie je možné uplatniť až po získaní právoplatného stavebného povolenia. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ odkázaní na súčinnosť stavebného úradu, ktorý je v kompetencii mestskej časti Petržalka.**

Táto lokalita bola vytypovaná mestskou časťou Petržalka listom 3907/20158/08/0/ONsM zo dňa 23.2.2016 ako reakcia na list HMBA číslo MAGS OMV 36685/2016-12988. Listom zo dňa 25.5.2016 mestská časť Petržalka opakovane deklarovala pripravenosť pomôcť a poskytnúť súčinnosť HMBA pri riešení tak citlivej a vážnej problematiky, ako je výstavba NNB.

a5) lokalita Borodáčova, m.č. Ružinov - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“
Prebieha príprava podkladov na obstaranie objemovej štúdie. Táto lokalita bola vytypovaná mestskou časťou Ružinov listom NM CS 5728/2016/2/AKU zo dňa 15.2.2016 ako reakcia na list HMBA číslo MAGS OMV 36686/2016-12988.

a6) lokalita Habánsky mlyn, m.č. Staré Mesto - rekonštrukcia objektu

HMBA je podielovým spoluvlastníkom predmetného objektu. Objekt si vyžaduje komplexnú rekonštrukciu. V súčasnosti prebieha príprava podkladov na dodávateľa stavebných prác rekonštrukcie objektu, ktorá bude spĺňať podmienky vyplývajúce zo zákonov 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ odkázaní na súčinnosť stavebného úradu, ktorý je v kompetencii mestskej časti Staré Mesto.**

b) Lokality s potrebou zmeny územného plánu

V lokalitách, ktoré sa javia ako vhodné na výstavbu náhradných nájomných bytov, avšak táto činnosť nie je v súlade so súčasným funkčným využitím alebo priestorovým usporiadaním podľa ÚPN, je možné obstarat' Zmeny a doplnky ÚPN. Tento proces zahŕňa dokumenty a procesy ako **Štúdiu** umiestnenia NNB na jednotlivých plochách s prevereníím dopadov na okolitú zástavbu vrátane dopravy; **Návrh zmien a doplnkov** ÚPN s premietnutím do grafickej a textovej časti záväzného dokumentu ÚPN; **Oznámenie o strategickom dokumente; prerokovanie** oboch dokumentov podľa stavebného zákona a zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie; **Schválenie** Zmien a doplnkov ÚPN v mestskom zastupiteľstve.

V súčasnosti je Územný plán HMBA v procese schvaľovania a prerokovania Zmien a doplnkov č. 4, ktoré prebiehajú od roku 2013. Stav procesu už neumožňuje v danom stupni

zaradovanie nových lokalít. Najbližšia zmena ÚP – Zmeny a doplnky č. 6 prebehne v časovom horizonte dvoch rokov, t.j. v roku 2018. Priebežne je možné zhromažďovať vytypované lokality na zmenu ÚP. V rámci textovej časti ÚP momentálne dochádza k zmene metodiky, ktorá umožní vyšší podiel obytnej výstavby v rámci funkčných plôch občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. V prípade schválenia navrhutej zmeny je možné počítat' s nárastom podielu bývania v tejto funkcii z 30% až do 49% podlažnej plochy.

Lokality s potrebou zmeny funkčného využitia v ÚP:

- MČ Petržalka, Černyševského ul. – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (E 201), cca 90 b.j., zároveň je nutnosť vysporiadania majetkových vzťahov so spoločnosťou METRO Bratislava a.s.
- MČ Ružinov, k.ú. Nivy, Bazova ul. – Zmiešané územia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných (G 502), cca 259 b.j.
- MČ Ružinov, k.ú. Trnávka, Mokráň záhon, šport, telovýchova a voľný čas, zmiešané územia obchodu, služieb, výrobných a nevýrobných (stabil. 401, X 401 ,F 502), cca 999 b.j. – nie je možné zmeniť funkčné využitie ÚP z dôvodu ÚPN BSK, ktorý je nadradený ÚPN HMBA
- MČ Nové Mesto, Pri dvore, plochy zariadení MHD a AHD

c) Ďalšie lokality

Z hľadiska výberu pozemkov bola identifikovaná ako vhodná pre výstavbu 58 b.j. náhradných nájomných bytov lokalita **v m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka na ulici Banšelova** ako aj lokalita **v m.č. Devínska Nová Ves na ulici Istrijská** pre ďalších 17 b.j. Po prerokovaní lokalít s príslušnými mestskými časťami je HMBA pripravené obstarávať zhotoviteľa **postupom „naprojektuj a postav“**.

