

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **16.11.2016**

**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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Bc. Michal Šuvada (OŽP)

Ing. arch. Paulína Oravcová (OSČ)

JUDr. Zuzana Martišovičová (OLP)

v spolupráci: Ing. arch. Karin Lexmann (OSRM)

november 2016

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

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.

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 – november 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. ROKOVANIA S ÚRADMI
4. STRETUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV
5. TLAČOVÉ SPRÁVY
6. NAJBLIŽŠIE KROKY HMBA V RIEŠENÍ PROBLEMATIKY NNB
7. INFORMÁCIA O VÝPOČTE NÁKLADOV ODHADOVANÝCH NA KOMPENZÁCIU NÁKLADOV ROZDIELU REGULOVANÉHO A TRHOVÉHO NÁJOMNÉHO V BYTOCH PODLIEHAJÚCICH REŽIMU ZÁKONA Č. 260/2011 Z. Z.

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 obstaralo 27.10.2016 zhotoviteľa stavby. Po uplynutí stanovenej 16 dňovej lehoty odo dňa odoslania informácie o výsledku vyhodnotenia ponúk v zmysle § 56 ods. 4 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov bude uzavretá zmluva s úspešným uchádzačom. HMBA má právoplatné stavebné povolenie. Po odovzdaní staveniska **začne výstavba prvých 68 b.j.** pre účely zabezpečenia bytových náhrad. HMBA v priľahlej lokalite plánuje vybudovať park a parkovisko v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene a mestskou príspevkovou organizáciou GIB. Predmetné investičné zámery budú zaradené do návrhu rozpočtu na rok 2017.

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 povinný dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti 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 povinný dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti 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“ - 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 povinný dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti 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. spôsobom naprojektuj a postav. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ povinný dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti 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 (ZaD ÚPN). Proces obstarania ZaD ÚPN je samostatný proces, ktorý je vykonávaný v zmysle príslušných ustanovení zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

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.
- Na MsZ dňa 27.10.2016 vystúpil p. Gašparovič s návrhom lokality ulíc Macharova a Šrobárovo nám. v mestskej časti Bratislava – Petržalka. Po posúdení súladu s územným plánom sa z časti jedná o územie stabilizovanej a rozvojovej plochy pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu a občiansku vybavenosť lokálneho významu (kódy regulácie E201, G201, 201, 202), kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Časť predmetnej lokality má stanovené funkčné využitie parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy a ostatná chranná a izolačná zeleň (kódy regulácie 1110 a 1130). Lokalita sa nachádza v ochrannom pásme železnice. **Daný zámer si vyžaduje zmenu územného plánu.** Predmetné pozemky sú vo vlastníctve HMBA a mestskej časti Bratislava - Petržalka.

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“**. Dňa 14.11.2016 boli odoslané listy adresované starostom mestských častí Bratislava – Devínska Nová Ves a Bratislava - Ružinov pre predbežné vyjadrenie k navrhovaným lokalitám ul. Istrijská a Banšelova.

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
- Mestská časť Bratislava – Dúbravka – dopyty na výstavbu v lokalite Pri kríži
- 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
- Mestská časť Bratislava – Čunovo – bez ponuky lokalít

- MF SR – bez ponuky lokalít, informácia o existencii portálu www.majetokstatu.sk
- Prvá stavebná sporiteľňa – bez ponuky lokalít
- MZ SR – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice – nevyhovujúce lokality
- Privatbanka – bez ponuky lokalít
- MZV SR – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica – nevyhovujúce lokality
- Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Rusovce – bez ponuky lokalít
- MPaRV SR- bez ponuky lokalít
- MDVRR SR – odporúčanie na komunikáciu s Metro Bratislava, a.s.

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**. HMBA požiadalo v roku 2015 MŽP SR o komplexnú enviromentálnu informáciu časti územia bývalého areálu Matador s výsledným posúdením na stupeň priority EZ – vysoká priorita. 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 od ČSOB nám bolo doručené dňa **3.11.2016**. V tomto stanovisku je vyjadrený súhlas zo strany ČSOB s tým, aby HMBA získalo efektívnu kontrolu nad zvyšným majetkom SRBB n.o. Zároveň ČSOB deklaruje ochotu ako zakladateľ podporiť zlúčenie SRBB n.o. s inou neziskovou organizáciou alebo nadáciou a zmenu štatútu SRBB n.o. tak, že práva zakladateľ a ostanú len HMBA.

3. ROKOVANIA S ÚRADMI

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. MS SR do dnešného dňa nedoručilo na HMBA požadované vyjadrenia.

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. Dňa 3.11.2016 bola doručená odpoveď ministerky spravodlivosti SR Lucie Žitňanskej s odporúčaním na riešenie problematiky náhradného nájomného bývania v spolupráci s MDVRR SR. Odpoveď ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Arpáda Érseka nebola doručená.

