



## **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa: 31.3.2022

Číslo záznamu: MAG 114153/2022  
Spisový znak: AL1  
Skartačná lehota: S3

### **Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030**

---

#### **Predkladateľ:**

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová v.r.  
námestníčka

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodovú správu
3. Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030
4. Výpis zo zasadnutia komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ zo dňa 16.3.2022
5. Uznesenie Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č.279/2022 zo dňa 17.03.2022
6. Výpis zo zasadnutia komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ zo dňa 23.3.2022

#### **Zodpovedný:**

MSc. Juraj Mach  
riaditeľ sekcie nájomného bývania v.r.

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Monika Burdová v.r.  
vedúca oddelenia rozvoja bývania

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

predloženú Informačnú správu o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030.

## **Dôvodová správa**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy uznesením č. 743/2021 prijalo koncepciu mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej ako „Koncepcia“). V Prílohe č. 1 sme zároveň uložili povinnosť plniť ciele v jednotlivých rokoch, a týmto predkladáme Informačnú správu Mestskému zastupiteľstvu o plnení jednotlivých cieľov.

Koncepcia je rámcový strategický dokumentom hlavného mesta, ktorej cieľom je rozvíjať politiku nájomného bývania hlavného mesta.

Problematika dostupnosti bývania sa týka tak vlastníckej formy bývania, ako aj nájomných foriem bývania. Hlavným dôvodom zlej a zhoršujúcej sa dostupnosti bývania všetkých foriem na Slovensku je veľmi nízky celkový počet bytov na počet obyvateľov.

Nájomné bývanie nie je určené len pre sociálne ohrozené alebo vylúčené skupiny, ktoré dnes predstavujú prevládajúci obsah pojmu „sociálne bývanie“, ale už aj pre stále širšiu strednú skupinu obyvateľstva, pre seniorov, pre pracujúcich v službách, v kultúre, v školstve, pre potrebné a pomáhajúce povolania (zdravotnícky personál, opatrovatelky a opatrovatelia, sociálni pracovníci a pod.), ktoré, hlavne v Bratislave, ale postupne aj v iných krajských mestách, teda tam, kde vzhľadom na počet obyvateľov je ich práca najpotrebnejšia, majú stále väčší problém dôstojne a zodpovedajúco si zabezpečiť vlastné bývanie.

Súčasťou Koncepcie je implementačný plán, ktorý stanovuje ciele a indikátory jednotlivých priorít. Zároveň boli určené zodpovedné organizačné útvary magistrátu hlavného mesta, ktoré sú zodpovedné za implementáciu jednotlivých cieľov. Metodika hodnotenia plnenia týchto cieľov bola vyhodnotená zaslaním dotazníka na jednotlivé útvary, ktoré podali správu o ich plnení sekcii nájomného bývania.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

# **Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 - 2030**

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava  
sekcia nájomného bývania  
Mgr. Monika Burdová, vedúca oddelenia rozvoja bývania

## **1. Úvod**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy uznesením č. 743/2021 prijalo Konceptiu mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej ako „Konceptia“) ako strategického dokumentu, ktorý dopomôže pri rozvoji bývania.

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť kvalitného bývania. Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva kvalitné bývanie ťažšie dostupné pre široké skupiny obyvateľstva. Tieto problémy zasahujú najmä mladých ľudí, keď sa snažia získať prvý vlastný byt, ľudí bez domova, ktorí si nemôžu dovoliť prenajať izbu, ale aj starších ľudí alebo ľudí so špeciálnymi potrebami, ktorým kvôli zvyšujúcim sa nájomom hrozí strata bývania.

Konceptia rozvoja bývania vychádza z existujúcich dokumentov na štátnej a miestnej úrovni. Základným nástrojom bytovej politiky na Slovensku je Konceptia štátnej bytovej politiky, ktorá ako rámcový dokument nastavuje ciele pre oblasť bytovej politiky, definuje nástroje na ich dosiahnutie, a tiež záväzky jednotlivých aktérov pri zabezpečovaní bývania. Jej hlavným cieľom je postupné zvyšovanie dostupnosti bývania tak, aby si ho mohla dovoliť každá domácnosť. V Konceptii štátnej bytovej politiky je bývanie prezentované ako základný element udržateľného rozvoja v kontexte troch pilierov udržateľnosti – ekonomického, environmentálneho a sociálneho.

