

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **23. 09. 2021**

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2020

Predkladateľ :

Mgr. Ctibor Košťál, v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Ing. Martin Ababei, v.r.
poverený vedením sekcie nájomného
bývania

Spracovateľ :

JUDr. Michal Ovsaník, v.r.
vedúci oddelenia správy bytov

Mgr. Katarína Kukurová, v.r.
oddelenie správy bytov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2020
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. Uznesenie Mestskej rady č. 206/2021 zo dňa 09.09.2021

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 2020.

Dôvodová správa

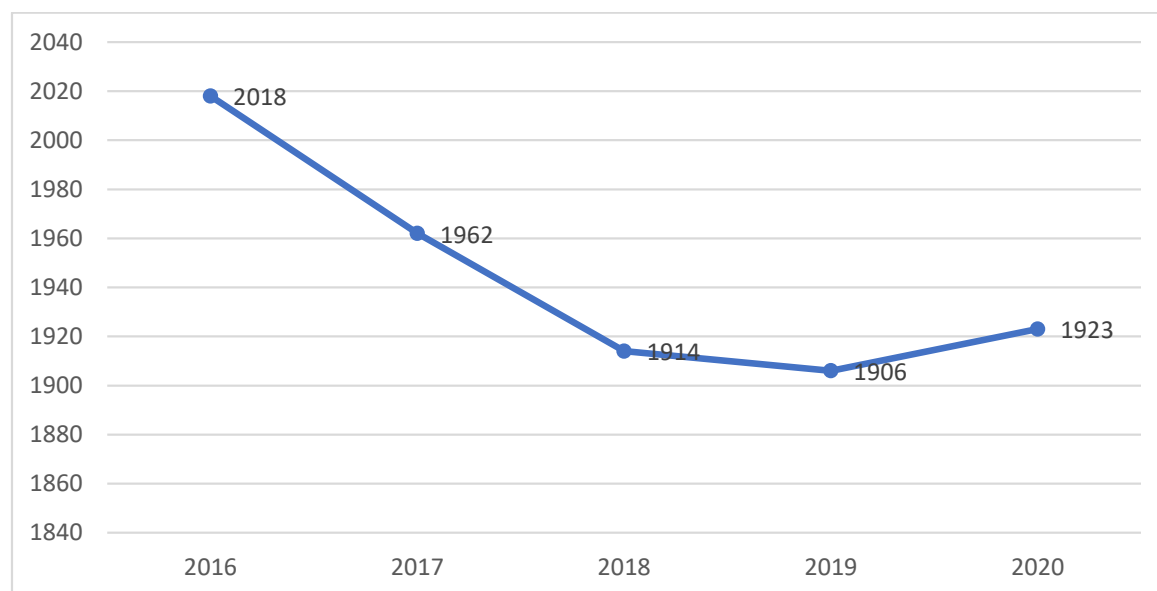
Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2020 je vypracovaná v súlade s ust. § 19 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „nariadenie“). Podľa odseku 1 § 19 nariadenia správu za predchádzajúci kalendárny rok predkladá primátor mestskému zastupiteľstvu k 30. septembru bežného roka. Nariadenie taxatívne stanovuje údaje, ktoré majú byť súčasťou správy.

Správa je pripravená na základe údajov zozbieraných od mestských častí a organizačných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. V dôvodovej práve sa pokúsime vysvetliť jednotlivé špecifiká predovšetkým s ohľadom na údaje hlavného mesta, o ktorých máme vedomosť.

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.

