

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.06.2026

---

## **Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2025**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Materiál obsahuje:**

1. Správu o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2025

**Zodpovedný:**

Juraj Mach, MSc.

Riaditeľ sekcie

Sekcia nájomného bývania

**Spracovateľ:**

Mgr. Zuzana Trubíniová

Vedúca oddelenia

Oddelenie nájmu bytov

# SPRÁVA O PLNENÍ MESTSKEJ BYTOVEJ POLITIKY ZA ROK 2025

## Obsah

Dôvodová správa.....	2
<b>MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE.....</b>	<b>2</b>
<b>ANALYTICKÉ VÝCHODISKÁ.....</b>	<b>4</b>
Dáta o žiadostiach .....	4
Dáta o žiadateľoch.....	6
Dáta o bytoch a nájmoch.....	8
<b>PRIDELOVANIE BYTOV .....</b>	<b>9</b>
Kategórie bytov .....	9
Cenové kategórie.....	11
Bodovací systém .....	13
Procesy .....	16
<b>PREVENCIA STRATY BÝVANIA .....</b>	<b>20</b>
<b>FINANČNÁ UDRŽATELNOSŤ SYSTÉMU NÁJOMNÉHO BÝVANIA .....</b>	<b>22</b>
Výdavky na opravy a prevádzku bytov.....	22
Príjmy z nájomného .....	24
<b>PROJEKTY MESTA V OBLASTI BÝVANIA .....</b>	<b>27</b>
Projekt Dostupné bývanie so sociálnou podporou .....	27
Projekt Krízové ubytovanie.....	28
Mestská nájomná agentúra .....	29
<b>ZÁVER.....</b>	<b>30</b>

## **Dôvodová správa**

Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2025 je vypracovaná v súlade s § 19 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2023 o nájme bytov (ďalej len „VZN“). Predkladá sa ako každoročný hodnotiaci materiál Mestskému zastupiteľstvu a príslušným komisiám. Dokument vychádza z údajov, poskytnutých organizačnými útvarmi magistrátu a reflektuje plnenie cieľov, stanovených v Konceptii mestskej bytovej politiky 2020 – 2030. Rok 2025 predstavoval druhý rok implementácie nového VZN v praxi a zároveň prvé obdobie, v ktorom bolo možné komplexnejšie vyhodnotiť jeho dopady na dostupnosť, adresnosť a efektívnosť správy mestského bytového fondu.

## **MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE**

Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2025 hodnotí druhý rok implementácie VZN č. 15/2023 o nájme bytov a prvé obdobie, v ktorom bolo možné komplexnejšie posúdiť jeho dopady na dostupnosť, adresnosť a efektívnosť správy mestského bytového fondu.

V roku 2025 bolo podaných 1 760 žiadostí o mestské nájomné bývanie, pričom byt získalo 59 domácností a do poradovníka bolo zaradených 403 žiadateľov. Tento výrazný nepomer medzi dopytom a ponukou potvrdzuje, že potreba mestského nájomného bývania výrazne preyšuje aktuálne kapacity bytového fondu. Celkový počet bytov v správe hlavného mesta vzrástol o 112 na 981 bytov, predovšetkým vďaka kolaudácii bytového domu na Muchovom námestí.

Pokračovali opravy a rekonštrukcie bytov, ktorých bolo vykonaných 33. Suma výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, prípadne rekonštrukciu a obnovu bytového fondu vzrástla oproti roku 2024 o 16% eur na sumu 749 757,36 eur. Počet dlhodobo neobývaných bytov narástol o dva byty na 59, čo súvisí najmä s nedostatočnými kapacitami zmluvných dodávateľov a rastom náročnosti opráv. Priemerný náklad na opravu jedného bytu vzrástol na 22 720 eur. Na zabezpečenie pokračovania opráv, rekonštrukcií a údržby bytového fondu bol na rok 2026 schválený rozpočet vo výške 1 269 954,00 eur.

Systém pridelovania bytov preukázal svoju adresnosť. Domácnosti s vyššou mierou bytovej núdze získavajú byty vo vyššom podiele, než zodpovedá ich zastúpeniu medzi žiadateľmi, pričom osoby vo veľmi závažnej bytovej núdzi tvorili 2 % žiadateľov, ale až 6 % pridelených domácností. Tri štvrtiny pridelených bytov smerovali domácnostiam s aspoň jedným členom s ťažkým zdravotným postihnutím a dominantnú skupinu tvorili osamelí rodičia (38 %) a seniori.

Priemerná čakacia doba od podania žiadosti po pridelenie bytu predstavovala 5,2 mesiaca. Je pritom dôležité zohľadniť, že žiadosti bolo možné podávať len od septembra 2024, a preto možno pri pretrvávajúcom vysokom dopyte očakávať, že priemerná čakacia doba bude v budúcnosti narastať.

Finančná udržateľnosť systému bola v roku 2025 zachovaná. Efektívnosť výberu nájomného dosiahla 96,8 %, čo je jedna z najvyšších hodnôt za sledované obdobie. Napriek nárastu počtu nájomcov v omeškaní s platbami zo 77 na 107 celkový objem pohľadávok medziročne poklesol, čo svedčí o zrýchlenom zapojení a funkčnosti preventívnych mechanizmov. Cieľová štruktúra cenových kategórií zatiaľ naplnená nebola, keďže byty v základnom a optimalizovanom nájomnom tvoria 44,1 % namiesto cieľových 70 %, čo odráža vysoký podiel sociálne zraniteľných domácností v bytovom fonde.

Prevenia straty bývania sa stáva systémovou súčasťou mestského nájomného bývania. Niektorá forma sociálnej alebo finančnej podpory bola poskytnutá 31 z 59 pridelených domácností, čo predstavuje 52,5 %. U žiadneho z aktuálnych nájomcov nedošlo k ukončeniu sociálnej podpory, čo naznačuje, že nájomcovia pokračujú v aktívnej spolupráci so sociálnym pracovníkom na ceste k väčšej samostatnosti v bývaní. Mestský tím sociálnej podpory zároveň realizoval 22 sociálnych šetrení v domácnostiach, u ktorých boli zaznamenané problémy s platením nájmu alebo susedské sťažnosti. Financovanie tímu prostredníctvom projektu housing-led z Európskeho sociálneho fondu plus trvá do konca roka 2026, čo predstavuje kľúčovú výzvu pre kontinuitu tejto služby.

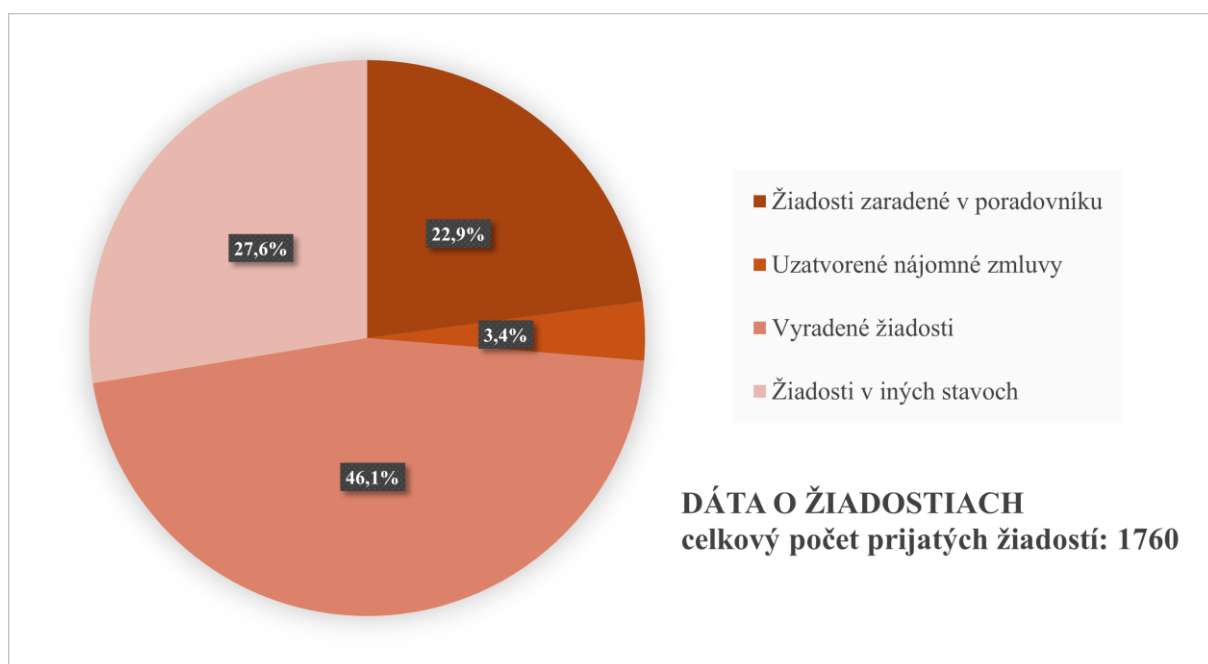
Pilotný projekt Dostupného bývania so sociálnou podporou úspešne zavŕšil svoju činnosť, pričom 17 z 19 zapojených domácností si bývanie udržalo. Prvky prístupu Housing First sa stali trvalou súčasťou systému prostredníctvom novej kategórie dostupné bývanie s podporou v rámci VZN. Mestská nájomná agentúra rozšírila svoje portfólio na 30 bytov, z ktorých bolo ku koncu roka obsadených 23. Projekt Krízové ubytovanie poskytol dočasné bývanie dvom domácnostiam v akútnej bytovej núdzi.

Kľúčovými výzvami do budúca zostávajú rozširovanie bytového fondu ako základného predpokladu pre napĺňanie rastúceho dopytu, zabezpečenie financovania tímu sociálnej podpory po roku 2026, jeho rozšírenie na multidisciplinárny tím, schopný poskytovať komplexnejšiu pomoc nájomcom pri udržaní si bývania, a posilnenie terénnej práce s cieľom sprístupniť systém aj osobám v najzávažnejšej bytovej núdzi.

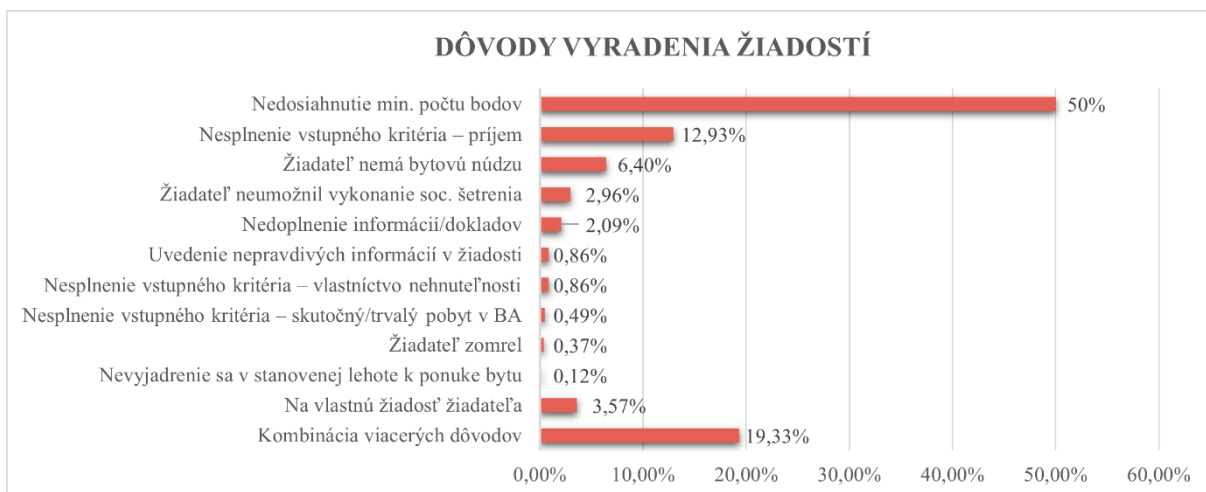
## ANALYTICKÉ VÝCHODISKÁ

V roku 2025 pokračovalo plnenie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020–2030, s dôrazom na transparentnosť a adresnosť pridelovania bytov podľa nového VZN. Bytová komisia plnila svoju úlohu dohľadu nad efektívnym využívaním bytového fondu po svojom zriadení v roku 2024. Elektronický systém podávania žiadostí cez Bratislavské konto výrazne zefektívnil celý proces a stal sa dominantným spôsobom podávania žiadostí.