Cieľom Konceptie mestskej bytovej politiky je vytvorenie základného rámca pre činnosť bratislavskej mestskej samosprávy v oblasti bývania v danom časovom rozmedzí a načrtnutie dlhodobého smerovania-vízie v oblasti bytovej politiky. Preto sme si v Prílohe č. 1 – Implementačný plán, stanovili ciele, ktoré mesto bude v jednotlivých obdobiach naplňať. Zámerom je, aby sa v tomto procese nezastavilo a mesto tak do roku 2030 nadobudlo mnoho bytov do svojho vlastníctva.

## 2. Územné predpoklady rozvoja bývania

Prvá kapitola koncepcie je zameraná na územné predpoklady rozvoja bývania. Táto kapitola sa aktívne venuje otázke participácie s obyvateľmi dotknutých lokalít, vyhodnoteniu potenciálnych rozvojových lokalít, vytvoreniu základnou pozemkovej politiky mesta a efektívnemu využívaniu súčasných kapacít územia mesta v období rokov 2021 až 2024. V tejto kapitole aktívne spolupracujú viaceré dotknuté orgány – sekcia územného rozvoja, Metropolitný inštitút Bratislavy, ako aj hlavný ekonóm mesta - Matúš Lupták.

Ciele tejto kapitoly sú nasledovné:

- Vypracovanie stratégie pre ďalšie využitie a rozvoj nevyužívaných bývalých priemyselných areálov a iných brownfieldov
- Realizácia dvoch pilotných projektov revitalizácie brownfieldu vo vlastníctve mesta a v súkromnom vlastníctve
- Vypracovať Územný generel bývania hl. mesta SR Bratislavy
- Vypracovať koncepciu mestskej pozemkovej politiky
- Vytvorenie koncepcie participatívneho územného plánovania

Po schválení koncepcie Mestským zastupiteľstvom začali na MIBe – sekcii územného plánovania proces spracovania koncepcie využitia brownfieldov, ktorý načrtne optimálne riešenie revitalizácie, od identifikácie, cez participáciu až ku koordinácii realizácie zámeru. Zároveň prebehli aj prvotné prípravné práce na vypracovaní územného generelu bývania, ktorý bude pokračovať už tento rok.

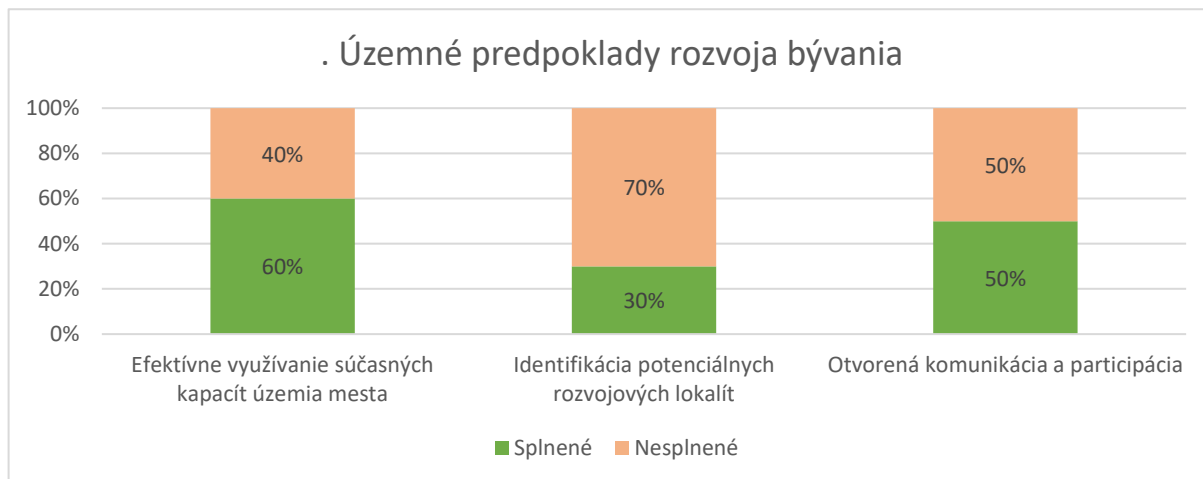
Na MIBe, v kancelárii participatívneho plánovania, sa aktívne minulý rok venovali príprave Manuálu participatívneho plánovania - *Ako rozumieť mestu a jeho ľuďom?*. Práve tento manuál má dopomôcť ku príprave Konceptie participatívneho územného plánovania v tomto roku.

