

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **25. 09. 2014**

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013 INFORMÁCIA

Predkladateľ :

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

JUDr. Michal Ovsaník, v.r.
vedúci oddelenia nájomného bývania

Spracovateľ :

JUDr. Oľga Zemanová, v.r.
oddelenie nájomného bývania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013
4. Ust. § 19 VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie
5. Tabuľku

september 2014

kód uzn.....

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013.

Dôvodová správa

Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013 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 „nariadenie“).

Podľa odseku 1 § 19 nariadenia 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 Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) zadaných v odseku 2 § 19 nariadenia.

Počet bytov v bytovom fonde hlavného mesta (ide o byty zverené a nezverené do správy mestských častí) má klesajúcu tendenciu oproti roku 2011 o 196 bytov. Počet bytov hlavného mesta nezverených do správy mestským častiam (tzv. „magistrátne byty“) sa znížil o 2 byty oproti roku 2011 (ubudlo 10 tzv. hasičských bytov na Radlinského 6 a 3 byty (na Budatínskej 77, na Jasovskej 8 a na Veternicovej 13) sa predali ich nájomcom v rámci dopredajov podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a pribudlo 11 bytov odňatím správy mestským organizáciám STaRZ a Paming). 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 vyššie cit. zák. č. 182/1993 Z. z. (kedy je obec povinná predať byty ich nájomcom zo zákona bez ohľadu na bytovú politiku mesta) a s absenciou výstavby nových bytov v r. 2013.

V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia, ide o 10 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti a 125 bytov DOS na Medvedovej ul. č. 21 MČ Petržalka. Bezbariérové byty sú uvedené špeciálne aj v počte bytov vo vlastníctve hl. mesta podľa osobitného predpisu, a to § 2 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

V bode I. písm. b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia ide o byty v projektoch hlavného mesta Dom mladej rodiny v počte 155 a v projekte Dom pre starších občanov v počte 171 bytov plus 7 bytov vyčlenených mestskej časti Bratislava-Lamač plus 3 byty vyčlenené mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. c) až i) sú uvedené súčty počtu súdnych konaní týkajúcich sa bytového fondu vo vlastníctve hlavného mesta, ako zverného aj nezverného do správy mestským častiam. Taktiež možno konštatovať oproti roku 2011 zníženie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 241 sporov.

V bode I. písm. j) ide o počet uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, oproti roku 2011 je to o 10 zmlúv viacej.

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 2011 o 1 prechod nájmu.

V bode I. písm. l) ide o počet schválených dohôd o výmene bytu, ktoré uzatvorili medzi sebou nájomcovia bytov, ktorých počet klesol o 5 výmen bytov oproti roku 2011.

V bode I. písm. m) ide o počet ukončených nájmov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý klesol oproti roku 2011 o 44 ukončení.

V bode I. písm. n) ide o počet bytov, ktoré sú z dôvodu vážnych technických závad nespôsobilé na užívanie, ich počet vzrástol oproti roku 2011 o 30 bytov. Z 84 vykázaných bytov, ktoré nie sú spôsobilé na užívanie, je 19 bytov hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (MČ), 15 bytov MČ Staré

Mesto, 16 bytov MČ Ružinov, 1 byt MČ Devín a 33 bytov MČ Petržalka. 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 sa dajú 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.

Medzi 19 bytov hlavného mesta nezverených do správy MČ, ktoré nie sú spôsobilé na užívanie, sú zahrnuté nasledovné byty:

Veternicová 12:

byt č. 64 - byt pod strechou (tečie strecha, v dome má hlavné mesto minoritné vlastníctvo, oprava je možná len cez fond údržby opravy - t.č. prebieha oprava v rámci obnovy domu, byt č. 28 - po zomrelom - byt je silno opotrebovaný, v pôvodnom stave, zaprataný, prebieha dedičské konanie,

Rezedová 3:

byty č. 202, 151, 129, 14, 9, 241, 18, 80, 199, 200, 216 - byty v pôvodnom stave, väčšinou po zomrelých, vypratane, nakoľko boli užívané staršími občanmi, v bytoch neboli robené žiadne udržiavacie práce, ktoré zabezpečuje nájomca, priebežne sa vykonávajú opravy podľa finančných možností hlavného mesta,

Jasovská 6:

Byt č. 41 – po exekúcii, silno zdevastovaný, v pôvodnom stave,

Vajanského 11:

byt č. 1 - byt v pôvodnom stave, silno morálne a fyzicky opotrebovaný, nefunkčné kúrenie,

Bodrocká 44:

byt na prízemí – po exekúcii, silno zdevastovaný,

Panská 35:

Byt na prízemí, po exekúcii, v pôvodnom stave, bez kúrenia

Sedlárska 8:

byt na 1. posch. - morálne a fyzicky opotrebovaný, bez vody, kúrenia a elektriny

Karloveská 3:

Byt na prízemí, vyrážajú splašky z kanalizácie.

