

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26. a 27. 09. 2012**

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011

Predkladateľ :

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

Spracovateľ :

JUDr. Oľga Zemanová, v. r.
oddelenie nájomov nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011
2. Dôvodovú správu
3. Ust. § 19 VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie
4. Tabuľku
5. Uznesenie MsR č. 637/2012 z 5.9.2012

kód uzn.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011

Informácia v zmysle ust. § 19 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

- I. a) počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
- celkový počet bytov: 2 524
 - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 1 234
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,¹⁾: 136
 - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 1290
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1 599
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 925
 - počet bytov osobitného určenia: 136
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 315
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov:
- pre zaplatenie: 410
 - pre vypratanie: 23
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 6
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality: 0
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania: 3
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 36
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 46
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 42
- j) počet novozavretých zmlúv o nájme bytu: 116
- k) počet prechodov nájmu bytu: 15
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 7
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 52
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 54
- o) počet neplatičov: 1456
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 1 857 031,95 €
- r) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 701 089,72 €

- s) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 374 146,38 €
- t) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 23
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 752 479,56 €
- v) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 981 996 €

II. Byty osobitného určenia:

- a) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov:
 - pre zaplataenie: 1
 - pre vypratanie: 1
- b) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 0
- c) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality: 0
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania: 0
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 0
- f) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 0
- g) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 0
- h) počet novozavretých zmlúv o nájme bytu: 0
- i) počet prechodov nájmu bytu: 0
- j) počet schválených dohôd o výmene bytu: 0
- k) počet ukončených nájmov bytov bez prívolenia súdu: 0
- l) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 0
- m) počet neplatičov: 1
- n) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 29 843,43 €
- o) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 7 051,51 €
- p) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 0
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 73 377,12 €
- s) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 71 162,63 €

¹⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Dôvodová správa k ročnej správe o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011

Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011 je vypracovaná v súlade s ust. § 19 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „VZN č. 1/2006“).

Podľa odseku 1 § 19 VZN č. 1/2006 správu za predchádzajúci kalendárny rok predkladá primátor mestskému zastupiteľstvu k 30. septembru bežného roka.

V bode I. sa nachádzajú údaje týkajúce sa jednotlivých skutočností o bytovom fonde hlavného mesta zadaných v odseku 2 § 19 VZN č. 1/2006 (viď tabuľka). Počet bytov v bytovom fonde hlavného mesta, ide o byty zverené a nezverené do správy MČ, má klesajúcu tendenciu oproti roku 2010 o 135 bytov, pôvodný vykázaný úbytok bytov oproti roku 2010 bol 353 bytov. Po preverení najmarkantnejších úbytkov bytov, bolo zistené, že MČ Nové Mesto v r. 2010 vykázala v ročnej správe o 192 bytov viac (išlo o byty vo vlastníctve MČ a nie hlavného mesta) a taktiež hlavné mesto vykázalo v ročnej správe za rok 2010 navyše 26 bytov, ku ktorým má len dispozičné právo, avšak tieto nie sú vo vlastníctve hlavného mesta, ale mestskej časti Dúbravka. Počet bytov hlavného mesta nezverených do správy mestským častiam (tzv. „magistrátne byty“) sa znížil oproti roku 2010 o 7 odpredaných bytov v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predpokladáme (v jednotlivých správach z mestských častí, okrem Dúbravky, nie sú konštatované príčiny zmeny ich číselných údajov), že klesajúca tendencia počtu bytov súvisí s pokračovaním odpredaja bytov ich právoplatným nájomcom s neurčitou dobou nájmu v súlade s ust. § 29a zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (kedy je obec povinná predať byty ich nájomcom zo zákona bez ohľadu na bytovú politiku mesta) a s absenciou výstavby nových bytov v r. 2011.

V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia:

Ide o 10 bezbariérových bytov hl. mesta nezverených mestskej časti a 125 bytov DOS na Medveďovej 21 mestskej časti Petržalka a 1 byt MČ Rusovce.

V bode I. písm. b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 VZN č. 1/2006:

Ide o byty v projektoch hlavného mesta Dom mladej rodiny v počte 155 a v projekte Dom pre starších občanov v počte 150 bytov + 7 bytov vyčlenených MČ Lamač + 3 byty vyčlenené MČ Petržalka.

V bode I. písm. c) až i) sú uvedené súčty počtu súdnych konaní týkajúcich sa bytového fondu vo vlastníctve hlavného mesta tak ako zverného aj nezverného do správy mestským častiam. Taktiež možno konštatovať oproti roku 2010 zníženie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 109 sporov.

V bode I. písm. j) ide o počet uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, oproti roku 2010 je to o 111 zmlúv menej.

V bode I. písm. k) ide o počet prechodov nájmu bytu zo zákona (§ 706 až 708 Občianskeho zákonníka, napr. prechod nájmu bytu po smrti jeho nájomcu na zákonom stanovené osoby), ktorý klesol oproti roku 2010 o 14 prechodov nájmu.

V bode I. písm. l) ide počet schválených dohôd o výmene bytu, ktoré uzatvorili medzi sebou nájomcovia bytov, ktorých počet stúpol o 1 výmenu bytov oproti roku 2010.

V bode I. písm. m) ide počet ukončených nájmov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý klesol oproti roku 2010 o 51 ukončení.