V rámci riešenia pilotných projektov revitalizácie **brownfieldov vo vlastníctve mesta**, je do zmien a doplnkov 08 ÚPN BA predložená lokalita Bazová. Práve tento brownfield bol vyhodnotený ako vhodný na zmenu vzhľadom na jeho polohu nakoľko sa nachádza v časti s výbornou občianskou vybavenosťou ako aj prístupom ku verejnej doprave.

Ako **brownfield v súkromnom vlastníctve** bola vytipovaná lokalita Kopčianska. Táto lokalita má všetky predpoklady na jej úspešné transformovanie, ktoré by pomohlo aj v rámci jej aktuálneho vnímania zo strany obyvateľov. Pripravuje sa analytický materiál, v ktorom sa definujú všetky možnosti, ktoré lokalita ponúka, napríklad aj možná spolupráca a prepojenie s lokalitou Matadorka.

V aktuálnom období sa začína kancelária hlavného ekonóma mesta zaoberať prípravou vypracovania Konceptie mestskej pozemkovej politiky.





### 3. Budovanie mestského bytového fondu

Druhá kapitola sa venuje, poslednej dobe najviac riešenej otázke verejnosti, t.j. Ako ideme budovať mestský bytový fond? Či máme zdroje financovania na nákup bytov, prípadne výstavbu vlastných bytových domov alebo sa pustíme do rozsiahlejších rekonštrukcií vlastných starších bytov? Touto témou sa zaoberá hlavne Sekcia nájomného bývania za pomoci Sekcie výstavby či hlavného ekonóma Bratislavy – Matúša Luptáka.

Ciele tejto kapitoly sú nasledovné:

- Vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy
- Vypracovanie plánu výstavby nových nájomných bytov s pravidelnou aktualizáciou, s identifikáciou pozemkov a nastavenia bytového mixu, vrátane finančného plánu
- Transformácia SRBB, n.o. ako účelovej právnej entity, ktorá bude zabezpečovať prípravu, výstavbu a správu mestského bytového fondu
- Vybudovanie tímu a nastavenie kritérií pre vyhľadávanie a nákup bytov na sekundárnom trhu

Hlavné mesto Bratislava vlastní veľa bytových domov ako aj bytov, ktoré sú vo veľmi zlom technickom stave. Postupne sa snažíme týmto domom a bytom vdýchnuť život, ale musíme pritom myslieť aj na spôsob ich financovania.

Najaktuálnejšími projektami sú bytové domy na Zámockých schodoch, ubytovňa Habánsky mlyn a bytový dom na Velehradskej ulici. Na Zámockých schodoch sa rekonštrukciou obnoví až 7 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor. Cieľom Habánskeho mlynu je vysporiadať vlastnícke vzťahy, nakoľko rekonštrukcia bytového domu v spolupráci s iným vlastníkom by bola náročná. Na Velehradskú ulicu očakávame vydanie stavebného povolenia na obnovu bytového domu. Touto rekonštrukciou by sme mali získať ďalších 9 bytov.

V roku 2022 plánujeme naďalej pokračovať v rekonštrukciách bytov, ktoré sú dlhodobo neobývané práve pre ich nevyhovujúci technický stav. Takto plánujeme tento rok zrekonštruovať 55 bytov.

Hlavné mesto Bratislava má aktuálne aktívne rozpracovaných niekoľko vlastných projektov výstavby bytových domov. Vo februári tohto roku sme vyhlásili verejné obstarávanie na realizáciu stavby na Muchovom námestí v mestskej časti Petržalka, ktorým mesto nadobudne v prvej fáze 103 bytov.