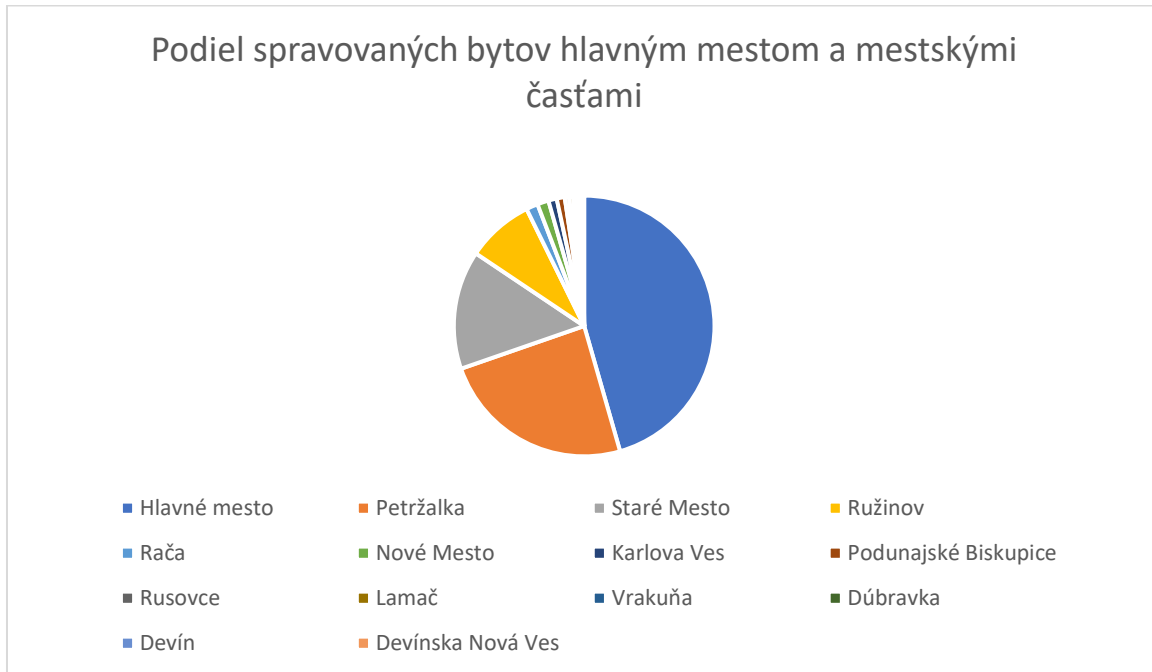
Počet bytov v bytovom fonde hlavného mesta sa zvýšil oproti roku 2019 o 17 bytov. Jedná sa o prvý rok, kedy došlo k nárastu počtu bytov vo vlastníctve hlavného mesta. S pribúdajúcimi rokmi bude počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta už iba narastať. V tabuľke je uvedený prehľad vývoja počtu bytov hlavného mesta od roku 2016:

	2016	2017	2018	2019	2020
Počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta	2018	1962	1914	1906	1923



Aktuálne z celkového počtu bytov 1923 je 876 v priamej správe, zvyšných 1047 je v správe mestských častí. Najväčším počtom spravovaných bytov disponuje Petržalka (464), nasleduje Staré Mesto (283), Ružinov (160), Rača (28), Nové Mesto (27)... Mestské časti Vajnory, Záhorská Bystrica, Jarovce a Čunovo nemajú v správe žiadne nájomné byty.

Pokles nájomných bytov od roku 2016 je spôsobený predovšetkým skutočnosťou, že do 31.12.2016 mala obec v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov povinnosť previesť byt nájomcovi po splnení zákonných predpokladov. Týmto dátumom sa teda stopol pokles počtu nájomných bytov, pretože v neskorších rokoch už iba boli dokončované žiadosti o odpredaj bytu podané do 31.12.2016. Od 01.01.2017 nemá obec, a tým pádom ani hlavné mesto a mestské časti predávať byty ich nájomcom za zostatkovú hodnotu.



V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia zostal nezmenený oproti roku 2019. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme len 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti. Do roku 2017 evidovala mestska časť 92 bytov osobitného určenia nachádzajúcich sa v dome na Medveďovej ulici č. 21. Od roku 2018 ich takto prestala definovať. 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.