Počas septembra 2016 boli za účelom identifikácie ďalších pozemkov, rozostavaných objektov a nevyužívaných objektov **opätovne** zaslané verejné výzvy. V tejto súvislosti HMBA oslovilo verejnú správu, a to mestské časti HMBA, orgány štátnej správy, verejnoprávne inštitúcie, Bratislavský samosprávny kraj, Správu štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky ako aj komerčné banky, developerské spoločnosti, či Národnú asociáciu realitných kancelárií Slovenska.

Na verejné výzvy k dnešnému dňu reagovali nasledovné inštitúcie:

- OTP Banka Slovensko, a.s. – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Jarovce – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Lamač – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Karlova Ves – nevyhovujúce lokality
- Úrad vlády SR - výzva bola zaslaná na priame vybavenie Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
- MŠVVaŠ SR – bez ponuky lokalít
- MS SR – bez ponuky lokalít

- MK SR – bez ponuky lokalít
- Správa štátnych hmotných rezerv SR – bez ponuky lokalít
- Tatra banka a.s. – požiadali o termín stretnutia, kde budú prerokované možnosti spolupráce
- Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s. – nedisponuje vhodnými nehnuteľnosťami, avšak dáva do pozornosti nehnuteľnosť vo vlastníctve sesterskej spoločnosti Wüstenrot poisťovňa a.s., na Dunajskej ulici č. 72

d) Lokality od SRBB

HMBA dňa 30.5.2016 požiadalo SRBB n.o. o informácie vo veci ďalšieho postupu v projektoch na ulici Žitavská, v mestskej časti Vrakuňa, v lokalite Matador, v mestskej časti Petržalka a v lokalite Na Pasekách, v mestskej časti Rača v prípade zániku spoločnosti SRBB n.o.

Do dnešného dňa HMBA neobdržalo od SRBB n.o. relevantnú odpoveď.

Navrhovaný projekt výstavby NNB v lokalite Petržalka – Matador, HMBA prijalo a aktívne riešilo so zástupcami SRBB n.o. Boli identifikované 3 problémy v oblasti, a to: **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.

SRBB bola **27.6.2016, 5.8.2016 ako aj 16.9.2016** požiadaná zo strany HMBA o doručenie stanoviska k prevodu majetku od ČSOB, a.s. ako spoločnosti s 10%-ným podielom v SRBB.

Stanovisko nebolo do dnešného dňa predložené.

3. PRÁVNÁ ANALÝZA

Na základe žiadosti HMBA vypracovala advokátska kancelária White & Case právnu analýzu ohľadom možností právnej ochrany HMBA, v kontexte povinnosti HMBA poskytnúť bytové náhrady a kompenzovať prenajímateľov.

Aj z uvedenej právnej analýzy vyplýva, že HMBA je v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov povinné najneskôr do 31. decembra 2016 poskytnúť bytovú náhradu žiadateľom zapísaným v zozname žiadateľov o bytovú náhradu, t.j. osobám, ktorým bol HMBA alebo súdom právoplatne priznaný nárok na poskytnutie bytovej náhrady v súlade so zákonom. V prípade, že nájomca nevyprace byt v zákonnej lehote z dôvodu neposkytnutia bytovej náhrady zo strany HMBA, vznikne prenajímateľovi nárok na kompenzáciu podľa § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z.

Zákonmi č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z.z. štát preniesol svoju zodpovednosť voči vlastníkom reštituovaných bytov z titulu obmedzenia ich vlastníckeho práva na obce. Spolu s prenosom tejto zodpovednosti štát zabezpečil obciam finančné krytie pre splnenie týchto povinností. Toto finančné krytie ale nie je dostatočné pre osobitný prípad HMBA, a to

vzhľadom na osobitné trhové podmienky v Bratislave. Podľa ustanovení Ústavy Slovenskej republiky a zákona o obecnom zriadení by obec mala mať možnosť zabezpečiť úplné financovanie všetkých úloh, ktoré sú jej zverené v rámci samosprávy. Obdobný princíp je formulovaný aj v Európskej charte miestnej samosprávy. Zavedenie zodpovednosti HMBA za nároky prenajímateľov bez dostatočného finančného krytia sa preto javí v nesúlade s Ústavou Slovenskej republiky a Európskou chartou miestnej samosprávy.

Na ochranu záujmov HMBA, záujmov nájomcov a vlastníkov bytov HMBA analyzuje a pripravuje ďalšie právne kroky, ku ktorým by pristúpilo v prípade, ak by rokovania s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky nevedli k požadovanému výsledku.