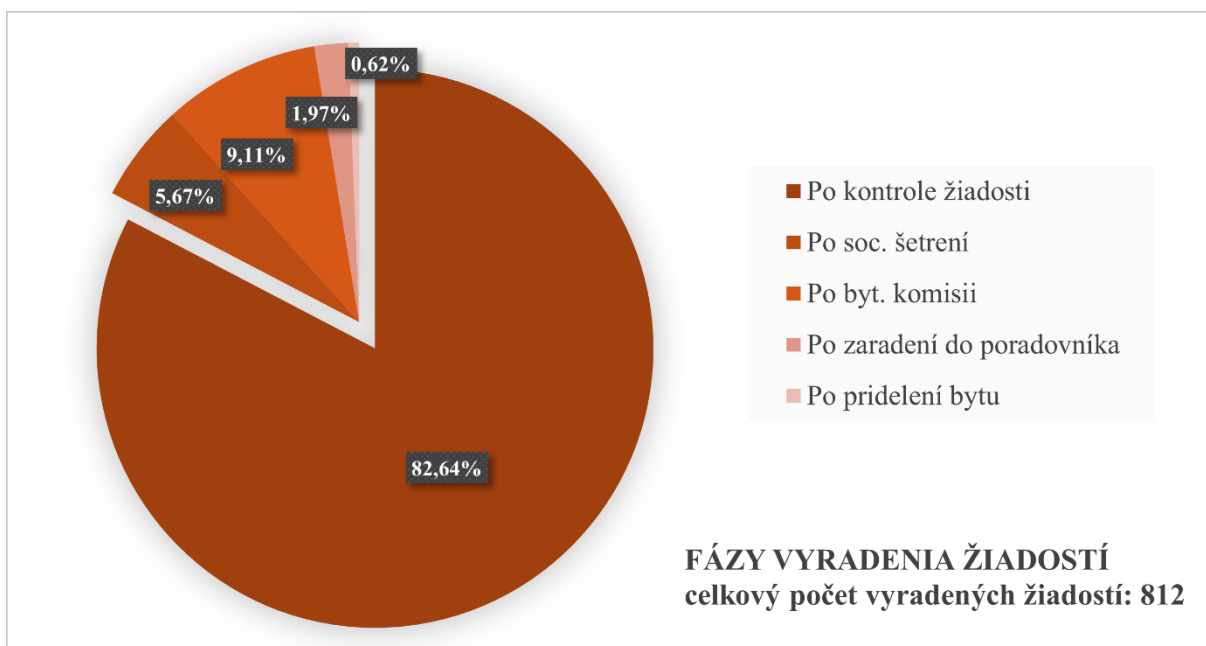
### Dáta o žiadostiach



Od začiatku účinnosti VZN 1. 9. 2024 do konca roku 2025 bolo prijatých celkovo 1760 žiadostí o mestské nájomné bývanie; z tohto počtu bolo 403 žiadateľov zaradených do poradovníka, so 60 žiadateľmi boli uzatvorené nájomné zmluvy a 812 žiadostí bolo vyradených. Zvyšné žiadosti zostávajú v procese spracovania, pričom ich vybavenie je podmienené najmä realizáciou sociálneho šetrenia alebo doplnením chýbajúcich údajov zo strany žiadateľov. Časť podaní tvoria duplicitné žiadosti, ktoré vznikajú opakovaným podaním obsahovo totožných žiadostí a ďalej sa neposudzujú.



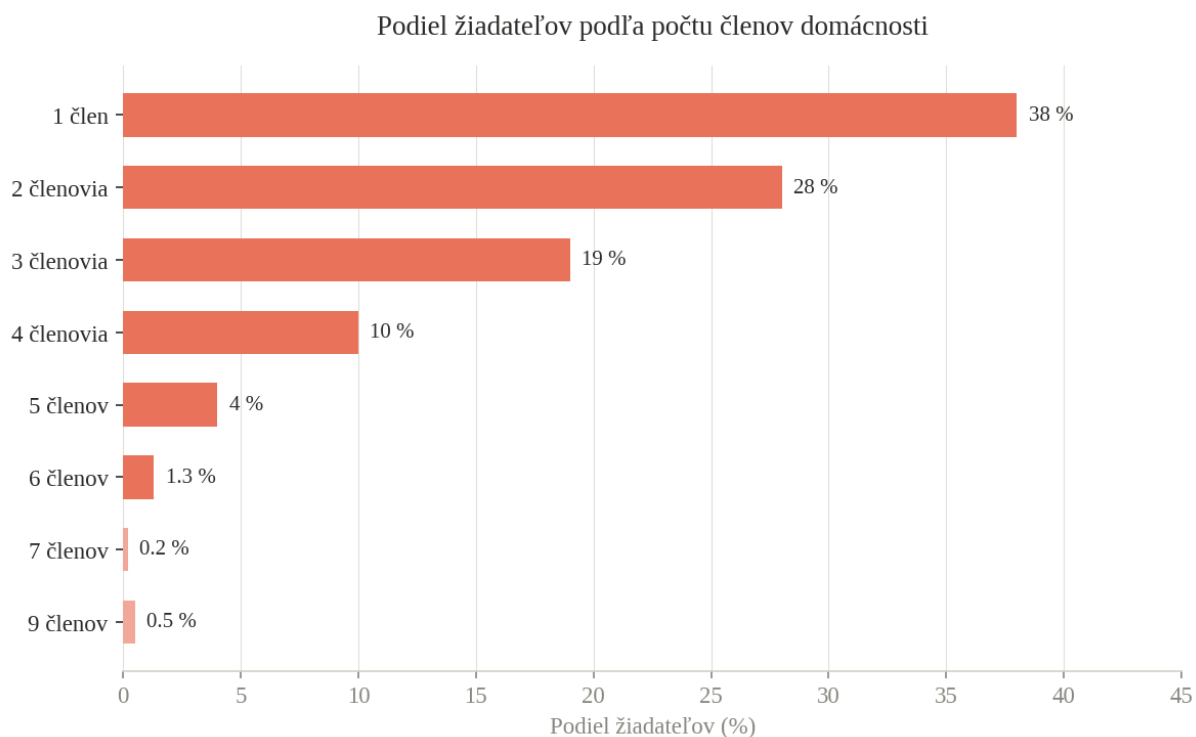
Medzi hlavné dôvody vyradenia žiadostí patrilo nedostiahnutie minimálneho počtu bodov (406 žiadostí) a nesplnenie vstupného kritéria – maximálnej výšky príjmu (105 žiadostí). Kombinované dôvody vyradenia boli evidované v 157 žiadostiach, pričom najčastejšie išlo o nedostatočné bodové ohodnotenie žiadosti spolu s nesplnením vstupného kritéria – príjmu.



Najväčší podiel vyradených žiadostí vznikol v počiatočnej fáze administratívnej kontroly žiadosti, kde bolo vyradených 671 žiadostí. V ďalších etapách procesu posudzovania je počet vyradených žiadostí výrazne nižší. Po sociálnom šetrení bolo vyradených 46 žiadostí, po prerokovaní bytovou komisiou 74 žiadostí a po zaradení do poradovníka 6 žiadostí. Po samotnom pridelení bytu došlo k vyradeniu už len v 5 prípadoch (napr. z dôvodu nevyjadrenia sa v stanovenej lehote k ponuke bytu, nedoplnenia požadovaných dokladov alebo na vlastnú žiadosť žiadateľa).

Proces posudzovania žiadostí prebieha viacstupňovo, pričom zahŕňa administratívnu kontrolu, sociálne šetrenie a následné prerokovanie bytovou komisiou. Výrazný pokles počtu vyradených žiadostí v neskorších fázach potvrdzuje, že vstupná filtrácia žiadostí je nastavená efektívne.

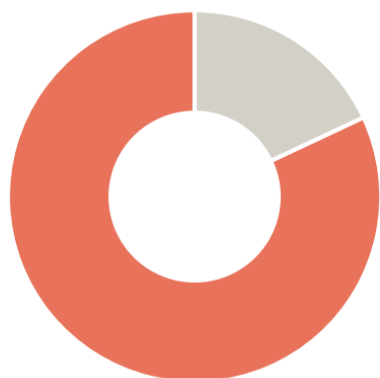
## Dáta o žiadateľoch



Z hľadiska veľkosti domácností tvorili najväčšiu skupinu žiadateľov jednočlenné domácnosti, ktoré predstavovali 38 % všetkých podaných žiadostí. Druhú najpočetnejšiu skupinu tvorili dvojčlenné domácnosti s podielom 28 %, nasledované trojčlennými domácnosťami s 19 %. Štvorčlenné domácnosti tvorili 10 % žiadateľov. Domácnosti s piatimi a viac členmi predstavovali podiel 6 % - zatiaľ čo 4-izbové byty tvoria len 1 % bytového fondu mesta, čo poukazuje na ich nedostatok.

Prevaha jednočlenných a dvojčlenných domácností, ktoré spolu tvoria takmer dve tretiny všetkých žiadateľov (66 %), odráža štruktúru dopytu po malom bytovom fonde, predovšetkým po jednoizbových a dvojizbových bytoch. Táto skutočnosť je v súlade so skladbou bytového fondu hlavného mesta, v ktorom tieto byty prevažujú.

Trvalý pobyt – mesto



Bratislava 82 % Iné 18 %

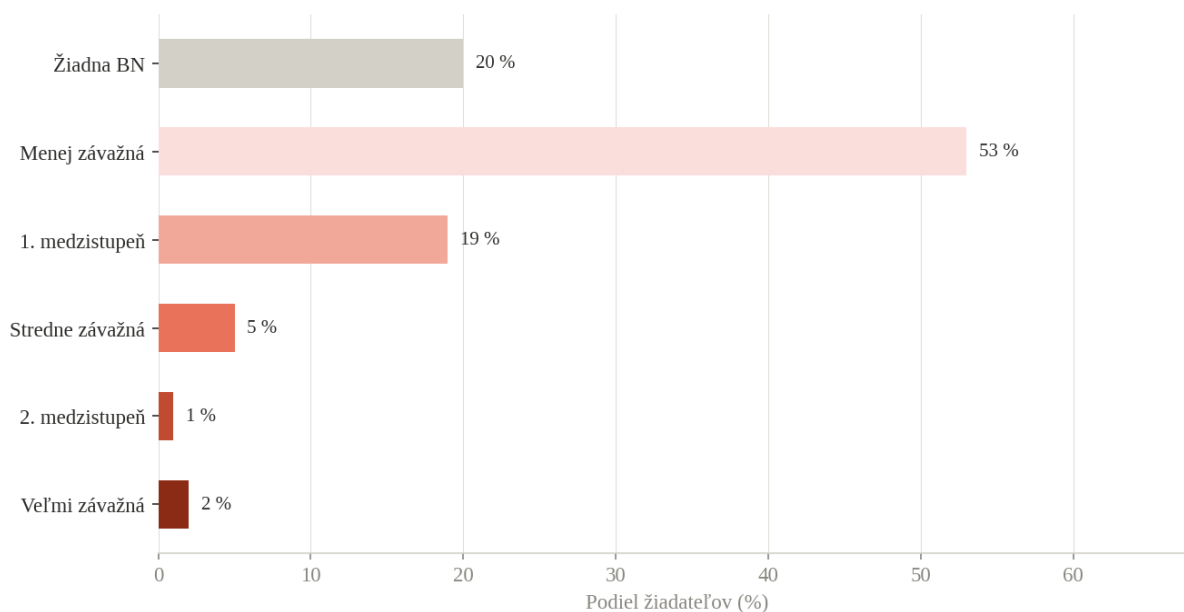
Trvalý pobyt – štát



Slovensko 99,7 % Iné 0,3 %

Z hľadiska trvalého pobytu malo 82 % žiadateľov trvalý pobyt v Bratislave a 18 % mimo nej. Takmer všetci žiadatelia (99,7 %) sú štátnymi občanmi Slovenskej republiky.