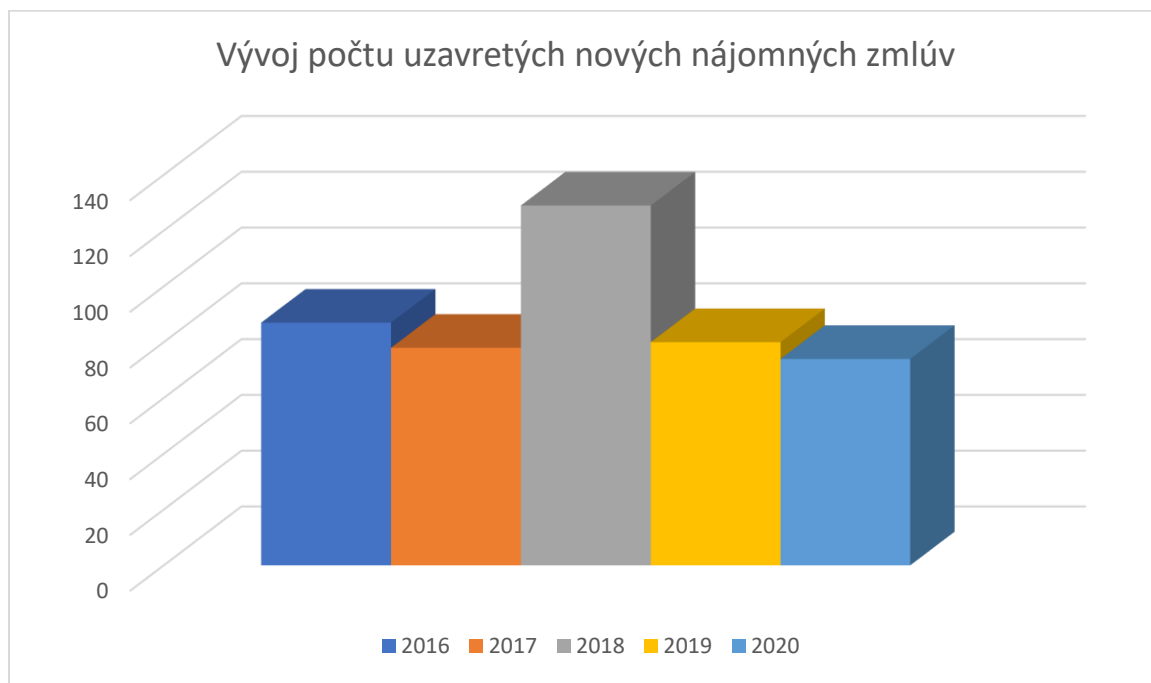
V bode I. písm. b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia ide o byty v projektoch hlavného mesta Dom mladej rodiny v počte 155, v projekte Dom pre starších občanov v počte 193 bytov, v projekte Dostupné bývanie v počte 9 bytov a 6 bytov vyčlenené metskou časťou Bratislava-Lamač a 4 byty vyčlenené metskou 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 zvereného aj nezvereného do správy mestským časťami. Možno konštatovať oproti roku 2019 zníženie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 1 spor.

	2016	2017	2018	2019	2020
Počet súdnych sporov	287	219	120	80	79

V bode I. písm. j) ide o počet novo uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov (nezahŕňa nájomné zmluvy ďalšie v poradí na obnovenie nájmu), oproti roku 2019 je to o 6 zmlúv menej.

	2016	2017	2018	2019	2020
Počet uzatvorených NZ	87	78	129	80	74



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 2019 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 stúpol oproti roku 2019 o 9 výmen bytov.

V bode I. písm. m) ide o počet ukončených nájmov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý stúpol oproti roku 2019 o 10 ukončení.

V bode I. písm. n) ide o počet bytov, ktoré sú z dôvodu vážnych technických závad nespôsobilé na užívanie, ich počet stúpol oproti roku 2019 o 2 byty. Jedná sa o byty, ktoré sú dlhodobo voľné, pretože vyžadujú rozsiahlu rekonštrukciu a preto nemôžu byť pridelené novým nájomcom.

	2016	2017	2018	2019	2020
Počet bytov nespôsobilých na bývanie	67	41	57	51	53

V bode I. písm. o) ide o počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet stúpol oproti roku 2019 o 212 neplatičov. Vzrast bol výraznejšie zaznamenaný na hlavnom meste.

V bode I. písm. p) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za nájomné, tento stúpol oproti roku 2019 o 277 728,40 €.

