

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 07-08.12.2016

**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. Paulína Oravcová (OSČ) v.r.

JUDr. Zuzana Martišovičová (OLP) v.r.

v spolupráci: Ing. arch. Karin Lexmann (OSRMT) v.r.

december 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 – december 2016

ŠTRUKTÚRA DOKUMENTU:

1. ANALÝZA STAVU A MOŽNÉ RIEŠENIA
2. ROZPRACOVANÉ MOŽNOSTI
 - a) Vhodné lokality
 - b) Informácia o postupoch obstarávania zmien a doplnkov územného plánu a lokality s potrebou zmeny územného plánu
 - c) Ďalšie lokality
 - d) SRBB
3. ROKOVANIA S ÚRADMI
4. KOMUNIKÁCIA VO VZŤAHU K VEREJNOSTI
5. 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 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 procesuje uzatvorenie zmluvy s vysúťaženým zhotoviteľom stavby. V nasledujúcom kroku bude mestská príspevková organizácia GIB poverená zastupovaním HMBA v procese výstavby až po odovzdanie stavby do majetku HMBA. Na základe prijatého uznesenia MsZ č. 640/2016 zo dňa 27.10.2016 časť B o **vyriešení situácie v lokalite Pri Kríži s parkovacími miestami, ktoré sú v súčasnej dobe využívané obyvateľmi práve na miestach, na ktorých má byť umiestnený bytový dom s náhradnými nájomnými bytmi, vrátane doriešenia vybudovania parku a dosadenia zelene** HMBA pripravilo ideovú štúdiu parku a parkoviska, zapracovalo finančné prostriedky do návrhu rozpočtu HMBA 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 povinní dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti mestskej časti Dúbravka.**

a3) lokalita Mamateyova, m.č. Petržalka – **zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“** - HMBA pripravuje verejné obstarávanie zhotoviteľa stavby, ktorý systémom „naprojektuj a postav“ zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení.

Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ povinní 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.

Na základe prijatého uznesenia MsZ č. 611/2016 časť B zo dňa 29.9.2016 „*Mestské zastupiteľstvo žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby predstavil projekt výstavby náhradných nájomných bytov, bytových domov a iných objektov dotknutých takouto výstavbou (t. z. v okolí 200 m od miesta budúceho staveniska), aby prerokoval túto výstavbu na domových schôdzach dotknutých bytových domov, a aby o výsledku týchto rokovaní písomne informoval Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na jeho zasadnutí.*“

HMBA naplánovalo stretnutie zástupcov vedenia HMBA a vlastníkov, resp. zástupcov vlastníkov bytových domov v dotknutých lokalitách výstavby náhradných nájomných bytov – Mamateyova a Pankúchova/ Haanova. Stretnutie sa uskutoční dňa 12.12.2016 v Saleziánskom Mládežníckom stredisku na Mamateyovej ulici od 17,00 h. s cieľom prerokovania výstavby v daných lokalitách.

a4) lokalita Pankúchova - Haanova – m.č. Petržalka – zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“ - HMBA pripravuje verejné obstarávanie zhotoviteľa stavby, ktorý systémom „naprojektuj a postav“ zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie a inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení.

Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ povinní 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.

Na základe prijatého uznesenia MsZ č. 611/2016 časť B zo dňa 29.9.2016 „*Mestské zastupiteľstvo žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby predstavil projekt výstavby náhradných nájomných bytov, bytových domov a iných objektov dotknutých takouto výstavbou (t. z. v okolí 200 m od miesta budúceho staveniska), aby prerokoval túto výstavbu na domových schôdzach dotknutých bytových domov, a aby o výsledku týchto rokovaní písomne informoval Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na jeho zasadnutí.*“

HMBA naplánovalo stretnutie zástupcov vedenia HMBA a vlastníkov, resp. zástupcov vlastníkov bytových domov v dotknutých lokalitách výstavby náhradných nájomných bytov – Mamateyova a Pankúchova/ Haanova. Stretnutie sa uskutoční dňa 12.12.2016 v Saleziánskom Mládežníckom stredisku na Mamateyovej ulici od 17,00 h. s cieľom prerokovania výstavby v daných lokalitách.

a5) lokalita Borodáčova, m.č. Ružinov - zákazka zadávaná postupom „naprojektuj a postav“

V súčasnosti 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 finalizuje prípravu verejného obstarávania 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“. HMBA je podielovým spoluvlastníkom predmetného objektu. Objekt si vyžaduje komplexnú rekonštrukciu. **Vo fáze stavebného konania sú HMBA a zhotoviteľ povinní dodržať rozhodnutia stavebného úradu, ktorý je v pôsobnosti mestskej časti Staré Mesto.**

b) Informácia o postupoch obstarávania zmien a doplnkov územného plánu a lokality s potrebou zmeny územného plánu

b1) Postup obstarávania zmien a doplnkov 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.