Podiel žiadateľov podľa závažnosti bytovej núdze



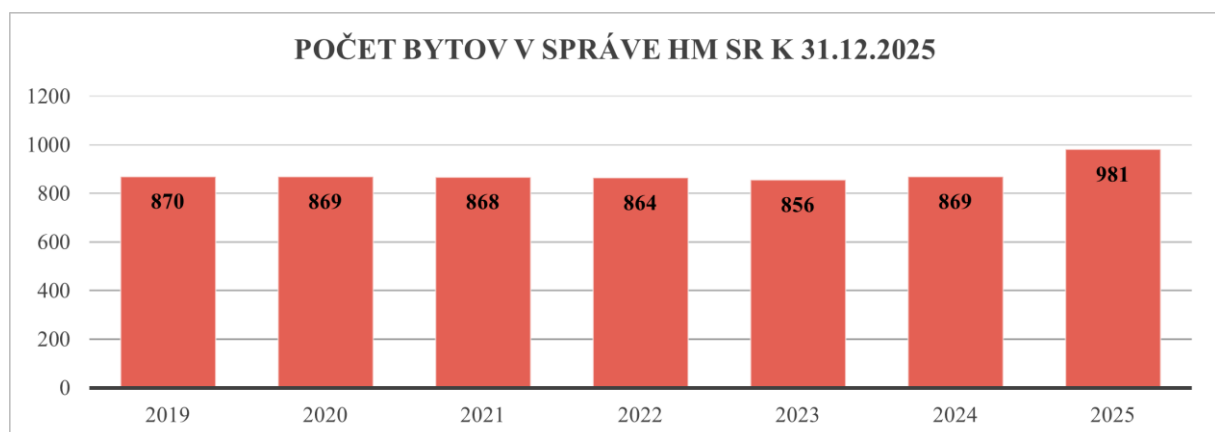
Štruktúra žiadateľov podľa závažnosti bytovej núdze poukazuje na to, že väčšina z nich čelí menej závažným formám bytovej neistoty. Najväčšiu skupinu tvorili žiadatelia s menej závažnou bytovou situáciou (53 %), ktorá zahŕňa najmä bývanie v neistých alebo nevyhovujúcich podmienkach – napríklad stratu vlastníckych práv, výpoveď z nájmu, bývanie bez základných inžinierskych sietí či u príbuzných. Pätina žiadateľov (20 %) nevykazovala žiadnu bytovú núdzu. Prvý medzistupeň, zahŕňajúci bývanie v mestskej ubytovni alebo komerčnej ubytovni, predstavoval 19 % žiadateľov.

Závažnejšie formy bytovej núdze boli zastúpené výrazne menej. Stredne závažná bytová situácia, teda bývanie v zariadeniach pre ľudí v núdzi, neštandardnom obydlí alebo v inštitucionálnej starostlivosti, bola evidovaná u 5 % žiadateľov. Druhý medzistupeň (bývanie v krízovom ubytovaní za účelom prenocovania) tvoril 1 % a veľmi závažná bytová situácia – bývanie na ulici – bola zaznamenaná u 2 % žiadateľov.

Mestská politika nájomného bývania by sa mala ďalej zameriavať na možné dôvody, prečo osoby vo veľmi závažnej bytovej núdzi často ani nepodajú žiadosť o mestský nájomný byt. Z anekdotických skúseností je táto skutočnosť spôsobovaná viacerými vzájomne prepojenými bariérami. Základom je hlboká nedôvera v inštitúcie, ktorá pramení z predchádzajúcich negatívnych skúseností so systémom a vedie k rezignácii, keďže okamžitá potreba prežitia na ulici vyhráva nad podávaním žiadostí s neistým a časovo vzdialeným výsledkom. K tomu prispieva absencia osobnej asistencie, ktorá by náročným administratívnym procesom sprevádzala, ako aj informačná a digitálna priepasť, pretože bez prístupu k internetu alebo iným zdrojom informácií o aktuálnych pravidlách a možnostiach mestského nájomného bývania sa situácia stáva ešte menej riešiteľnou. Praktickú bariéru predstavuje aj absencia občianskeho preukazu alebo iných nevyhnutných dokladov, pričom ich obnovenie je samo osebe administratívne náročný proces, ktorý naráža na systémové nedostatky, presahujúce rámec mestskej bytovej politiky.

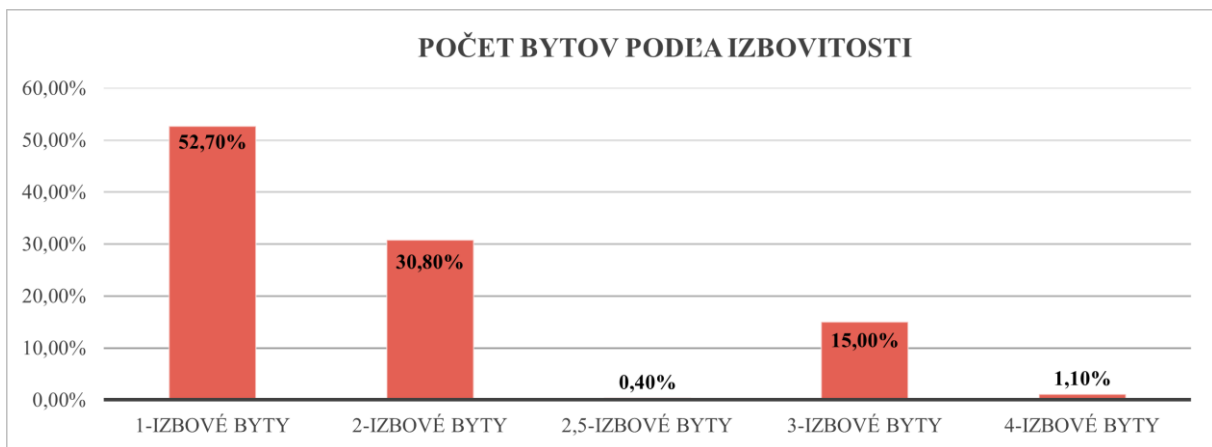
Tieto bariéry nie sú špecifické len pre Bratislavu, ale odrážajú hlbšie systémové problémy v oblasti sociálnej inklúzie na celoslovenskej úrovni. Práve preto je nevyhnutné rozširovanie terénnych tímov, ktoré dokážu aktívne vyhľadávať ľudí bez domova, budovať s nimi dôveru a sprevádzať ich celým procesom od prvého kontaktu až po podanie žiadosti.

## Dáta o bytoch a nájmoch



Celkový počet bytov v správe hlavného mesta sa v roku 2025 oproti roku 2024 zvýšil o 112 bytov. Spolu je v správe Hlavného mesta aktuálne 981 bytov. Tento nárast súvisí najmä s dokončením novej bytovej výstavby na Muchovom námestí, kde pribudlo 103 bytov. Z tohto počtu je 51 bytov určených pre čakaťoľov na náhradné nájomné bývanie, ktorí doteraz bývali v reštituovaných bytoch. Zvyšných 52 bytov predstavuje štandardné mestské nájomné bývanie, ktoré je určené pre domácnosti znevýhodnené na trhu s bývaním, osoby v bytovej núdzi alebo akútne ohrozené stratou bývania, ako aj pre pracovníkov vo verejnom záujme. Z 52 bytov na Muchovom námestí bolo počas roka 2025 odovzdaných do užívania nájomcom 45 bytov, zvyšných 7 bytov bolo zo strany žiadateľov odmietnutých. Počet bytov zvláštneho určenia zostal oproti roku 2024 nezmenený. V kategórii bytov zvláštneho určenia evidujeme 11 bezbariérových bytov.

Z celkového počtu 981 bytov bolo k 31.12.2025 obsadených 750 bytov.



Z hľadiska izbovosti prevažujú v mestskom bytovom fonde jednoizbové byty (517) a dvojizbové byty (302). Menší podiel tvoria trojizbové byty (147). Mesto disponuje veľmi málo štvorizbovými bytmi, ktorých je iba jedenásť.

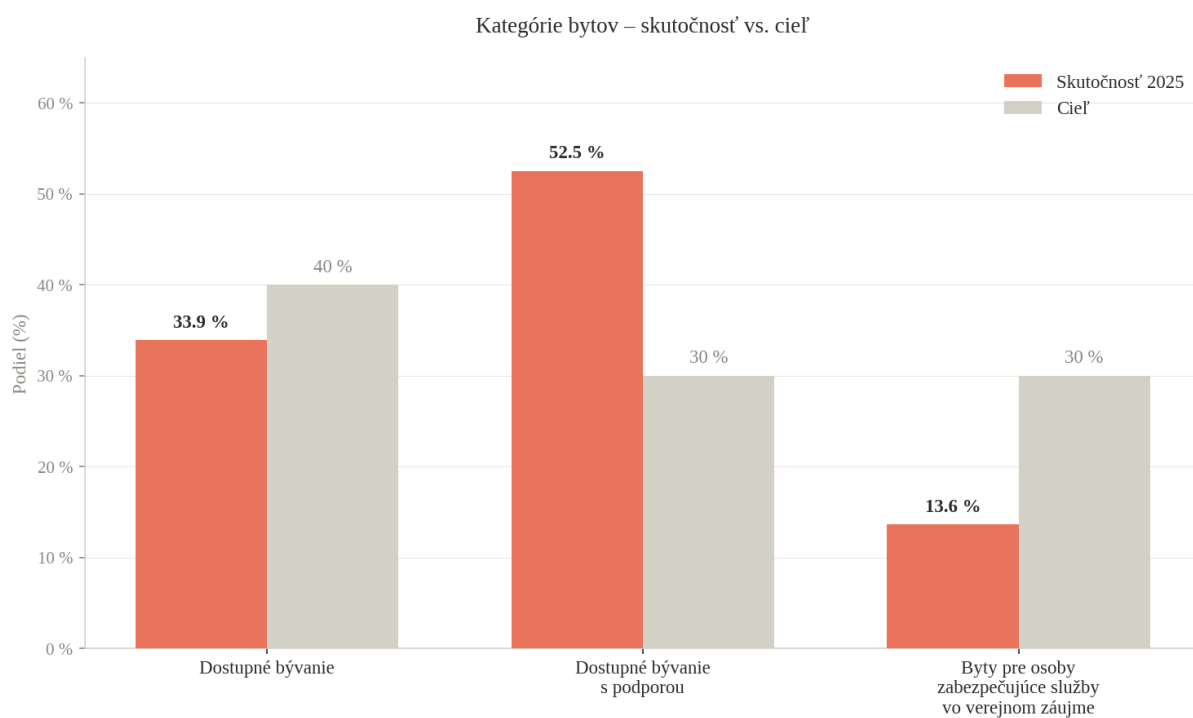
## **PRIDEĽOVANIE BYTOV**

### **Kategórie bytov**

Kategorizácia bytov umožňuje adresné smerovanie bytovej pomoci rôznym cieľovým skupinám. V súlade s VZN sú byty rozdelené do nasledovných kategórií: a) byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, b) dostupné bývanie, c) dostupné bývanie s

podporou, d) byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty). Toto členenie umožňuje efektívnejšie reagovať na rôznorodé potreby žiadateľov.

Podiel nájomných bytov v jednotlivých kategóriách sa určuje v súlade s globálnym cieľom prerozdelenia bytového fondu HM SR BA stanoveným v Prioritách mestskej bytovej politiky na rok 2025. Cieľom je, aby 40 % celkového bytového fondu tvorili byty v kategóriách dostupné bývanie, 30 % byty v kategórii dostupné bývanie s podporou a 30 % byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme.



V roku 2025 tvorili najväčší podiel pridelených bytov kategória dostupné bývanie s podporou (52,5 %), nasledovaná kategóriou dostupné bývanie (33,9 %). Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme tvorili 13,6 % pridelených bytov.

Navrhujúci subjekt	Odhad. potreby bytov (ročne)	Počet doručených žiadostí	Nevybavené žiadosti zaradené v poradovníku	Pridelené byty	Vyradené žiadosti
Mestská polícia Bratislava	6	3	0	1	2
Domov seniorov Archa	5	3	0	0	3
Domov jesene života	4	5	0	2	3
Domov pri kríži	5	5	0	1	4

Petržalský domov seniorov	4	2	0	2	0
Dom tretieho veku	4	5	2	1	2
Gerium	4	3	0	1	2
Domov seniorov Lamač	4	0	0	0	0
<b>Počet bytov spolu</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

Cieľové hodnoty kategórií bytov sa vzťahujú na celkové prerozdelenie bytového fondu HM SR BA, nie len na novo pridelené byty v danom roku. Ich napĺňanie je preto dlhodobým procesom, ktorý závisí od postupného obratu bytového fondu. Dosiahnutie stanoveného cieľa 30 % v kategórii bytov pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme si bude vyžadovať nielen aktívnejšie zapojenie navrhujúcich inštitúcií, ale aj priebežné sledovanie štruktúry celého bytového fondu pri každom novom pridelovaní.

## Cenové kategórie

Výška nájomného je stanovená v súlade s aktuálne platnými predpismi, najmä Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a podľa interných predpisov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom zohľadňuje sociálnu situáciu nájomcov a zároveň potrebu finančnej udržateľnosti systému.

Cena nájmu je rozdelená do 4 cenových kategórií: Cielene znížené nájomné, Znížené nájomné, Základné nájomné a Optimalizované nájomné.

