

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

---

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **22. 10. 2020**

## Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019

---

### **Predkladateľ :**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

### **Zodpovedný :**

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.  
poverený vedením sekcie správy  
nehnutelností

### **Spracovateľ :**

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.  
vedúci oddelenia nájomného bývania,  
správy a inventarizácie majetku

JUDr. Oľga Zemanová, v. r.  
oddelenie nájomného bývania, správy  
a inventarizácie majetku

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2018
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
6. Výpis z komisie

Kód uznesenia  
**10.1.1**  
**13.1**

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019.

## Dôvodová správa

Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019 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) je nižší oproti roku 2018 o 8 bytov (zrejme ide o dopredaje bytov ich nájomcom podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Počet bytov hlavného mesta nezverených do správy mestským častiam (tzv. „magistrátne byty“) sa znížil o 1 byt oproti roku 2018.

V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia zostal nezmenený oproti roku 2018. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme len 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti. 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 193 bytov a 2 byty vyčlenené mestskou časťou Bratislava-Lamač a 4 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 2018 zníženie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 40 sporov.

V bode I. písm. j) ide o počet uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, oproti roku 2018 je to o 49 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 stúpol oproti roku 2018 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 oproti roku 2018 o 1 výmenu bytov.

V bode I. písm. m) ide o počet ukončených nájmov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý klesol oproti roku 2018 o 11 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 2018 o 6 bytov.

V bode I. písm. o) ide o počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet klesol oproti roku 2018 o 15 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 stúpol oproti roku 2018 o 14 995,47 €, čo mohlo spôsobiť prenášanie dlhov neplatičov z predchádzajúcich rokov.

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 stúpol

oproti roku 2018 o 72 259,59 €, čo mohlo spôsobiť prenášanie dlhov neplatičov z predchádzajúcich rokov.

V bode I. písm. r) ide o sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu, tento klesol oproti roku 2018 o 2 168 204,62 €.

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 8 bytov mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. t) ide o úhrnnú sumu predpisu nájomného za všetky byty, ktorá sa oproti roku 2018 zvýšila o 8 007,10 €.

V bode I. písm. u) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktorú prenajímatelia reálne získali od užívateľov bytov, ktorá sa zvýšila oproti roku 2018 o 3 478,66 €.

V bode II. sa nachádzajú údaje podľa odseku 3 § 19 nariadenia, ide o údaje týkajúce sa špeciálne bytov osobitného určenia, ktorých počet zostal nezmenený oproti roku 2018. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme len 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti. Hlavné mesto ako v roku 2018 ani v roku 2019 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 2018 nezmenené.

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.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 138/2020 zo dňa 09. 09. 2020 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy zobrať na vedomie Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019.**

## Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019

**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: 1906
  - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 1 070
  - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,<sup>1)</sup>: 11
  - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 836
  - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1 029
  - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 877
  - počet bytov osobitného určenia: 11
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 354
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 80
- 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: 2
- 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: 11
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 16
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 6
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu: 80
- k) počet prechodov nájmu bytu: 6
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 1
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 46
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 51
- o) počet neplatičov: 259
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 232 025,67 €
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 372 065,09 €
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 787 731,98 €
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 13
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 179 543,40 €
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 109 165,05 €

### **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: 11 108,28 €
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 11 108,28 €

---

<sup>1)</sup> § 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,<sup>3)</sup>
  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.

Tabuľka2019

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 osobit. určenia bezbar. byty	Počet bytov vyčlenených pre vymedzený okruh osôb	Počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 VZN 1/2006
Hlavné mesto (magistrát)	877	480	397	0	877	11	0	348
MČ Staré Mesto	283	152	131	283	0	0	0	0
MČ Ružinov	160	29	138	160	0	0	0	0
MČ Vrakuňa	8	0	8	8	0	0	0	0
MČ Pod. Biskupice	19	0	19	19	0	0	0	0
MČ Nové Mesto	28	5	23	28	0	0	0	0
MČ Rača	28	0	28	28	0	0	0	0
MČ Vajnory	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Karlova Ves	20	0	20	20	0	0	0	0
MČ Dúbravka	7	0	7	7	0	0	0	0
MČ Lamač	10	10	0	10	0	0	0	2
MČ Devín	7	7	0	7	0	0	0	0
MČ Devínska N. Ves	4	0	4	4	0	0	0	4
MČ Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Petržalka	445	250	195	445	0	0	81	0
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
<b>SPOLU</b>	<b>1906</b>	<b>943</b>	<b>970</b>	<b>1029</b>	<b>877</b>	<b>11</b>	<b>81</b>	<b>354</b>

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.



**KOMISIA SOCIÁLNYCH VECÍ, ZDRAVOTNÍCTVA A ROZVOJA BÝVANIA**  
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy

**Výpis**  
**zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského**  
**zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 23.09.2020**

**K bodu 8:**

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019, ktorý predložil Mgr. Ctibor Košťál, riaditeľ magistrátu.

**Stanovisko:**

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zobrať na vedomie Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019.

**Hlasovanie:**

prítomní: 4    za: 4    proti: 0    zdržali sa: 0

MUDr. Jakub Vaiio, v. r.  
predseda komisie

V Bratislave, 23.09.2020  
Zapísal: Ing. Karol Horvát, tajomník