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

Dňa 2.11.2016 sa na MDVRR konalo rokovanie zástupcov HMBA so zástupcami ministerstva. V nadväznosti na priebeh a závery rokovania zaslalo HMBA následne štátnemu tajomníkovi MDVRR Petrovi Ďurčekomu list so žiadosťou o vyjadrenie k výkladu ustanovení zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, ktoré umožňujú, aby HMBA obstaralo náhradné nájomné byty aj za náklady prevyšujúce sumu 1 000,- eur/m² podlahovej plochy náhradného nájomného bytu, pričom v takom prípade má HMBA nárok na poskytnutie dotácie v zmysle zákona o poskytovaní dotácií v maximálnej výške 1000,- eur/m² podlahovej plochy náhradného nájomného bytu, a rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a dotáciou uhradí HMBA z vlastných zdrojov. Takýto výklad HMBA, ktorý bol v predchádzajúcom období ministerstvom spochybnený, by totiž mal byť v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona. Okrem toho bolo ministerstvo požiadané o vyjadrenie k postupu pri schvaľovaní žiadosti o poskytnutie dotácie a jej výplaty, a to najmä v akých časových lehotách ministerstvo predpokladá vybavovanie žiadostí o poskytnutie dotácie a aký limit dotácie v zmysle § 8 ods. 13 zákona o poskytovaní dotácií plánuje ministerstvo pre rok 2017. Ku dňu spracovania tohto informačného materiálu nebola HMBA doručená odpoveď na uvedenú žiadosť.

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 vystáňovať z bytu a byť vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu.** HMBA ďalej v listoch spomína oslovovanie štátnych inštitúcií, ktoré môžu tento vážny problém pomôcť vyriešiť.

4. STRETNUTIA SO ZÁSTUPCAMI NÁJOMNÍKOV

Dňa 31.10.2016 sa konala členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorej sa zúčastnil za Magistrát HMBA riaditeľ sekcie právnych činností, riaditeľ sekcie správy nehnuteľností a riaditeľ sekcie správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností. HMBA je 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. O možnostiach umiestnenia bolo OZ právo na bývanie informované listom odoslaným dňa 14.11.2016.

5. 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.**

6. NAJBLIŽŠIE KROKY HMBA V RIEŠENÍ PROBLEMATIKY NNB

*HMBA pripravuje proces určenia trhovej hodnoty nehnuteľností – východisko pre určenie rozdielu medzi nižším regulovaným a vyšším trhovým nájomným formou znaleckých posudkov,

*z dôvodu očakávaného zvýšenia komunikácie zo strany nájomníkov ako aj vlastníkov zriadilo HMBA od 1.11.2016 komunikačné centrum na Front-Office počas vyhradených úradných hodín – streda 9:00-11:00,

*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 Sekciu správy nehnuteľností o 4 zamestnancov,

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

7. INFORMÁCIA O VÝPOČTE NÁKLADOV ODHADOVANÝCH NA KOMPENZÁCIU NÁKLADOV ROZDIELU REGULOVANÉHO A TRHOVÉHO NÁJOMNÉHO V BYTOCH PODLIEHAJÚCICH REŽIMU ZÁKONA Č. 260/2011 Z. Z.

Predpokladaná suma, ktorá bude potrebná na kompenzáciu rozdielu regulovaného a trhového nájomného v bytoch, podliehajúcich režimu Zákona č. 260/2011 Z.z. (ďalej ako „výška kompenzácie“) je v návrhu rozpočtu HM BA na rok 2017 zaradená v sume 3,0 mil. € a vychádza zo strednej hodnoty odhadu cien na realitnom trhu.

Východiskom sú priemerné ceny trhového nájomného v Bratislave – Mestskej časti Staré Mesto, z dôvodu, že väčšina uvedených nehnuteľností sa nachádza v tejto lokalite.

Na realitnom trhu sa tieto ceny pohybujú v rozpätí od 7€/m² do 9€/m², t.j. priemer 8€/m².

Odhad priemeru regulovaného nájomného je 1€/m² – cena sa pohybuje podľa kategórie bytu I.-IV., od 0,60 €/m² až po 1,40 €/m².

Odhadovaný rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným je teda 7€/m².

Vážený priemer plochy bytov je 69,4 m².

Ku dňu spracovania materiálu je právoplatne a vykonateľne rozhodnuté o 524 nárokoch o poskytnutí náhradného nájomného bytu. Z tohto dôvodu ide o interval od 2,6 mil € do 3,5 mil € / rok s tým, že do rozpočtu je predbežne ako výška kompenzácie navrhovaná suma 3,0 mil. €.

Výpočet:

524 (bytov) * 7€/m² (odhadovaný rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným) * 69,4 m²

(vážený priemer plochy bytov) * 12 (mesiacov) = 3.054.710,40 EUR

Odhad výšky kompenzácie nezohľadňuje:

- aktuálnu výšku nájomného žiadateľov (I.-IV. kategória bytu), nakoľko týmito údajmi nedisponujeme;
- menšia časť bytov je v správe MČ a iných spoluvlastníkov - u MČ nepredpokladáme zvýšenie platieb;

Z uvedených dôvodov je potrebné predkladané informácie považovať za predbežné a aproximatívne.