### Tabuľka cenových kategórií HM SR BA

	Cielene znížené nájomné	Znížené nájomné	Základné (nákladové) nájomné	Optimalizované nájomné
<b>Cena nájmu (€/m<sup>2</sup>/mesiac)</b>	2	3,6	Maximálne nájomné na základe Osobitného predpisu, nie však viac ako 8	9,6

<b>Cieľová skupina (príjem domácnosti ako násobok životného minima)</b>	menej ako 2	2,0 a viac a menej ako 2,5	2,5 a viac a menej ako 3,0	3,0 a viac
---	-------------	-------------------------------	-------------------------------	------------

Cena nájmu 2-izbového bytu od 1.9.2024 v jednotlivých cenových kategóriách a cieľové skupiny pre jednotlivé cenové kategórie sú určené podľa **Tabuľky cenových kategórií HM SR BA**.

Cena nájmu 1-izbového bytu alebo garsónky sa určí podľa **Tabuľky cenových kategórií HM SR BA** s navýšením ceny o 10 %, s výnimkou nájmu v Cenovej kategórii základné (nákladové) nájomné, ktoré sa určí podľa **Tabuľky cenových kategórií HM SR BA** bez navýšenia. Cena nájmu 3- a viacizbového bytu sa určí podľa **Tabuľky cenových kategórií HM SR BA** s ponížením ceny o 10 %.

Cena nájmu sa každý rok, prvý krát od 1.1.2025, zvýšila spôsobom, ktorý je opísaný v Osobitnom predpise cenovej regulácie. V prípade, že takýto predpis nedefinuje spôsob, avšak umožňuje zvyšovanie nájomného, cena nájmu sa zvýši o posledný odhad rastu spotrebiteľských cien (CPI) zverejnený na oficiálnej stránke Ministerstva financií SR za rok predchádzajúci zvýšeniu.

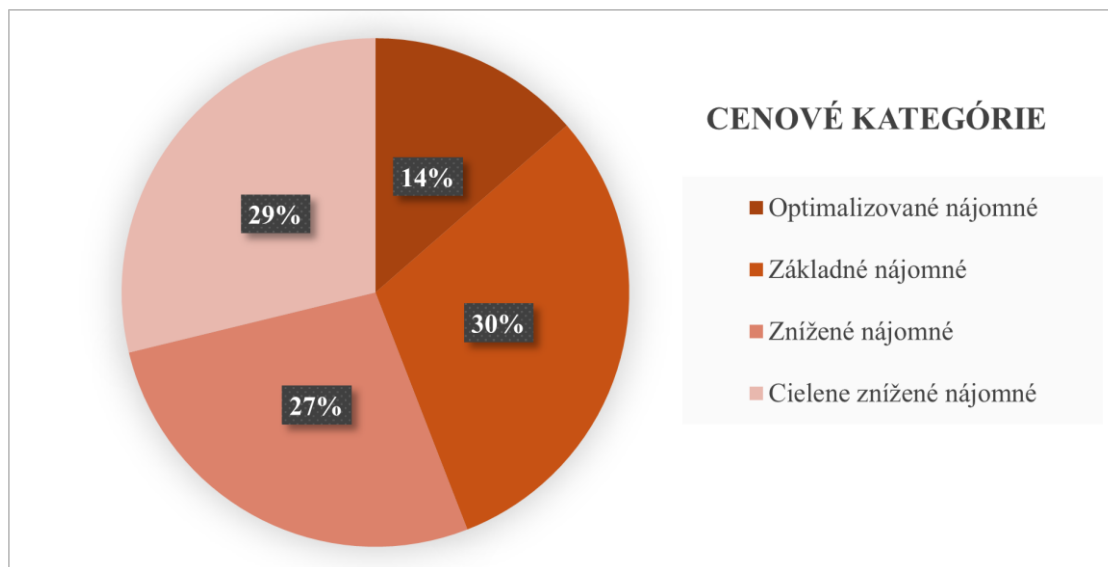
V prípade, že nájomné v ktorejkoľvek kategórii podľa **Tabuľky cenových kategórií HM SR BA** prekročí Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu, cena nájmu sa určuje ako Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu.

Optimalizované nájomné je určené pre byty, na ktoré sa nevzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie. V bytoch, na ktoré sa vzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie bude namiesto tejto cenovej kategórie aplikovaná kategória základné (nákladové) nájomné. Hlavné mesto aktuálne nedisponuje bytmi, v ktorých by bolo možné určiť nájomného vo výške Optimalizovaného nájomného. Z uvedeného dôvodu bol nájomcom, ktorí by spadali do tejto kategórie nájomného, určované nájomné vo výške Základného nájomného.

Globálny cieľ Priorít bytovej politiky HM SR BA je dosiahnuť podiel nájomcov v Cenovej kategórii Základné (nákladové) nájomné alebo Optimalizované nájomné najmenej 70%.

Pri porovnaní s cieľom je zrejmé, že stanovená štruktúra nájomného zatiaľ nebola naplnená. Byty v kategóriách základného a optimalizovaného nájomného tvoria spolu 44,1 %, pričom

cieľ bol aspoň 70 %. Naopak, byty so zníženým a cielene zníženým nájomným dosahujú spolu 55,9 %, hoci ich podiel mal byť maximálne 30 %.



Mestské nájomné bývanie v roku 2025 preukázalo funkčnosť nastavených pravidiel a procesov, zároveň však potvrdilo, že bez systematického posilňovania bytového fondu, finančnej stability a priebežnej optimalizácie nástrojov (najmä bodovacieho systému a sociálnej podpory) nebude možné dlhodobo zabezpečiť dostatočne dostupné, adresné a udržateľné bývanie pre obyvateľov mesta.

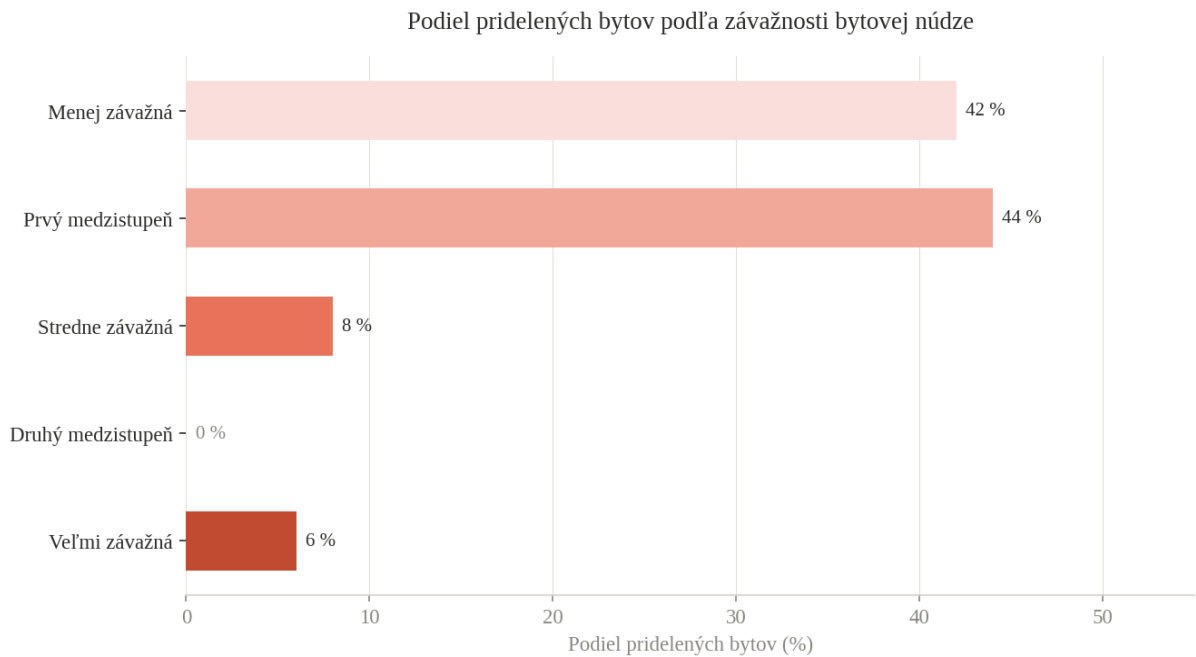
## **Bodovací systém**

V roku 2025 bol byt pridelený komisiou 79 žiadateľom v kategórii dostupné bývanie alebo dostupné bývanie s podporou. Z toho v 51 prípadoch bola v tomto roku aj podpísaná nájomná zmluva. Správa o plnení mestskej bytovej politiky sa ďalej zaoberá analýzou prípadov, kedy prišlo k podpisu nájomnej zmluvy.

Bodovací systém predstavuje základný nástroj na objektívne a transparentné hodnotenie žiadostí o nájomné bývanie v kategóriách dostupné bývanie a dostupné bývanie s podporou. Slúži na posúdenie miery bytovej núdze a sociálno-ekonomickej zraniteľnosti žiadateľa a jeho domácnosti.

Body sú pridelované na základe vopred definovaných kritérií, pričom systém zabezpečuje rovnaké zaobchádzanie so všetkými žiadateľmi v rámci danej kategórie bytov. Výsledné

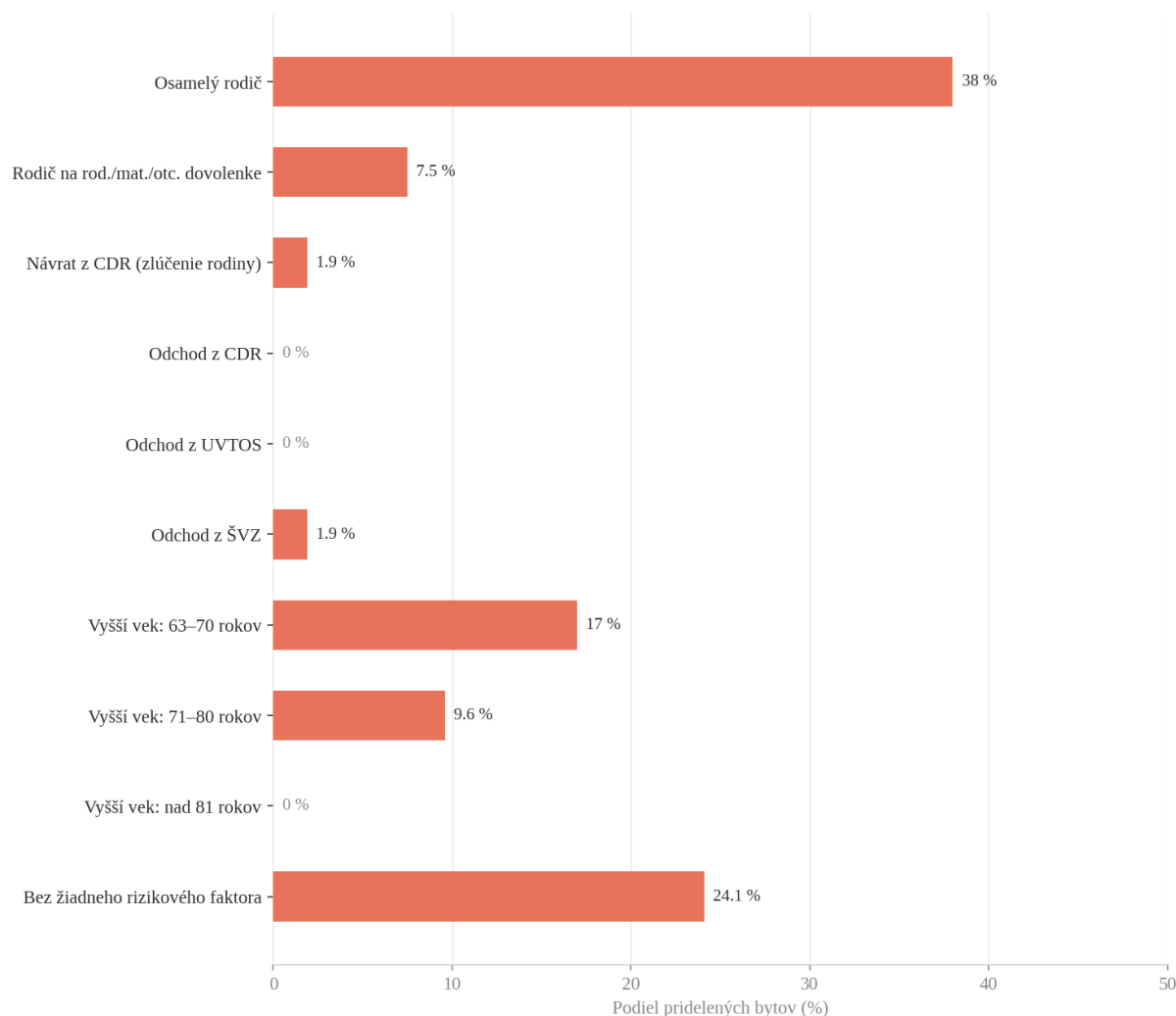
bodové hodnotenie je jedným z rozhodujúcich podkladov pre zaradenie žiadateľa do poradovníka a následné prerokovanie bytovou komisiou.