Informácia o postupoch obstarávania zmien a doplnkov územného plánu (ZaD ÚPN) v súvislosti so zabezpečením vhodných lokalít pre výstavbu NNB 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:

- spracovanie vyhládávacej a overovacej urbanistickej štúdie, ktorá preverí vhodnosť zmeny jednotlivých potenciálnych lokalít na funkciu bývania zo všetkých aspektov, t. j. z hľadiska zmeny funkčného využitia a zmeny intenzity a hmotovo - priestorového usporiadania územia, z hľadiska požiadaviek na dopravnú obsluhu a riešenie zabezpečenia technickou vybavenosťou;
- vzhľadom na požiadavku stavebného zákona obstarávať v primeranom a hospodárnom rozsahu, ako aj zložitý charakter tohto procesu, potrebné je zlúčiť do jedného materiálu viac lokalít a podnetov na ZaD ÚPN;
- vypracovanie návrhu ZaD ÚPN spracovateľom ÚPN na základe urbanistických štúdií a podnetov s priemetom do všetkých dotknutých výkresov grafickej časti a priemetom do textovej časti ÚPN;
- prerokovanie návrhu ZaD ÚPN v zmysle stavebného zákona v dĺžke stanovenej zákonom (minimálne 30 dní);
- po ukončení prerokovania začatie prác na vyhodnotení uplatnených stanovísk a pripomienok obstarávateľom v spolupráci so spracovateľom;
- zabezpečenie spracovania oznámenia o strategickom dokumente podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; Okresný úrad v Bratislava (OU BA) vyhodnotí v rámci zisťovacieho konania na podklade prerokovania oznámenia, či sa bude strategický dokument ZaD ÚPN ďalej posudzovať podľa citovaného zákona v prípade posudzovania - obstarávateľ zabezpečí vypracovanie Správy o hodnotení strategického dokumentu, OU BA na podklade jej prerokovania určí spracovateľa odborného posudku, vypracovanie ktorého zabezpečí obstarávateľ a následne OU BA vydá záverečné stanovisko z posudzovania, na jeho obsah musí obstarávateľ prihliadať pri schvaľovaní ZaD ÚPN,
- pokračujúce práce na vyhodnocovaní pripomienok a stanovísk so zohľadnením záverečného stanoviska z posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
- rokovanie s dotknutými orgánmi štátnej správy a samosprávneho kraja v záujme dosiahnutia dohody podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, zároveň aj s mestskými časťami v zmysle predpisov platných na území Bratislavy;
- po ukončení vyhodnotenia znovu prerokovanie stanovísk a písomných námietok, ktoré neboli zohľadnené s tými, ktorí ich uplatnili (§ 22 ods. 7 stavebného zákona);
- zapracovanie akceptovaných stanovísk a pripomienok do návrhu ZaD ÚPN a spracovanie upraveného návrhu ZaD ÚPN;

- v prípade návrhu na zmeny a doplnky v lokalite s ornou pôdou, resp. lesnou pôdou obstarávateľ požiada príslušný odbor OU BA o vydanie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery;
- vypracovanie všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD UPN;
- obstarávateľ vypracuje materiál - podklad na schvaľovanie ZaD UPN, ktorý obsahuje: dôvodovú správu, správu o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie spolu s vyhodnotením všetkých stanovísk a pripomienok a s návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach, upravený návrh ZaD UPN, návrh všeobecne záväzného nariadenia;
- materiál podľa predchádzajúcej odrážky predloží obstarávateľ OU BA, odbor výstavby a bytovej politiky na preskúmanie a vydanie súhlasného stanoviska podľa § 25 stavebného zákona (lehota na vyjadrenie do 30 dní);
- obstarávateľ zverejnení všeobecne záväzného nariadenia minimálne na 24 dní pred zasadnutím MsZ, následne s príslušnou poslaneckou komisiou vyhodnotí uplatnené pripomienky a vyhodnotenie predloží poslancom v písomnej forme najneskôr tri dni pred rokovaním MsZ;
- obstarávateľ predloží materiál - podklad na schvaľovanie ZaD UPN na prerokovanie v orgánoch samosprávy (PPP, komisie MsZ, Mestská rada, MsZ);
- MsZ schváli uznesením ZaD UPN a ich záväznú časť všeobecne záväzným nariadením;
- vypracovanie čistopisu ZaD UPN, zverejnenie schváleného ZaD UPN a všeobecne záväzného nariadenia, tlač a distribúcia na uloženie schválenej územnoplánovacej dokumentácie na všetkých MČ a na OU BA; uloženie registračného listu spolu s kópiou uznesenia MsZ o schválení ZaD UPN na príslušnom ministerstve.