V bode I. písm. n) ide počet bytov, ktoré sú z dôvodu vážnych technických závad nespôsobilé na užívanie, ich počet vzrástol oproti roku 2010 o 10 bytov. Z 54 vykázaných bytov, ktoré nie sú spôsobilé na užívanie, je 12 bytov hlavného mesta nezverených do správy MČ, 17 bytov MČ Staré Mesto, 16 bytov MČ Ružinov, 1 byt MČ Rača, 1 byt MČ Devín a 7 bytov MČ Rusovce. Ďalšie využitie takýchto bytov, príp. ich dražbu musí zvážiť každý prenajímateľ sám, nakoľko môže ísť o byty, ktoré síce v súčasnosti nie sú užívania schopné, avšak v prípade získania finančných prostriedkov dajú sa uviesť do užívania schopného stavu. Taktiež dražba týchto bytov nemusí byť vhodné riešenie, vzhľadom na situovanie bytov (napr. bývalé školské byty). O aké byty ide, z jednotlivých ročných správ MČ sa nedá posúdiť.

V bode I. písm. o) ide počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet klesol oproti roku 2010 o 533 neplatičov.

V bode I. písm. p) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za nájomné, tento klesol oproti roku 2010 o 509 138 €.

V bode I. písm. r) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu (pohľadávka za poskytované služby ako dodávka a ohrev vody, kúrenie, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov), tento poklesol oproti roku 2010 o 92 109,28 €.

V bode I. písm. s) ide o sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu, tento poklesol oproti roku 2010 o 168 806 €.

V bode I. písm. t) ide o sumár bytov využívaných na iné účely ako na bývanie, sú v ňom zahrnuté 4 byty hlavného mesta nezverené do správy MČ + 1 byt MČ Karlova Ves + 1 byt MČ Devínska Nová Ves + 17 bytov MČ Petržalka, oproti roku 2010 stúpol ich počet o 17. Stúpajúcu tendenciu spôsobilo zahrnutie 17 bytov MČ Petržalka.

V bode I. písm. u) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktoré bolo predpísané za užívanie bytov, ktorá sa oproti roku 2010 znížila o 252 452 €.

V bode I. písm. v) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktorú prenajímatelia reálne získali od užívateľov bytov, ktorá sa zvýšila oproti roku 2010 o 164 767 €.

V bode II. sa nachádzajú údaje podľa odseku 3 § 19 VZN č. 1/2006, ide o údaje týkajúce sa špeciálne bytov osobitného určenia hlavného mesta. Celková pohľadávka voči neplatičom v bytoch osobitného určenia klesla oproti roku 2010 o 3 192 €. Celková úhrada nájomného – predpis pri bytoch osobitného určenia klesla oproti roku 2010 o 1 030,44 € a celková úhrada nájomného – skutočnosť vzrástla oproti roku 2010 o 505 €.

Všetky číselné údaje uvedené v bode I. a II. pod jednotlivými písmenami okrem údajov v bode I. písm. a) o počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí, pozostávajú zo súčtu údajov z bytového fondu hlavného mesta nezvereného do správy mestským častiam a údajov z bytového fondu zvereného mestským častiam Staré Mesto, Ružinov, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Nové Mesto, Rača, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Petržalka, Rusovce. Mestské časti Jarovce, Čunovo, Vajnory a Záhorská Bystrica nedisponujú s bytovým fondom.

§ 19
Ročná správa o stave bytového fondu

(1) Primátor každoročne k 30. septembru predkladá mestskému zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

(2) Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:

- a) počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 1. celkový počet bytov,
 2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta,
 3. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,³⁾
 4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
 5. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí,
 6. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí,
 7. počet bytov osobitného určenia,
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov,
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
- j) počet novozavretých zmlúv o nájme bytu,
- k) počet prechodov nájmu bytu,
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu,
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu,
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
- o) počet neplatičov,
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,

- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

(3) Údaje podľa ods. 2 písm. c) až r) a písm. t) a u) sa osobitne uvedú za byty podľa odseku 2 písm. a) bod 7.

³⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Tabuľka

Subjekty bytového fondu	Celkový počet bytov	Počet bytov v domoch vo výluč. vlastn. hl. mesta	Počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastn. hl. mesta	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta zverených do správy MČ	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta nezverených do správy MČ	Zahrnuté v celkovom počte bytov	
						Počet bytov osobitného určenia	Počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 VZN 1/2006
Hlavné mesto (magistrát)	925	744	181	0	925	10	305
MČ Staré Mesto	407	200	207	407	0	0	0
MČ Ružinov	239	235	4	239	0	0	0
MČ Vrakuňa	25	0	25	25	0	0	0
MČ Pod. Biskupice	32	23	9	32	0	0	0
MČ Nové Mesto	41	5	36	41	0	0	0
MČ Rača	66	0	66	66	0	0	0
MČ Vajnory	0	0	0	0	0	0	0
MČ Karlova Ves	31	0	31	31	0	0	0
MČ Dúbravka	26	0	26	26	0	0	0
MČ Lamač	18	9	9	18	0	0	7
MČ Devín	8	8	0	8	0	0	0
MČ Devínska N. Ves	22	0	22	22	0	0	0
MČ Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0
MČ Petržalka	674	0	674	674	0	125	3
MČ Jarovce	0	0	0	0	0	0	0
MČ Rusovce	10	10	0	10	0	1	0
MČ Čunovo	0	0	0	0	0	0	0
SPOLU	2 524	1 234	1 290	1 599	925	136	315

Poznámka: Celkový počet bytov podľa jednotlivých subjektov pozostáva zo sumáru bytov vo výlučnom vlastníctve a podielovom spoluvlastníctve hl. mesta, ktorý zároveň predstavuje aj sumár bytov zverených a nezverených do správy MČ.

Uznesenie č. 637/2012

zo dňa 05. 09. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2011.

- - -