Z hľadiska závažnosti bytovej núdze boli byty pridelené prevažne žiadateľom v prvom medzistupni (44 %) a s menej závažnou bytovou situáciou (42 %), ktorí spolu tvoria 86 % všetkých pridelení. Stredne závažná bytová núdza bola zaznamenaná u 8 % a veľmi závažná u 6 % pridelených domácností. Druhý medzistupeň nebol v roku 2025 zastúpený.

Pri porovnaní štruktúry žiadateľov a pridelených bytov podľa závažnosti bytovej núdze možno konštatovať, že systém pridelovania je nastavený adresne. Osoby vo veľmi závažnej bytovej núdzi tvorili medzi žiadateľmi 2 %, avšak ich podiel medzi pridelenými bytmi dosiahol 6 %. Podobný trend je badateľný aj pri stredne závažnej bytovej núdzi, ktorá predstavovala 5 % žiadateľov, no 8 % pridelení. Naopak, žiadatelia s menej závažnou bytovou situáciou, ktorí tvorili najväčšiu skupinu žiadateľov (53 %), získali proporčne nižší podiel pridelených bytov (42 %). Tieto dáta naznačujú, že bodovací systém plní svoju funkciu a pri pridelovaní uprednostňuje domácnosti s vyššou mierou bytovej núdze.

Podiel pridelených bytov podľa rizikových faktorov

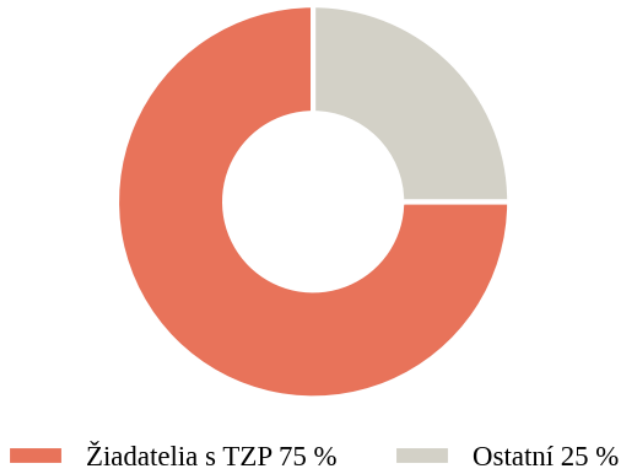


Z hľadiska rizikových faktorov tvorili najväčšiu skupinu pridelených domácností osamelí rodičia (38 %), čo odráža ich zvýšenú zraniteľnosť na trhu s bývaním. Druhou najpočetnejšou skupinou boli domácnosti s vyšším vekom, konkrétne v kategórii 63 až 70 rokov (17 %) a 71 až 80 rokov (9,6 %). Rodičia na rodičovskej, materskej alebo otcovskej dovolenke tvorili 7,5 % pridelených domácností. Návrat z centra pre deti a rodiny za účelom zlúčenia rodiny a odchod zo špeciálneho výchovného zariadenia boli zhodne zastúpené po 1,9 %. Odchod z centra pre deti a rodiny, odchod z ústavu na výkon trestu odňatia slobody a vyšší vek nad 81 rokov neboli v roku 2025 medzi pridelenými domácnosťami zaznamenané.

Dominancia osamelých rodičov a seniorov medzi pridelenými domácnosťami potvrdzuje, že systém reaguje na skupiny s preukázateľne obmedzenými možnosťami na trhu s bývaním. Nulové zastúpenie niektorých rizikových skupín, ako sú napríklad osoby po odchode z centra pre deti a rodiny alebo vo veku nad 81 rokov, môže na jednej strane odrážať ich nízky počet

medzi žiadateľmi, na druhej strane však môže poukazovať práve na tie bariéry vstupu do systému, ktoré týmto osobám bránia žiadosť vôbec podať.

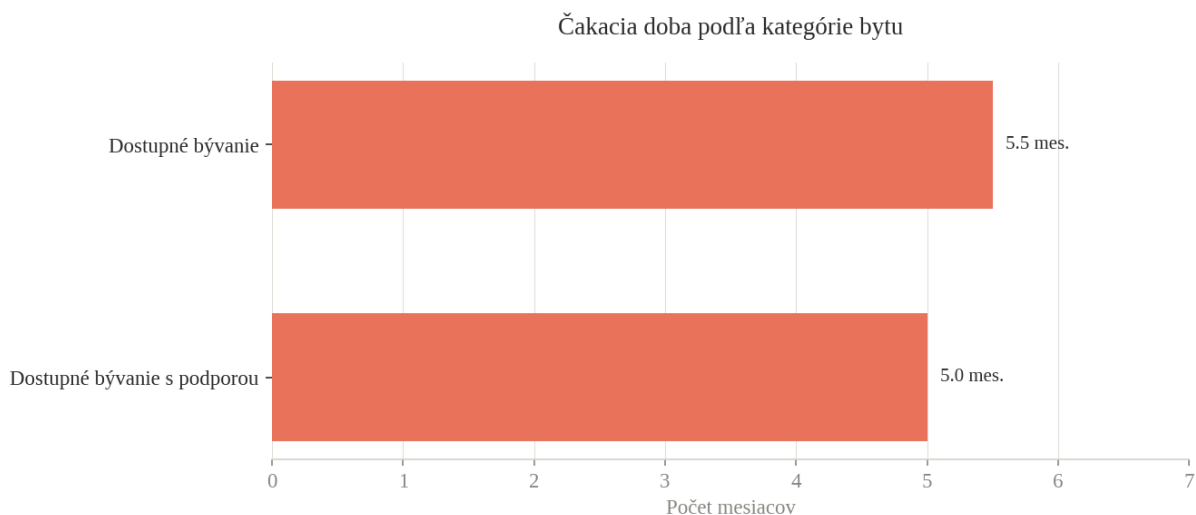
#### Podiel pridelených bytov žiadateľom s TZP



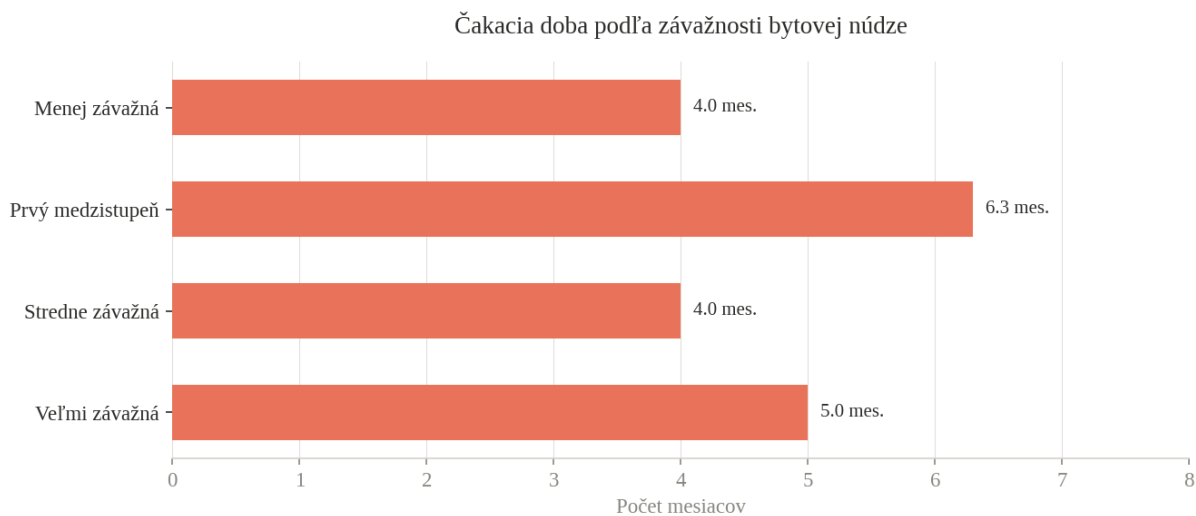
Z celkového počtu pridelených bytov pripadlo 75 % domácnostiam, v ktorých je aspoň jeden člen s ťažkým zdravotným postihnutím. Tento výrazný podiel odráža skutočnosť, že zdravotný stav predstavuje v bodovaní systéme jeden z kľúčových faktorov zraniteľnosti, a potvrdzuje, že systém pridelovania zohľadňuje osobitné potreby týchto domácností.

#### Procesy

Efektivita systému mestského nájomného bývania sa neodráža len v počte pridelených bytov, ale aj v dĺžke a plynulosti procesu spracovania žiadostí. Proces posudzovania žiadosti je viacstupňový a zahŕňa administratívnu kontrolu, sociálne šetrenie a prerokovanie bytovou komisiou. Dĺžka jednotlivých fáz závisí od komplexnosti každého prípadu, dostupnosti podkladov zo strany žiadateľa a kapacitných možností zapojených útvarov.

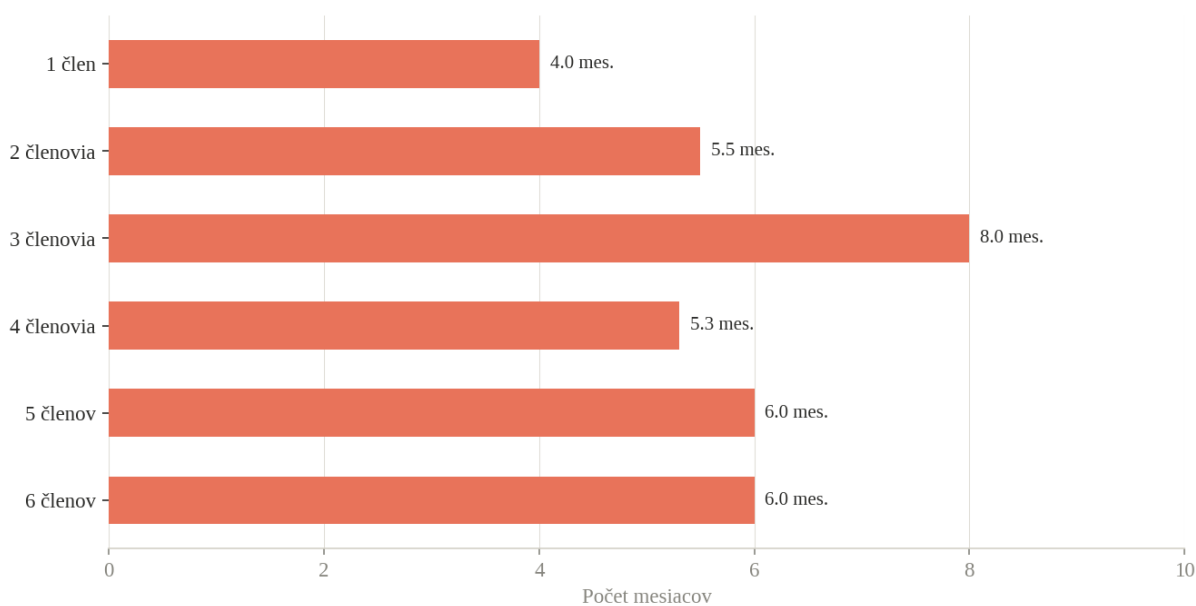


Priemerná čakacia doba od podania žiadosti po pridelenie bytu predstavovala v roku 2025 v kategórii dostupné bývanie 5,5 mesiaca a v kategórii dostupné bývanie s podporou 5 mesiacov. Celková priemerná dĺžka spracovania žiadosti, zahŕňajúca všetky fázy od administratívnej kontroly cez sociálne šetrenie až po prerokovanie bytovou komisiou, predstavovala 155 dní, čo zodpovedá približne 5,2 mesiaca.