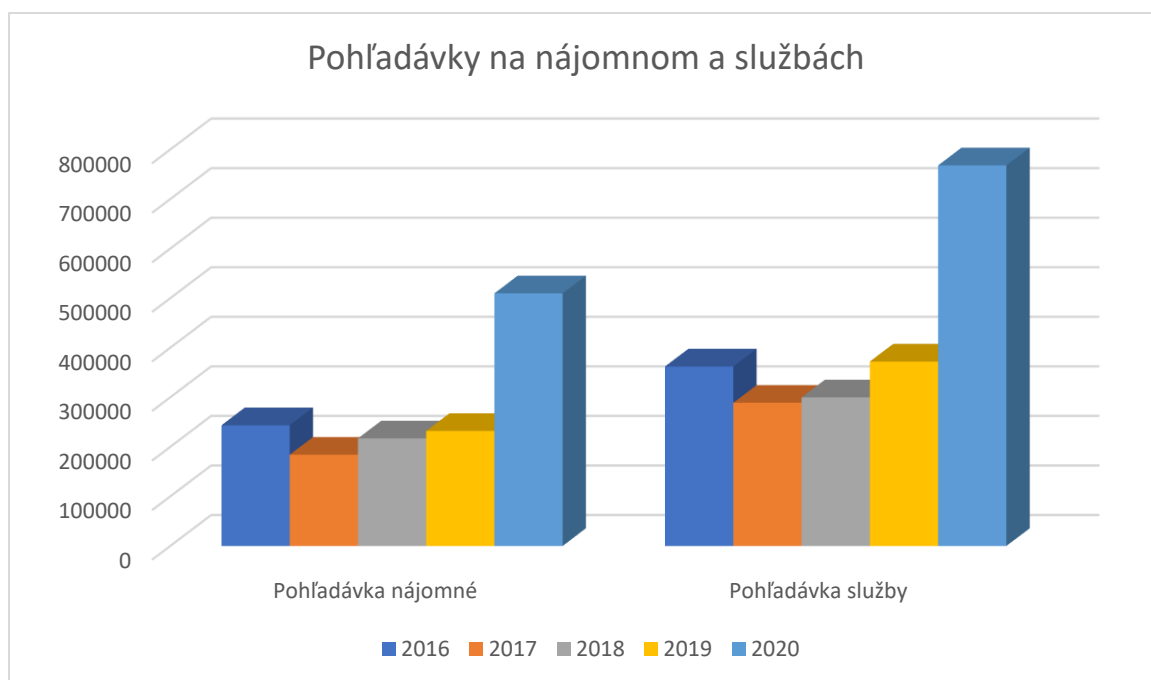
V bode I. písm. q) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu (pohľadávka za poskytované služby ako dodávka a ohrev vody, kúrenie, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov), tento stúpol oproti roku 2019 o 395 879,64 €, čo mohlo spôsobiť prenášanie dlhov neplatičov z predchádzajúcich rokov a taktiež pandémie COVID-19.

Predpokladáme, že nárast počtu neplatičov, ako aj pohľadávok na nájomnom a na preddavkoch za služby spojených s užívaním bytu bol spôsobený pandemiou COVID-19, kde samotné právne predpisy umožňovali nájomcom odložiť platenie nájomného a nie každému sa podarilo neskôr dlh vyrovať.

Prehľad vývoja počtu neplatičov, pohľadávok na nájomnom a pohľadávok na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu (ďalej len „pohľadávky za služby“) od roku 2016 do roku 2020:

	2016	2017	2018	2019	2020
Počet neplatičov	361	299	274	259	471
Sumár pohľadávok nájomné v Eur	243.533,70	184.132,39	217.030,20	232.025,67	509 754,07
Sumár pohľadávok služby v Eur	362.123,44	288.862,46	299.805,50	372.065,09	767 944,73





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 2019 o 778 740,53 €. V tabuľke nižšie je uvedený vývoj výdavkov na bežné opravy a údržby od roku 2016. V roku 2018 hlavné mesto robilo kompletnú rekonštrukciu objektu Kopčianska 88, ktorá stála 900.000 Eur. V roku 2019 nemalo hlavné mesto vysúťaženú zmluvu na opravy a údržbu bytov, preto došlo k poklesu výdavkov. Zmluva bola vysúťažená a účinná až v októbri 2019, preto plánované práce na rok 2019 boli presunuté do roku 2020, kde došlo na hlavnom meste k navýšeniu výdavkov. Uvádzaná suma v tabuľke je sumár všetkých výdavkov nie len za Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, ale spoločne aj s výdavkami na bežné opravy a údržbu, prípadne rekonštrukcie bytového fondu mestských častí.