b2) Konkrétne lokality s potrebou zmeny územného plánu

- MČ Vrakúňa navrhla listom č. 395093/2016, zo dňa 11.11.2016 lokalitu na ul. Žitavská na parcelách č. 3601/1, 3605/2, kde je stanovené funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) ako stabilizované územie. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. HMBA reagovalo na predmetný list žiadosťou adresovanou na MČ Vrakúňa dňa 1.12.2016 o odzverenie pozemkov v danej lokalite prostredníctvom miestneho zastupiteľstva.
- MČ Staré Mesto odporučila listom č. 393935, zo dňa 9.11.2016, lokalitu ul. Žabotova na zástavbu náhradných nájomných bytov v k.ú. Staré Mesto. Na predmetnej ulici sa nachádzajú dva voľné pozemky parc.č. 23093/13 a 23093/14 vo vlastníctve HMBA. Funkčné využitie predmetného územia je občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201, regulácia S), kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- MČ Podunajské Biskupice zaslala listom č. 381458/2016, zo dňa 20.10.2016, podnet na preskúmanie lokality ul. Baltská - Vrakunská - Podzáhradná. Pozemky parc.č. 5318/1,2,3,4,8 a pozemky parc.č. 5319, 5321 majú stanovené funkčné využitie územia občianska vybavenosť lokálneho významu ako stabilizované územie (kód 202), kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Na časti predmetných parciel sa nachádza parkovisko.
- Ministerstvo obrany SR odporučilo listom č. 394972/2016, zo dňa 25.10.2016, stavbu bývalej ubytovne na pozemku parc.č. 4863/45, k.ú. Rača. Pozemok má stanovené funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

- (kód 201) ako stabilizované územie. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- 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.

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.

Na verejné výzvy, ktoré boli zaslané v priebehu septembra a októbra 2016 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
- Prvá stavebná sporiteľňa – bez ponuky lokalít
- MZ SR – bez ponuky lokalít
- Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice – lokality s potrebou zmeny ÚP
- 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
- MPA RV SR- bez ponuky lokalít

- MDVRR SR – odporúčanie na komunikáciu s Metro Bratislava, a.s.
- Mestská časť Bratislava – Staré Mesto – ponuka lokality Žabotova (potreba zmeny ÚP) a návrh riešenia v majetkoprávnom vysporiadaní bytového domu na ulici Medená č. 35 a jednotlivých domových nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve
- Mestská časť Bratislava – Vrakuňa – ponuka lokality na ul. Žitavská – potreba zmeny ÚP
- MO SR – ponuka bývalej ubytovne v správe Bytovej agentúry rezortu MO – potreba odzverenia majetku, zmena ÚP
- Bratislavský samosprávny kraj – zaslanie zoznamu nehnuteľného majetku Bratislavského samosprávneho kraja
- Mestská časť Bratislava – Ružinov – ponuka pozemku Strojnícka ul. – navrhovaná parcela šírkou nevyhovuje zámerom výstavby náhradných nájomných bytov

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. Dňa 24.11.2016 bol na HMBA doručený list ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Arpáda Érseka, zo dňa 7.11.2016, v ktorom vysvetľuje stanovenie výšky limitov na poskytovanie dotácie v zmysle č. 261/2011 Z.z. z dôvodu preferencie obstarávania náhradných bytov výstavbou vyplývajúcou z Koncepcie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov schválenej uznesením vlády SR č. 640/2009, zároveň odporúča v zmysle §3 ods. 1 zákona č. 261/2011 Z.z. výstavbu nových stavieb s možnosťou získania dotácie na obstaranie pozemku. Ministerstvo ubezpečuje, že v zmysle zákona č. 260/2011 nie sú nájomcovia, ktorí majú nárok na bytovú náhradu, a nájomcovia, o ktorých nároku nebolo právoplatne rozhodnuté, povinní vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu.