V prvom rade sa zabezpečujú havarijné stavy, odstraňovanie závad a nedostatkov vyplývajúcich z revízií a ostatné práce sa zabezpečujú priebežne.

V bode I. písm. o) ide o počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet klesol oproti roku 2011 o 209 neplatičov.

V bode I. písm. p) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za nájomné, tento klesol oproti roku 2011 o 324 929,90 €.

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 2011 o 189 647,12 €.

V bode I. písm. s) ide o sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu, tento stúpol oproti roku 2011 o 175 521,62 €.

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 plus 1 byt MČ Karlova Ves plus 16 bytov MČ Petržalka, oproti roku 2011 klesol ich počet o 2 (v MČ Petržalka a MČ Devínska Nová Ves).

V bode I. písm. u) ide o úhrnnú sumu predpisu nájomného za všetky byty, ktorá sa oproti roku 2011 znížila o 57 845,16 €.

V bode I. písm. v) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktorú prenajímatelia reálne získali od užívateľov bytov, ktorá sa znížila oproti roku 2011 o 430 384,51 €.

V bode II. sa nachádzajú údaje podľa odseku 3 § 19 nariadenia, ide o údaje týkajúce sa špeciálne bytov osobitného určenia hlavného mesta. Celková pohľadávka voči neplatičom v bytoch osobitného určenia stúpla oproti roku 2011 o 13 899,08 €. Celkový predpis nájomného pri bytoch osobitného určenia stúpol oproti roku 2011 o 161,16 € a celková úhrada nájomného – skutočnosť klesla oproti roku 2011 o 3 036,44 €.

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 MČ 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.

Návrh na zlepšenie súčinnosti príslušných oddelení pri vymáhaní nedoplatkov od neplatičov:

- 1) zlepšenie evidencie platieb užívateľov bytov v programe IS NORIS (sprístupnenie evidencie všetkých platieb oddeleniu nájomného bývania a oddeleniu legislatívno-právnemu),
- 2) vyčistenie kont nájomcov bytov (aby na konte bolo vidieť všetky predpisy plus všetky platby nájomcu),
- 3) mesačné oznamovanie o výške nedoplatkov neplatičov finančným oddelením oddeleniu legislatívno-právnemu,
- 4) kvartálne zasielanie zoznamu neplatičov finančným oddelením oddeleniu nájomného bývania, a to s výškou pohľadávky nad 500 €, za účelom urgentného ukončenia nájomných vzťahov.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 1152/2014 zo dňa 11.09.2014 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2013

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 (ďalej len „nariadenie“)

I. Počet bytov:

- a) vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 - celkový počet bytov: 2 328
 - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 1 273
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,1): 10
 - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 1 055
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1 405
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 923
 - počet bytov osobitného určenia: 135
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 336
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 192
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 1
- 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: 5
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 22
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 34
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 23
- j) počet novozavretých zmlúv o nájme bytu: 126
- k) počet prechodov nájmu bytu: 14
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 2
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 8
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 84
- o) počet neplatičov: 1247
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 1 532 102,05 €
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 511 442,60 €
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 549 688,00 €
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 21
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 694 634,40 €
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 551 611,49 €

II. Byty osobitného určenia:

- a) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 6
- b) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 0
- c) 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: 1
- g) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 0
- h) počet novo uzatvorených 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 privolenia súdu: 0
- l) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 0
- m) počet neplatičov: 6
- n) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 40 024,09 €
- o) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 10 769,93 €
- p) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 0
- q) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 73 538,28 €
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 68 126,19 €

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.

§ 19

Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

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 prívolenia 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
						bezbar. byty	byty v dome osobit. určenia	
Hlavné mesto (magistrát)	923	745	178	0	923	10	0	326
MČ Staré Mesto	371	174	197	371	0	0	0	0
MČ Ružinov	200	196	4	200	0	0	0	0
MČ Vrakuňa	18	0	18	18	0	0	0	0
MČ Pod. Biskupice	30	0	30	30	0	0	0	0
MČ Nové Mesto	36	5	31	36	0	0	0	0
MČ Rača	39	0	39	39	0	0	0	0
MČ Vajnory	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Karlova Ves	29	0	29	29	0	0	0	0
MČ Dúbravka	17	0	17	17	0	0	0	0
MČ Lamač	18	9	9	18	0	0	0	7
MČ Devín	8	8	0	8	0	0	0	0
MČ Devínska N. Ves	16	1	15	16	0	0	0	0
MČ Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Petržalka	613	125	488	613	0	0	125	3
MČ Jarovce	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Rusovce	10	10	0	10	0	0	0	0
MČ Čunovo	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLU	2 328	1273	1 055	1 405	923	10	125	336

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.