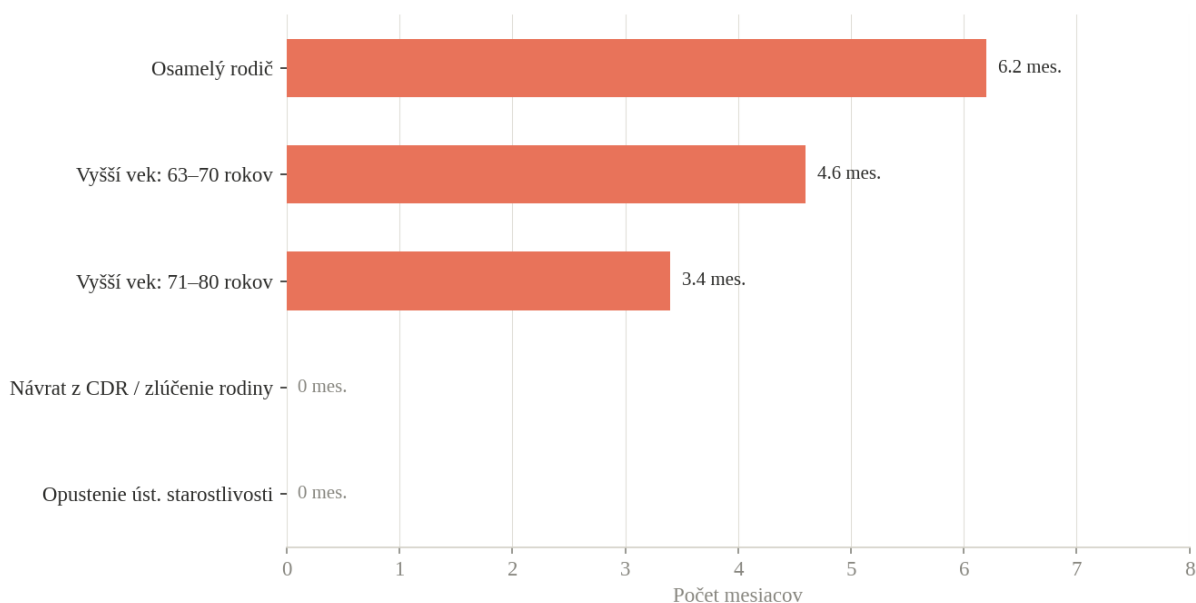
Z hľadiska závažnosti bytovej núdze bola najdlhšia čakacia doba zaznamenaná u žiadateľov v prvom medzistupni (6,3 mesiaca), čo môže súvisieť s vyššou komplexnosťou posudzovania týchto prípadov. Žiadatelia s menej závažnou a stredne závažnou bytovou núdzou čakali zhodne 4 mesiace. Osoby vo veľmi závažnej bytovej núdzi čakali v priemere 5 mesiacov.

Čakacia doba podľa počtu členov domácnosti



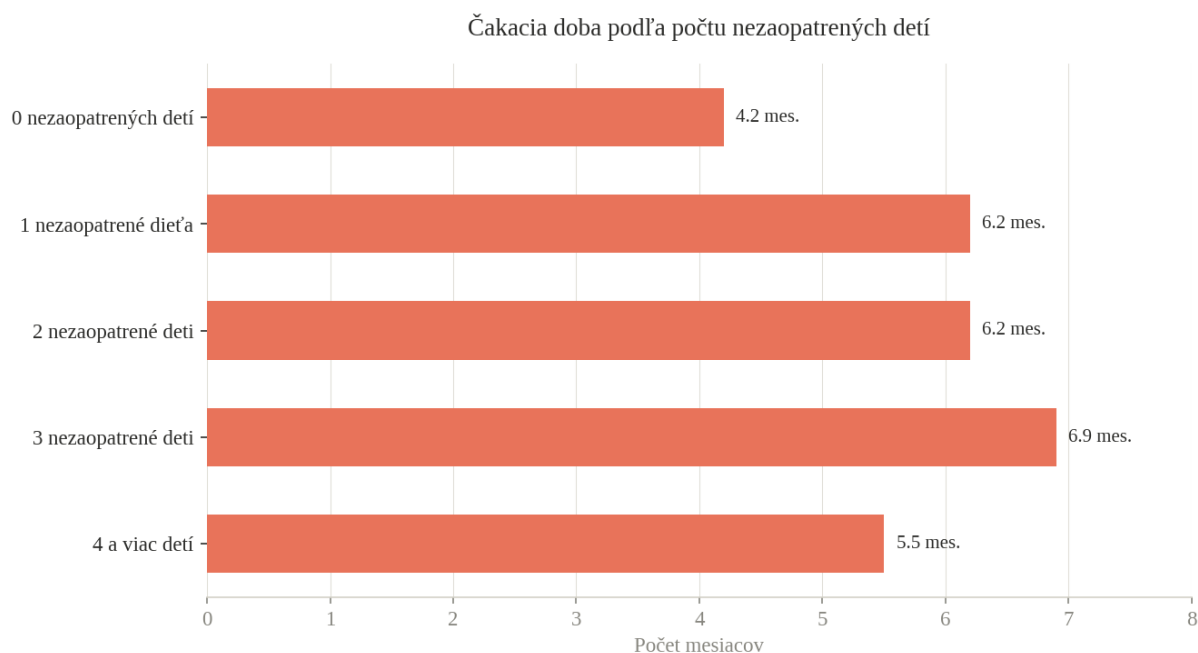
Čakacia doba sa líši aj v závislosti od veľkosti domácnosti. Najkratšiu čakaciu dobu vykazujú jednočlenné domácnosti (4 mesiace), čo súvisí s väčšou dostupnosťou jednoizbových bytov v bytovom fonde. Trojčlenné domácnosti čakali najdlhšie, v priemere 8 mesiacov, čo odráža obmedzený počet väčších bytov vhodných pre tieto domácnosti. Dvojčlenné domácnosti čakali 5,5 mesiaca, štvorčlenné 5,3 mesiaca a päť- a šesťčlenné domácnosti zhodne 6 mesiacov.

Čakacia doba podľa rizikových faktorov



Z hľadiska rizikových faktorov čakali najdlhšie osamelí rodičia, a to v priemere 6,2 mesiaca, pričom zároveň tvorili najväčšiu skupinu medzi pridelenými domácnosťami (38 %). Žiadatelia vo veku 63 až 70 rokov čakali 4,6 mesiaca a žiadatelia vo veku 71 až 80 rokov 3,4 mesiaca.

Žiadatelia s rizikovým faktorom návratu z centra pre deti a rodiny za účelom zlúčenia rodiny a žiadatelia po opustení ústavnej starostlivosti neboli v roku 2025 medzi pridelenými domácnosťami zastúpení.



Čakacia doba rastie s počtom nezaopatrených detí v domácnosti. Domácnosti bez nezaopatrených detí čakali v priemere 4,2 mesiaca, zatiaľ čo domácnosti s jedným alebo dvoma nezaopatrenými deťmi čakali zhodne 6,2 mesiaca. Najdlhšiu čakaciu dobu zaznamenali domácnosti s tromi nezaopatrenými deťmi (6,9 mesiaca). Domácnosti so štyrmi a viac deťmi čakali 5,5 mesiaca.

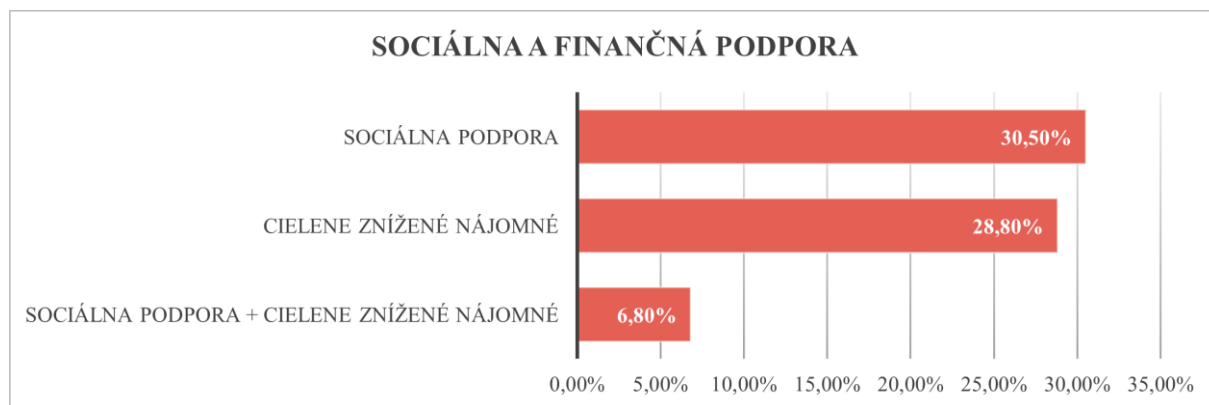
Dlhšia čakacia doba u domácností s deťmi pravdepodobne súvisí s obmedzenou dostupnosťou väčších bytov v mestskom bytovom fonde, ktoré sú pre tieto domácnosti nevyhnutné. Napriek tomu sa tieto domácnosti k bývaniu dostávajú, čo potvrdzuje, že systém pridelenia zohľadňuje potreby rodín s deťmi a smeruje bytovú pomoc aj k tejto zraniteľnej skupine.

Všetky štatistiky o dĺžke čakania na pridelenie bytu sú významne ovplyvnené skutočnosťou, že žiadosti bolo možné podávať len od septembra 2024. Aj najstaršie žiadosti tak nemali viac ako 16 mesiacov. Pri výrazne vyššom dopyte po mestských nájomných bytoch, ako je možné uspokojiť, sa dá predpokladať, že priemerná dĺžka čakania bude narastať. V budúcnosti sa preto bude nevyhnutné zamerať najmä na udržanie krátkych dôb čakania pre tých žiadateľov, ktorí majú najmenšie možnosti sami si zabezpečiť bývanie a ktorých žiadosti získajú vysoké bodové hodnotenie.

## PREVENCIA STRATY BÝVANIA

Poskytovanie sociálnej podpory a diferencovaného nájomného predstavuje kľúčový nástroj prevencie straty bývania, ktorý umožňuje stabilizovať ohrozené domácnosti a predchádzať vzniku bytovej núdze.

Rozhodovanie o priznaní podpory prebieha individuálne, na základe posúdenia bytovej situácie a sociálno-ekonomickej zraniteľnosti domácnosti, spravidla v nadväznosti na sociálne šetrenie.



Bytová komisia rozhoduje o priznaní sociálnej podpory, finančnej podpory alebo ich kombinácie. Sociálnu podporu zabezpečuje mestský tím sociálnej podpory alebo spolupracujúce mimovládne organizácie, ktorých cieľom je pomôcť nájomcom udržať si bývanie, a to najmä v oblasti budovania zručností samostatného bývania a finančnej gramotnosti. Finančná podpora zahŕňa odpustenie zábezpeky alebo zníženie nájomného.

Celkovo bola podpora poskytnutá 31 domácnostiam, z toho sociálna podpora bola priznaná 18 domácnostiam, čo zodpovedá podielu 30,5 % z celkového počtu pridelených bytov. Finančná podpora vo forme cielene zníženého nájomného bola poskytnutá 17 domácnostiam, čo predstavuje 28,8 %. Súčasné poskytovanie sociálnej aj finančnej podpory bolo zaznamenané v menšom počte prípadov, konkrétne v 4 domácnostiach.

Sociálna podpora v bývaní je registrovaná sociálna služba poskytovaná v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách, zameraná na podporu samostatnosti, nezávislosti a sebestačnosti nájomcov mestských nájomných bytov. Službu poskytuje Hlavné mesto SR Bratislava prostredníctvom tímu terénnych sociálnych pracovníkov a pracovníčok a je dostupná pre jednotlivcov a rodiny v mestských nájomných bytoch, v bytoch sprostredkovaných Mestskou nájomnou agentúrou, ako aj v bytoch vyčlenených pre projekt Krízové ubytovanie.

Podpora sa zameriava najmä na pomoc pri prevádzke domácnosti, hospodárení s peniazmi, organizovaní času, zapojení sa do spoločenského a pracovného života, rozvoji osobných

záujmov a predchádzaní a riešení krízových situácií. Jej cieľom je podporiť zlepšenie sociálno-ekonomickej a rodinnej situácie nájomcov, rozvíjať ich schopnosť udržať si bývanie, nezadlžovať sa, udržiavať dobré susedské vzťahy a predchádzať vzniku rizikových situácií v domácnostiach.

Okrem poskytovania sociálnej podpory realizuje tím terénnych sociálnych pracovníkov aj sociálne šetrenia, ktoré slúžia na posúdenie miery bytovej núdze žiadateľov o mestské nájomné bývanie. V roku 2025 bolo realizovaných celkovo 513 sociálnych šetrení.

Mestský tím sociálnej podpory tvorí osem sociálnych pracovníkov a pracovníčok a jeden bytový asistent. Činnosť tímu je financovaná v rámci projektu Zavádzanie housing-led prístupov so sprievodnými opatreniami na zabezpečenie dostupného bývania, ktorý je spolufinancovaný z Európskeho sociálneho fondu plus v rámci Programu Slovensko, s trvaním do konca roka 2026.

Sociálnu podporu zabezpečuje aj päť spolupracujúcich mimovládnych organizácií na základe zmluvy o spolupráci s hlavným mestom. Okrem poskytovania sociálnej asistencie priamo v domácnostiach nájomcov môžu tieto organizácie vďaka projektu housing-led prispievať na úhradu nájomného najzraniteľnejším domácnostiam, čím aktívne prispievajú k prevencii straty bývania. Zabezpečenie pokračovania projektu po roku 2026 je preto kľúčovým predpokladom pre udržanie tejto formy podpory.