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

Dňa 15.11.2016 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov HMBA a Advokátskej kancelárie Brichta & Partners vo veci prerokovania aktuálnych otázok, týkajúcich sa ďalšieho postupu HMBA vo vzťahu k vlastníkom reštituovaných domov, ktorých zastupuje vo veci uplatnenia nárokov podľa Zákona č. 260/2011 Z.z.. Na stretnutí bol prítomný aj zástupca OZ vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným JUDr. Karol Spišák, ktoré zastrešuje cca. 200 vlastníkov/ spoluvlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným.

4. KOMUNIKÁCIA VO VZŤAHU K VEREJNOSTI

HMBA pravidelne informuje verejnosť o aktuálnom stave zabezpečenia bytových náhrad prostredníctvom zverejnených tlačových správ na webovej stránke HMBA. Doteraz bolo zverejnených 18 tlačových správ, z ktorých najaktuálnejšie sú:

- 22.9.2016 Mesto pokračuje v riešení obstarania náhradných nájomných bytov
- 14.10.2016 Zoznamy žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu
- 27.10.2016 Spolupráca MDVRR a HMBA
- 15.11.2016 Informácia o zriadení Front – Office v kancelárií prvého kontaktu každú stredu v čase od 9.00 do 11.00 hodiny

Aktuálne informácie HMBA zverejňuje aj na sociálnej sieti Facebook prostredníctvom svojho profilu, aby tak rozšírilo informačné kanály smerom k verejnosti.

5. NAJBLIŽŠIE KROKY HMBA V RIEŠENÍ PROBLEMATIKY NNB

HMBA a magistrát sa aktívne zaoberajú problematikou riešenia náhradných nájomných bytov vo viacerých smeroch od svojho nástupu do vedenia. Medzi najaktuálnejšie kroky, ktoré mesto podniká sú:

*HMBA bude pokračovať v komunikácii s príslušnými vládnymi rezortami. V najbližšom čase bude rokovať so štátnym tajomníkom MDVRR SR Petrom Ďurčekom o problematike náhradných nájomných bytov za účasti predsedu OZ Právo na bývanie Tadeusa Patleviča,

*HMBA v priebehu októbra 2016 zaslalo listy vlastníkom reštituovaných bytov a nájomcom, v ktorých informovalo o najbližších krokoch HMBA a o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo zákonov po 1.1.2017. Časť listov sa HMBA vrátila ako nedoručená – „adresát neznámy“. HMBA má eminentný záujem o doručenie predmetnej korešpondencie a vykonáva evidenciu nedoručenej pošty s opätovným preposlaním. Takisto boli o predmetoch listov informovaní aj OZ Právo na bývanie a OZ zastupujúce vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným,

*HMBA rozširuje informácie na webovej stránke www.bratislava.sk v sekcii náhradné nájomné bývanie, ktorá bola zriadená začiatkom februára 2016. Uvedená sekcia poskytuje všetky potrebné informácie a náležitosti týkajúce sa problematiky náhradného nájomného bývania. Informácie sú určené ako pre žiadateľov, tak aj pre vlastníkov reštituovaných bytov s cieľom vždy aktuálnej informovanosti o stave zabezpečenia bytových náhrad. Na stránke sú takisto zverejnené aktualizované zoznamy žiadateľov, často kladené otázky vlastníkov reštituovaných bytov a žiadateľov aj s odpoveďami (najčastejšie otázky evidované v priestoroch Front Office či prostredníctvom e-mailu nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk), ako aj všetky materiály predložené na rokovaniach mestského zastupiteľstva,

*HMBA ponúklo tým žiadateľom, ktorí majú sťažené sociálne podmienky v reštituovaných bytoch, a ktorí splňajú zákonné podmienky, možnosť dočasného ubytovania v domovoch seniorov zriadených HMBA. Doteraz záujem prejavila jedna žiadateľka, s ktorou HMBA komunikuje,

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

posudkov. Predpokladaný termín ukončenia výberu znalcov pre vyhotovenie znaleckých posudkov je do konca roka 2016,

*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. Dňa 23.11.2016 navštívilo komunikačné centrum 15 nájomníkov a reštituentov a dňa 30.11.2016 dvaja nájomníci,