4. ROKOVANIA S ÚRADMI

Dňa 30.8.2016 HMBA požiadalo MDVRR o usmernenie vo veci spôsobu výpočtu trhového mesačného nájomného, nakoľko z ustanovení zákonov 260/2011 Z. z. a 261/2011 Z. z. nevyplýva konkrétny spôsob metódy jeho výpočtu. MDVRR reagovalo listom zo dňa 29.09.2016, doručeným HMBA dňa 04.10.2016. Stanovisko ministerstva k žiadosti o usmernenie bolo žiaľ iba všeobecné a je v ňom konštatované len to, čo je HMBA už známe - teda od akých určujúcich faktorov závisí výška trhového nájomného (lokalita, rozloha, stav nehnuteľnosti, ...); že prednostne sa treba pri určovaní výšky trhového nájomného pokúsiť dohodnúť s reštituentmi a ak k dohode nedôjde, možno výšku trhového nájomného určiť porovnaním s cenami na realitnom trhu alebo nechať určenie výšky trhového nájomného na posúdenie súdnemu znalcovi. Je teda zrejmé, že ministerstvo nedisponuje žiadnym konkrétnym spôsobom výpočtu trhového nájomného, ktorý by HMBA mohlo využiť bez toho, aby oslovovalo súdnych znalcov.

Dňa 11.10.2016 HMBA požiadalo **Ministerstvo spravodlivosti, Sekciu legislatívy** o usmernenie k nesúladu zákonnej úpravy s právnymi predpismi vyššej právnej sily, taktiež o zjednanie nápravy a s tým súvisiacu prípadnú novelizáciu zákona č. 260/2011 Z. z. a zákona č. 261/2011 Z. z.

Dňa 13.10.2016 HMBA odoslalo listy ministrovi dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR **Arpádovi Érsekovi** a ministerke spravodlivosti SR **Lucii Žitňanskej** so žiadosťou o vytvorenie platformy na pôde vlády SR pre riešenie problému náhradných nájomných bytov.

Vedenie HMBA počas októbra 2016 aktívne rokuje aj so štátnym tajomníkom MDVRR p. Petrom Ďurčekom o danej problematike.

V priebehu októbra 2016 boli všetkým **nájomcom** reštituovaných bytov a taktiež aj **vlastníkom** 135 reštituovaných bytov zaslané listy. HMBA v nich informovalo o krokoch, ktoré podniká za účelom obstarania náhradných nájomných bytov: zároveň listy poukázali na § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. kde sa uplatňuje zásada, že nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu, a nájomca o ktorého nároku nebolo právoplatne rozhodnuté **nie sú povinní sa vyst'ahovať z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu.** HMBA ďalej v listoch spomína oslovovanie štátnych inštitúcií, ktoré môžu tento vážny problém pomôcť vyriešiť.

5. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV

Dňa 26.9.2016 sa opätovne so zástupcami OZ právo na bývanie stretol primátor HMBA v prítomnosti riaditeľa magistrátu, riaditeľa sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností a riaditeľky kancelárie primátora. Zástupcovia OZ právo na bývanie boli informovaní o zrealizovaných aktivitách HMBA za obdobie od posledného stretnutia. Primátor a zástupcovia OZ právo na bývanie sa dohodli na uskutočnení spoločného stretnutia na Ministerstve dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Dňa 31.10.2016 sa bude konať členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorej sa zúčastní za Magistrát HMBA riaditeľ magistrátu.

6. TLAČOVÉ SPRÁVY

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**
- 27.05.2016 I. Nesrovnal: Náhradné nájomné bývanie nemôže stavať občanov proti sebe**
- 03.06.2016 Zlý zákon núti mesto stavať náhradné nájomné byty a mesto preto musí konať**
- 22.9.2016 Mesto pokračuje v riešení obstarania náhradných nájomných bytov**
- 14.10.2016 Zoznamy žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu**

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, **vrátane všetkých materiálov, ktoré boli predložené na zasadnutia MsZ.**

7. NAJBLIŽŠIE KROKY HMBA V RIEŠENÍ PROBLEMATIKY NNB

*HMBA obstaráva súdnych znalcov, aby bolo pripravené na určenie trhovej hodnoty nehnuteľností– východisko pre určenie rozdielu medzi nižším regulovaným a vyšším trhovým nájomným,

*HMBA je pre prípad núdze pripravené ponúknuť umiestnenie seniorov do domovov dôchodcov, ktorí budú spĺňať podmienky umiestnenia v domov dôchodcov podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách,

*z dôvodu očakávaného zvýšenia komunikácie zo strany nájomníkov ako aj vlastníkov zriadi HMBA od 1.11.2016 komunikačné centrum na Front-Office počas vyhradených úradných hodín,

*vzhľadom na náročnosť agendy NNB od 1.1.2017 HMBA preverilo potreby navyšovania odborných zamestnancov – nie je potrebné vytvorenie nového oddelenia, avšak je nutné rozšíriť Oddelenie nájomných vzťahov o 4 zamestnancov.

*HMBA bude pokračovať v komunikácii s príslušnými vládnymi rezortami (MDVRR SR a MS SR).