Počet nájomcov (domácností), u ktorých bolo vykonané sociálne šetrenie na podnet Sekcie nájomného bývania

Prevencia straty bývania sa nevzťahuje len na novo pridelené domácnosti, ale priebežne pokrýva aj aktuálnych nájomcov. V roku 2025 realizoval tím sociálnej podpory celkovo **22 sociálnych šetrení** u nájomcov na podnet Sekcie nájomného bývania, a to najmä v prípadoch porušenia nájomnej zmluvy alebo pravidiel spolunažívania. Cieľom týchto šetrení je včasná diagnostika problémov v domácnosti a ich riešenie skôr, ako dôjde k eskalácii situácie a prípadnej strate bývania.

V roku 2025 nedošlo k ukončeniu poskytovania sociálnej podpory u žiadneho z aktuálnych nájomcov. To naznačuje, že nájomcovia sociálnu podporu naďalej potrebujú a pokračujú v aktívnej spolupráci so sociálnym pracovníkom na ceste k väčšej samostatnosti v bývaní.

# FINANČNÁ UDRŽATEĽNOSŤ SYSTÉMU NÁJOMNÉHO BÝVANIA

## Výdavky na opravy a prevádzku bytov

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Počet nových nájomných zmlúv	44	45	18	90	80	29	60
Počet odovzdaných bytov	35	52	41	44	46	37	92
Počet opravených, resp. rekonštruovaných bytov*				58	60	40	33
Počet dlhodobo neobývaných bytov	51	53	54	48	44	57	59

\*Pozn.: Údaje sú zbierané od roku 2022

### Zvýšenie efektivity využitia bytového fondu

V sledovanom období bolo uvoľnených 45 bytov, z ktorých 33 bolo následne opravených a pripravených na ďalšie využitie. HM SR BA opravilo v roku 2025 o 7 bytov menej ako v 2024. Kvôli tomu v roku 2025 narástol počet bytov, ktoré sú z dôvodu potrebnej rekonštrukcie nespôsobilé na užívanie. Tempo opráv bytov závisí od finančných možností vyčlenených na tento účel v schválenom rozpočte HM SR BA na daný kalendárny rok. Medzi dlhodobo neobývanými bytmi sú aj jednotky v bytových domoch, určených na komplexnú rekonštrukciu (Panská 35, Sedlárska 8) alebo na predaj (Kozia 9).

Počas roka 2025 bolo 60 novo uzatvorených nájomných zmlúv (bez započítania predĺžení nájomov a výmen bytov), čo predstavuje nárast o 31 zmlúv oproti roku 2024. K tomuto výsledku výrazne prispela kolaudácia bytového domu Muchovo námestie s 52 nájomnými bytmi, z ktorých bolo na konci roka 2025 obsadených 45 (86,53 %). Celkovo bolo v roku 2025 odovzdaných 92 bytov, pričom tento počet zahŕňa nové nájom aj výmeny bytov.

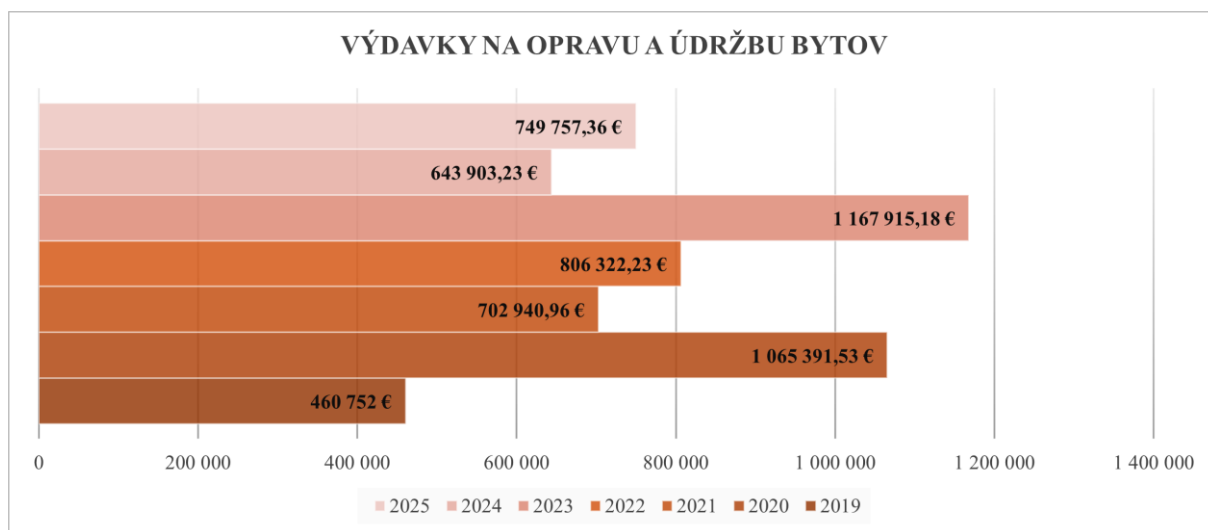
Z novo uzatvorených zmlúv bol v sledovanom období ukončený jeden nájomný vzťah, a to zo strany nájomcu, ktorý byt odovzdal na vlastnú žiadosť. Miera využitia bytového fondu je významne ovplyvnená technickým stavom bytov a disponibilnými finančnými zdrojmi na ich obnovu. Byty, ktoré nie je možné bez rekonštrukcie opätovne prideliť, predstavujú dočasne nevyužitý potenciál bytového fondu.

Proces opätovného pridelovania bytov predpokladá ukončenie nájomného vzťahu, vypratanie bytu, jeho technické posúdenie a prípadnú rekonštrukciu. Skrátenie tohto cyklu predstavuje jeden z kľúčových nástrojov na zvýšenie efektivity systému.

### Schválený rozpočet na opravu a údržbu bytov

Pre rok 2025 bol schválený rozpočet vo výške 669 691,00 eur, ktorý vychádzal z predpokladaných potrieb a plánovaných aktivít schválených v predchádzajúcom rozpočtovom období. V priebehu roka bol rozpočet upravený na 1 200 875,00 eur, pričom v upravenom rozpočte sú zahrnuté aj fondy opráv vo výške 319 235,00 eur. K 31. 12. 2025 bolo dosiahnuté čerpanie vo výške 749 757,36 eur.

### Výdavky na opravu a údržbu bytov



Sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, prípadne rekonštrukciu a obnovu bytového fondu vzrástol oproti roku 2024 o 105 854,13 eur na sumu 749 757,36 eur, čo predstavuje nárast o 16,44 %.

Z tejto sumy bolo zrekonštruovaných spolu 33 bytov, čo pri celkových výdavkoch predstavuje priemerné náklady 22 719,92 eur na jeden byt (v roku 2024 bol tento priemer vo výške 16 097,58 eur na jeden byt). Vyššie priemerné náklady na rekonštrukciu jedného bytu súvisia predovšetkým s rastom cien stavebných materiálov, energií, dopravných nákladov a cien stavebných a remeselných prác v porovnaní s predchádzajúcim obdobím.

V roku 2025 boli, rovnako ako v predchádzajúcom období, realizované predovšetkým menšie rekonštrukcie bytov a bežné opravy vrátane nevyhnutných technických zásahov na bytových domoch v správe Hlavného mesta SR Bratislavy. Väčšie investičné akcie v oblasti opráv a

údržby bytového fondu sa z dôvodu konsolidácie finančných zdrojov uskutočňovali len v obmedzenom rozsahu. Na zabezpečenie pokračovania opráv, rekonštrukcií a údržby bytového fondu bol na rok 2026 schválený rozpočet vo výške 1 269 954,00 eur.

## Príjmy z nájomného

Predpis nájomného, uhradené nájomné a efektívnosť výberu nájomného

Rok	Predpis nájomného	Uhradené nájomné	Efektívnosť výberu nájomného
2019	643,698.14 €	622,445.64 €	96.70%
2020	639,976.98 €	620,246.88 €	96.90%
2021	642,541.82 €	599,213.43 €	93.30%
2022	614,906.02 €	589,550.13 €	95.90%
2023	632,985.67 €	590,426.99 €	93.30%
2024	688,367.90 €	659,351.97 €	95.80%
2025	795,364.48€	769,588.48€	96.80%

V roku 2025 predstavovala úhrnná suma predpísaného nájomného sumu 795 364,48 eur, čo oproti roku 2024 znamená nárast o 106 996,58 eur. Úhrnná suma vybratého nájomného dosiahla v roku 2025 výšku 769 588,48 eur, pričom medziročne vzrástla o 110 236,51 eur. Efektívnosť výberu nájomného sa zvýšila na 96,8 %, čo predstavuje jednu z najvyšších hodnôt za sledované obdobie. Uvedené výsledky potvrdzujú, že systém výberu nájomného funguje efektívne a zabezpečuje pre mesto stabilné príjmy.

Mechanizmus zabezpečenia pohľadávok je podporený aj využívaním peňažnej zábezpeky, ktorá je súčasťou nájomných zmlúv uzatváraných spravidla vo forme notárskej zápisnice. Tento nástroj významne prispieva k posilneniu vymožitelnosti záväzkov voči hlavnému mestu a zároveň pôsobí preventívne pri vzniku dlhov zo strany nájomcov.

Na základe uvedených skutočností možno konštatovať, že systém nájomného bývania hlavného mesta SR Bratislavy je z hľadiska financovania dlhodobu udržateľný. Napriek rastúcemu počtu neplatičov sa vďaka preventívnym mechanizmom darí udržiavať celkový objem pohľadávok na nízkej úrovni a zabezpečovať vysokú mieru efektívnosti výberu nájomného. Súčasne zostáva zachovaný sociálny rozmer systému, ktorý umožňuje individuálny prístup k nájomcom v zložitej životnej situácii.

Prehľad vývoja počtu neplatičov, pohľadávok na nájomnom a pohľadávok na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu od roku 2019 do roku 2025

Rok	Počet neplatičov	Sumár pohľadávok nájomné v Eur	Sumár pohľadávok služby v Eur
2019	44	21,252.50	60,226.43
2020	74	19,730.10	45,437.41
2021	147	43,328.39	66,846.21
2022	56	25,355.89	39,801.55
2023	80	42,558.68	71,936.40
2024	77	29,015.93	59,673.42
2025	107	25,776.00	58,619.34

Finančná udržateľnosť systému nájomného bývania hlavného mesta SR Bratislavy bola v roku 2025 zachovaná aj napriek miernemu nárastu počtu nájomcov, ktorí nezaplatili aspoň jedno nájomné (neplatičov). V porovnaní s rokom 2024 sa počet evidovaných neplatičov zvýšil zo 77 na 107, čo predstavuje nárast o 30 osôb. Tento negatívny trend sa však neprejavil v raste celkového objemu pohľadávok, práve naopak – pohľadávky voči neplatičom za nájomné medziročne klesli o 3 239,93 eur, a to z hodnoty 29 015,93 eur v roku 2024 na 25 776,00 eur v roku 2025. Rovnako došlo aj k zníženiu pohľadávok za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu (najmä dodávka a ohrev vody, kúrenie, upratovanie a

osvetlenie spoločných priestorov), ktoré medziročne poklesli o 1 054,08 eur, z 59 673,42 eur na 58 619,34 eur.

Výsledky poukazujú na skutočnosť, že napriek rastúcemu počtu dlžníkov sa darí predchádzať vzniku vysokých individuálnych dlhov a zároveň efektívne pracovať s existujúcimi pohľadávkami. Tento trend naznačuje zlepšenie v systéme vymáhania, ako aj využívanie preventívnych nástrojov zo strany mesta.

Sekcia právnych služieb hlavného mesta vymáha pohľadávky v súlade s platnými internými predpismi. Významný vplyv na úspešnosť vymáhania má súčinnosť samotných dlžníkov, ktorým je za splnenia stanovených podmienok umožnené požiadať o uzatvorenie splátkového kalendára. K exekučnému vymáhaniu pohľadávok a k vyprataniu bytov pristupuje hlavné mesto individuálne, citlivo a až po vyčerpaní všetkých ostatných zákonných možností ochrany svojich práv, čo je v súlade so sociálnou funkciou nájomného bývania.