	2016	2017	2018	2019	2020
Výdavky na opravy a údržbu v Eur	749.450	1.603.275	2.955.936,6	787.731,98	1.566.472,51

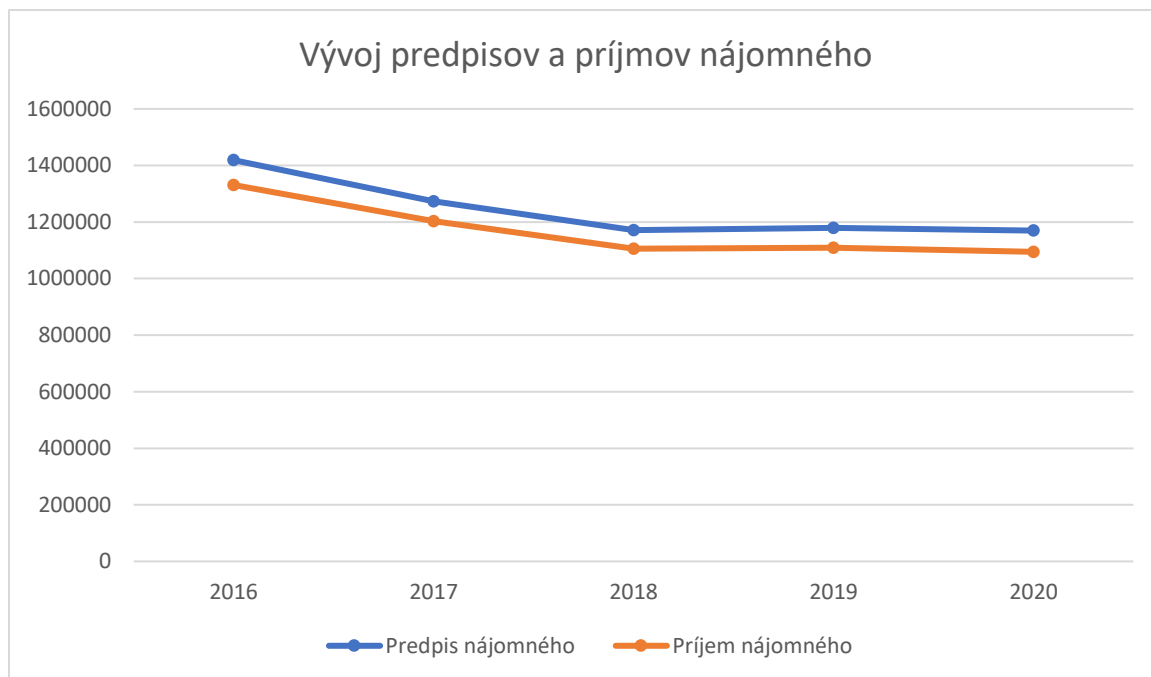


V bode I. písm. s) ide o sumár bytov využívaných na iné účely ako na bývanie, sú v ňom zahrnuté 4 byty hlavného mesta nezverené do správy mestskej časti a 1 byt mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a 2 byty mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. t) ide o úhrnnú sumu predpisu nájomného za všetky byty, ktorá sa oproti roku 2019 znížila o 9 763,54 €. Počas jednotlivých rokov so znižovaním počtu nájomných bytov dochádzalo aj ku znižovaniu predpisu nájomného.

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 2019 o 14 545,73 €.

	2016	2017	2018	2019	2020
Predpis nájomného na byty v Eur	1.418.849,30	1.273.819,3	1.171.536,3	1.179.543,4	1.169.779,90
Uhradené nájomné v Eur	1.330.900,05	1.202.666,9	1.105.686,39	1.109.165,05	1.094.619,32



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 2019. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme len 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti. Hlavné mesto ako v roku 2019 ani v roku 2020 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 2019 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.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2020

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: 1923
 - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 1 069
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,¹⁾: 11
 - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 827
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1028
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 876
 - počet bytov osobitného určenia: 92
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 367
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 79
- 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: 1
- 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: 7
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 8
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 1
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu: 74
- k) počet prechodov nájmu bytu: 9
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 10
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 56
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 53
- o) počet neplatičov: 471
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 509 754,07 €
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 767 944,73 €
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 1 566 472,51 €
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 7
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 169 779,90 €
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 094 619,32 €

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: 1
- 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: 11 123,32 €
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 11 123,32 €

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 záväzného nariadenia 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.

Tabuľka2020

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)	876	479	397	0	876	11	0	357
MČ Staré Mesto	283	152	131	283	0	0	0	0
MČ Ružinov	160	156	0	4	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	27	5	22	27	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	6
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	464	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
SPOLU	1923	1069	827	1028	876	11	81	367

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.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2020

Kód uzn.; 10.1.1.
13.1.

Uznesenie 206/2021

zo dňa 09.09.2021

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

zobrať na vedomie ročnú správu o stave obecného bytového fondu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy za kalendárny rok 2020.