

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **13. 09. 2018**

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2017

Predkladateľ :

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ :

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

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2017
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

kód uzn.....

NÁVRH UZNESENIA

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 2017.

Dôvodová správa

Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2017 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“) zadefinovaných 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 2016 o 56 bytov. Počet bytov hlavného mesta nezverených do správy mestským častiam (tzv. „magistrátne byty“) sa znížil o 5 bytov oproti roku 2016 (ide o dopredaje bytov ich nájomcom podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia, ide o 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti a 92 bytov DOS na Medveďovej ul. č. 21 mestskej časti Petržalka. Bezbariérové byty sú uvedené špeciálne aj v počte bytov vo vlastníctve hl. mesta podľa osobitného predpisu, a to podľa § 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 169 bytov a 7 bytov vyčlenených mestskou časťou Bratislava-Lamač a 3 byty vyčlenené mestskou časťou Bratislava-Devínska Nová Ves.

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. Možno konštatovať oproti roku 2016 zníženie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 68 sporov.

V bode I. písm. j) ide o počet uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, oproti roku 2016 je to o 9 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 2016 o 3 prechody nájmu.

V bode I. písm. l) ide o počet schválených dohôd o výmene bytu, ktoré uzatvorili medzi sebou nájomcovia bytov, ktorých počet klesol oproti roku 2016 o 5 výmen.

V bode I. písm. m) ide o počet ukončených nájomov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý klesol oproti roku 2016 o 5 ukončení.

V bode I. písm. n) ide o počet bytov, ktoré sú z dôvodu vážnych technických závad nespôsobilé na užívanie, ich počet klesol oproti roku 2016 o 26 bytov.

V bode I. písm. o) ide o počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet klesol oproti roku 2016 o 62 neplatičov. Pokles bol výraznejšie zaznamenaný „magistrátom“ a mestskou časťou Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. p) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za nájomné, tento klesol oproti roku 2016 o 59 401,31 €, čo mohlo spôsobiť zníženie počtu neplatičov, príp. dodatočné úhrady pohľadávok ich dlžníkmi.

V bode I. písm. q) 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 2016 o 73 260,98 €, čo mohlo spôsobiť zníženie počtu neplatičov, príp. dodatočné úhrady pohľadávok ich dlžníkmi.

V bode I. písm. r) ide o sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu, tento stúpol oproti roku 2016 o 853 825 €. K zvýšeniu prispela obnova bytového fondu hlavne „magistrátom“.

V bode I. písm. s) ide o sumár bytov využívaných na iné účely ako na bývanie, sú v ňom zahrnuté 4 byty hlavného mesta nezverené do správy mestskej časti a 1 byt mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a 10 bytov mestskej časti Bratislava-Petržalka, oproti roku 2016 ich celkový počet klesol o 1 byt mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. t) ide o úhrnnú sumu predpisu nájomného za všetky byty, ktorá sa oproti roku 2016 znížila o 145 030 €, zrejme z dôvodu zníženia počtu bytov v bytovom fonde.

V bode I. písm. u) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktorú prenajímatelia reálne získali od užívateľov bytov, ktorá sa znížila oproti roku 2016 o 128 233,15 €, taktiež z dôvodu zníženia počtu bytov v bytovom fonde.

V bode II. sa nachádzajú údaje podľa odseku 3 § 19 nariadenia, ide o údaje týkajúce sa špeciálne bytov osobitného určenia, ktorých počet klesol oproti roku 2016 o 2 byty. Ide o 11 bezbariérových bytov vo vlastníctve hlavného mesta, nezverených mestskej časti, ktorých počet sa oproti roku 2016 nezmenil a 92 bytov DOS na Medvedovej ul. č. 21 mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorých počet klesol o 2 byty. Hlavné mesto ako v roku 2016 ani v roku 2017 neeviduje neplatičov v bezbariérových bytoch. Súhrnný predpis nájomného v týchto 11 bezbariérových bytoch je rovnaký ako súhrnná úhrada nájomného, predpis aj úhrada nájomného zostali oproti roku 2016 nezmenené. Mestská časť Bratislava-Petržalka vo svojej správe o stave bytového fondu nešpecifikovala údaje o neplatičoch a celkovom predpise a celkovej úhrade nájomného pre byty osobitného určenia.

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.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2017

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: 1962
 - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 960
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,¹⁾: 11
 - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 1 002
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1 098
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 864
 - počet bytov osobitného určenia: 103
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 334
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 219
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 0
- 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: 0
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 5
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 7
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 10
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu: 78
- k) počet prechodov nájmu bytu: 8
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 2
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 34
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 41
- o) počet neplatičov: 299
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 184 132,39 €
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 288 862,46 €
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 1 603 275 €
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 15
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 273 819,30 €
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 202 666,90 €

II. Byty osobitného určenia:

- a) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 0
- 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 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: 0
- n) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 0
- o) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 0
- p) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 0
- q) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 10 240,44 €
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 10 240,44 €

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)	864	480	384	0	864	11	0	325
MČ Staré Mesto	303	169	134	303	0	0	0	0
MČ Ružinov	167	29	138	167	0	0	0	0
MČ Vrakuňa	13	0	13	13	0	0	0	0
MČ Pod. Biskupice	19	0	19	19	0	0	0	0
MČ Nové Mesto	32	5	27	32	0	0	0	0
MČ Rača	29	0	29	29	0	0	0	0
MČ Vajnory	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Karlova Ves	27	0	27	27	0	0	0	0
MČ Dúbravka	13	0	13	13	0	0	0	0
MČ Lamač	17	8	9	17	0	0	0	7
MČ Devín	7	7	0	7	0	0	0	0
MČ Devínska N. Ves	6	1	5	6	0	0	0	3
MČ Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Petržalka	454	250	204	454	0	0	92	0
MČ Jarovce	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Rusovce	11	11	0	11	0	0	0	0
MČ Čunovo	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLU	1962	1094	868	1098	864	11	92	335

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