## PROJEKTY MESTA V OBLASTI BÝVANIA

### Projekt Dostupné bývanie so sociálnou podporou

Hlavné mesto SR Bratislava spustilo v roku 2020 pilotný projekt Dostupného bývania so sociálnou podporou, ktorý vychádzal z princípu Housing First – bývanie ako prvé. Cieľom projektu bolo poskytnutie stabilného nájomného bývania spolu so sociálnou podporou jednotlivcom a rodinám ohrozeným bytovou núdzou, ktorí by si bývanie na komerčnom trhu nedokázali zabezpečiť.

Projekt prebiehal v dvoch etapách. V prvej etape (2020 – 2022) bolo vyčlenených deväť mestských nájomných bytov pre deväť domácností. V druhej etape (2022 – 2024) pribudlo ďalších desať bytov, pričom do projektu boli zámerne zaradené osoby s vyššou potrebou komplexnej pomoci, vrátane osôb s duálnou diagnózou a dlhodobou skúsenosťou s bezdomovstvom. Celkovo sa projektu zúčastnilo 19 domácností a sociálnu podporu zabezpečovalo päť partnerských mimovládnych organizácií: OZ Vagus, OZ Proti prúdu, OZ Odyseus, OZ Návrat a Depaul Slovensko.

Výsledky projektu potvrdili úspešnosť prístupu Housing First v podmienkach hlavného mesta. Z celkového počtu **19 domácností** si bývanie udržalo **17**, pričom ani jedna neprišla o byt z dôvodu dlhov na nájomnom alebo susedských konfliktov. Okrem udržania bývania boli zaznamenané pozitívne zmeny v ďalších oblastiach života účastníkov a účastníčok – v oblasti zdravia, zamestnanosti, oddĺženia a obnovy rodinných vzťahov. U detí zapojených rodín sa zlepšil školský prospech.

Štatút projektu zanikol 1. 9. 2024, kedy vstúpilo do účinnosti Všeobecne záväzné nariadenie č. 15/2023 o nájme bytov. Od tohto dátumu sa nájomcovia, ktorí sa k bývaniu dostali prostredníctvom projektu v rokoch 2020 a 2022, považujú za bežných nájomníkov mestských nájomných bytov. V roku 2025 bola dokončená evaluácia projektu formou záverečnej správy s názvom „Potrebujete mať strechu nad hlavou“, ktorú vypracoval Inštitút pre výskum práce a rodiny (IVPR).

Na základe poznatkov a výsledkov projektu pristúpilo hlavné mesto k systémovej zmene bytovej politiky. Nové VZN č. 15/2023 zaviedlo novú kategóriu mestských nájomných bytov – Dostupné bývanie s podporou. Prvky prístupu Housing First sa tak stali trvalou súčasťou systému pridelovania mestských nájomných bytov, čím Bratislava posunula riešenie bytovej núdze z pilotnej fázy do systémového rámca.

## Projekt Krízové ubytovanie

Vznik Krízového ubytovania (ďalej len „KU“) vychádza z priorit Konceptie mestskej bytovej politiky 2020-2030, za účelom prevencie negatívnych dopadov na jednotlivcov a rodiny v dôsledku náhlej bytovej núdze, a taktiež poskytnutia dočasného ubytovania pre tieto domácnosti. Koncom mája roka 2022 bol Mestským zastupiteľstvom HM SR BA schválený Štatút o krízovom ubytovaní (Štatút). Zámerom KU naďalej zostáva zabezpečiť ubytovanie žiadateľovi, ktorý spĺňa podmienky podľa Štatútu, v čo najkratšej možnej dobe tak, aby bolo schopné reagovať na aktuálnosť životnej (krízovej) situácie rodiny alebo jednotlivca. Neslúži ako permanentné riešenie bytovej núdze a nemá komplexne riešiť sociálnu situáciu domácnosti. Taktiež nie je určené na riešenie dlhodobu nepriaznivej životnej situácie. Cieľom KU je poskytnúť podporu a zázemie všetkým členom domácnosti na začiatku krízy a vytvoriť tak bezpečný priestor pre jej rýchle a efektívne riešenie, ako aj zabrániť ich upadnutiu do otvoreného bezdomovectva. Vychádzajúc z uvedeného je neoddeliteľnou súčasťou jeho pridelenia aj poskytovanie sociálnej podpory v bývaní (zároveň sa jedná o jednu zo základných podmienok pridelenia KU).

Na Sekciu sociálnych vecí (SSV) bolo v roku 2025 doručených celkovo 123 podnetov týkajúcich sa ľudí v bytovej núdzi. Z toho sa v kontexte možného poskytnutia KU v zmysle Štatútu posudzovalo 22 podnetov - krízových situácií rodín a jednotlivcov. Iba v piatich prípadoch po posúdení žiadateľa spĺňali podmienky štatútu, v týchto domácnostiach sa realizovalo sociálne šetrenie.

Pridelenie krízového bytu sa v roku 2025 realizovalo celkovo iba raz, avšak v jednom prípade pokračovalo KU ešte v rámci zmluvy, ktorá bola uzavretá v roku 2024. V prvom prípade, teda v rámci pokračovania zmluvy o KU uzavretej v roku 2024 sa jednalo o trojčlennú rodinu - rodičia s niekoľko mesačným bábätkom. Nachádzali sa v situácii, kedy bývali bez nájomnej zmluvy za značne nevýhodných podmienok a majiteľka bytu im kedykoľvek svojvoľne zvyšovala nájom. Toto bývanie sa pre nich postupne stalo už ekonomicky neudržateľné a na hľadanie náhradného bývania im zostal veľmi krátky časový priestor. Zároveň boli v nevýhode pri hľadaní bývania v rámci komerčného trhu, kedy práve maloleté dieťa s obzvlášť nízkym vekom býva veľkou „prekážkou“ pre prenajímateľov. Z tohto dôvodu im bolo poskytnuté KU na dobu troch mesiacov, pričom ihneď po jeho skončení sa presťahovali do bytu sprostredkovaného Mestskou nájomnou agentúrou. V druhom prípade sa jednalo o 1-člennú domácnosť, resp. žiadateľku ktorá bola ubytovaná koncom roka 2025. Napriek produktívnemu veku sa ocitla v špecifickej životnej situácii – mala dlhy a zároveň zostala bez finančného

príjmu, pričom musela odísť z bývania, v ktorom bývala iba na základe ústnej dohody. Poskytnutie KU však presahuje aj do roku 2026, sociálna podpora je zabezpečená sociálnou pracovníčkou z Referátu sociálnej podpory v bývaní.

Cieľom projektu na rok 2026 je jeho riadne fungovanie, resp. posudzovanie žiadostí o KU a podnetov týkajúcich sa krízových situácií rodín a jednotlivcov. Ak budú v jednotlivých prípadoch splnené vstupné kritériá stanovené Štatútom, SSV bude zvažovať jeho poskytnutie. Do projektu naďalej zostávajú vyčlenené 2 byty z bytového fondu mesta s tým, že v rámci aktualizácie Priorít bytovej politiky sa tento fond rozšíril o ďalší byt v rámci Štatútu, avšak ten slúži výhradne iba na karanténne účely (napr. dočasné presťahovanie domácnosti s výskytom ploštíc a pod., po dobu trvania hĺbkovej dezinfekcie bytu). Globálnym cieľom na rok 2026 a prvé dva kvartály roka 2027 je úprava Štatútu na základe skúseností z doterajšej praxe fungovania KU, resp. jeho transformácie na nové VZN (potreba tejto úpravy vychádza aj z VZN 15/2023 o nájme bytov). Prvé konzultácie (interné a taktiež s externými partnermi) a jeho postupné kreovanie už začalo koncom roka 2025.

## **Mestská nájomná agentúra**

V závere roka 2022 sa v rámci aktivít neziskovej organizácie Bratislavská organizácia bývania, nezisková organizácia, skrátene názov: BOB n.o. (ďalej len „BOB“ alebo „organizácia“) podarilo spustiť projekt mestskej nájomnej agentúry (MNA). Aktivity sa sústreďovali na rozvoj tohto nástroja dostupného bývania rozširovaním portfólia bytov v nájme BOB, ktorého činnosť mestská nájomná agentúra predstavuje ako jeden z cieľov naplňovania schválenej Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020-2030.

V rámci projektu sa organizácii doteraz podarilo uzavrieť spoluprácu s viacerými partnerskými organizáciami, s ktorými sa BOB podieľa na zďostupňovaní bývania pre zraniteľné cieľové skupiny, diskriminované na komerčnom trhu s bývaním. V prvom rade ide o spoluprácu so Slovenskou sporiteľňou, a.s. a jej spoločnosťou Dostupný domov, j.s.a., ktorá prenajala BOB celkom 10 bytov. V priebehu roka 2025 nedošlo k predĺženiu dvoch zmlúv na apartmány a boli vyradené z portfólia MNA pre limitujúce špecifiká. Ku koncu roka 2025 bolo s partnerskou spoločnosťou Dostupný domov, j.s.a. uzavretých 8 nájomných zmlúv, 2 zmluvy s Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. a do konca 2025 sa podarilo uzavrieť ďalších 10 nájomných zmlúv aj s verejnosťou – súkromnými vlastníkami. Nových podnájomných zmlúv

MNA uzavrela s 12 domácnosťami. Celkovo bolo ku koncu roka 2025 v portfóliu MNA 30 bytov a zabývaných bolo 23 bytov.

S Nadáciou Kooperativa organizácia pokračovala v spolupráci prostredníctvom darov, ktorých účelom je podpora rodín a jednotlivcov v bývaní MNA s cieľom prevencie straty bývania formou garančného a krízového fondu.

Pre účely výberu podnájomníkov do prenajatých bytov organizácia úzko spolupracuje so sekciou sociálnych vecí magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorá zodpovedá za určenie ľudí do bytov na základe evidencie MNA. V zmysle Zakladacej listiny a Štatútu BOB patrí do kompetencie hlavného mesta SR Bratislavy ako zakladateľa organizácie určovať nájomníkov/podnájomníkov do bytov, ktoré má organizácia na tento účel k dispozícii. Sociálna podpora v bývaní je kľúčovou zložkou fungovania MNA, ktorá pôsobí preventívne pri udržaní si bývania a je poskytovaná tímom sociálnej podpory v bývaní spadajúci do gescie sekcie sociálnych vecí magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky.

## **ZÁVER**

Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2025 potvrdzuje, že systém mestského nájomného bývania v Bratislave funguje v súlade s cieľmi, stanovenými v Konceptii mestskej bytovej politiky 2020–2030 a v súlade s VZN č. 15/2023 o nájme bytov.

Rok 2025 bol druhým rokom plnej implementácie nového VZN a zároveň prvým rokom, v ktorom bolo možné komplexnejšie vyhodnotiť jeho dopady. Výsledky potvrdzujú, že zavedené nástroje, konkrétne bodovací systém, bytová komisia, sociálna a finančná podpora, fungujú a prispievajú k adresnejšiemu a transparentnejšiemu pridelovaniu bytov. Systém pridelovania preukázal svoju adresnosť: domácnosti s vyššou mierou bytovej núdze získavajú byty proporčne vo vyššom podiele, než zodpovedá ich zastúpeniu medzi žiadateľmi. Finančná udržateľnosť systému bola zachovaná, pričom efektívnosť výberu nájomného dosiahla 96,8 %, čo je jedna z najvyšších hodnôt za sledované obdobie.

Napriek pozitívnym výsledkom správa identifikuje niekoľko výziev, ktoré si vyžadujú systémovú pozornosť. Kľúčovým limitujúcim faktorom zostáva nedostatočný objem bytového fondu, ktorý predlžuje čakacie doby a obmedzuje dostupnosť vhodných bytov pre väčšie

domácnosti a rodiny s deťmi. Naplnenie cieľovej štruktúry cenových kategórií, kde byty v základnom a optimalizovanom nájomnom tvoria zatiaľ len 44,1 % namiesto cieľových 70 %, si bude vyžadovať dlhodobé úsilie. Rovnako pretrváva výzva dostupnosti systému pre osoby v najzávažnejšej bytovej núdzi, ktoré do neho často ani nevstúpia pre kombináciu administratívnych, informačných bariér a nedôvery v inštitúcie.

Skúsenosti z pilotného projektu Dostupného bývania so sociálnou podporou, ako aj z fungovania Mestskej nájomnej agentúry a Krízového ubytovania, ukazujú, že efektívne riešenie bytovej núdze si vyžaduje kombináciu viacerých nástrojov a aktívnu spoluprácu s mimovládny sektorom. Do budúcnosti zostáva prioritou rozširovanie bytového fondu, posilňovanie terénnej sociálnej práce a priebežná optimalizácia nastavených procesov s cieľom zabezpečiť dostupné, adresné a dlhodobo udržateľné bývanie pre všetkých obyvateľov Bratislavy, ktorí ho potrebujú.