Ďalší projekt, ktorý sa finalizuje je na Terchovskej ulici. Tento projekt by mal mestu priniesť ďalších 82 bytov a zároveň nesmieme zabudnúť, že sme v procese arch. súťaže na Janíkovom dvore, kde by sme začiatkom leta tohto roka mali spoznať víťazný návrh bytového domu, ktorý by mal priniesť minimálne 90 bytov.

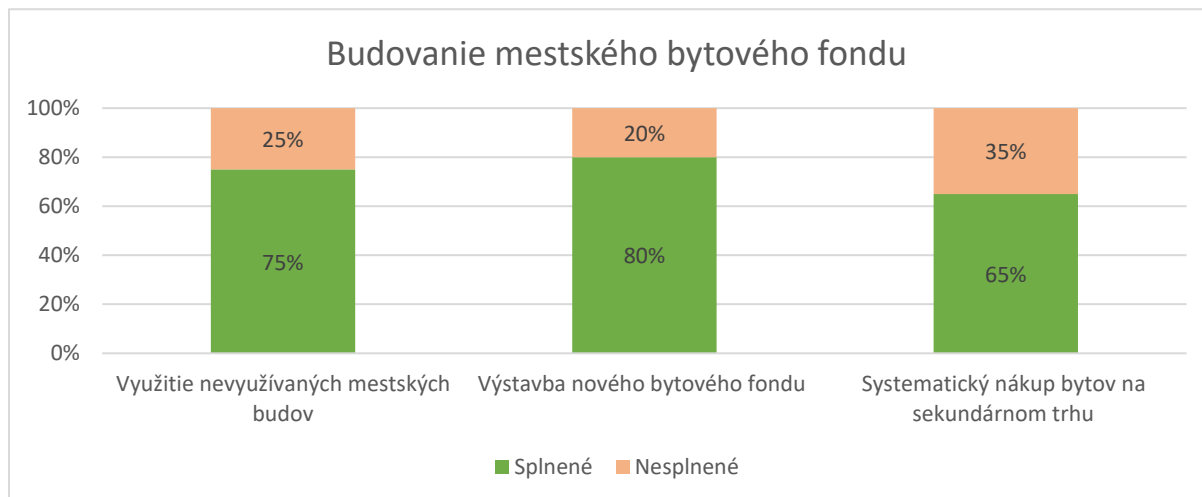
Cieľom pri vlastnej výstavbe je čerpať dotácie zo ŠFRB (Štátny fond rozvoja bývania) a MDV (Ministerstvo dopravy a výstavby slovenskej republiky, v zmysle zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) aj keď aktuálne ceny stavebných materiálov na trhu sú výrazne vyššie, čo znamená financovanie výstavby nielen dotáciami, ale aj vlastnými zdrojmi.

Transformácia SRBB, n.o. prebehla ešte v júni 2021 na Mestskom zastupiteľstve, kedy nastala zmena zakladateľských dokumentov neziskovej organizácie. Zmena nastala aj v názve, ktorým je Bratislavská organizácia bývania, n.o. (BOB). Cieľom roku 2022 je oživiť funkčnosť organizácie, nastaviť procesy získavania bytov a následného prenajímania bytov obyvateľom mesta.

Koncom roka 2021 sme uskutočnili predbežné trhové konzultácie s 8 prihlásenými developermi, ktorí nám pomohli zodpovedať otázky na možné nastavenie a vyhlásenie verejného obstarávania na nákup 100 bytov, ktoré ešte len sú v procese výstavby/prípravy. V súčasnosti prebieha diskusia o rozpočtových možnostiach realizácie takéhoto obstarávania, z ktorej vyplynie rozhodnutie o forme a rozsahu pokračovania v tejto aktivite.







#### 4. Spolupráca so súkromným sektorom

V kapitole spolupráce so súkromným sektorom sme sa inšpirovali zahraničím a hľadali riešenia ako k tejto spolupráci dospieť, ako zlepšiť túto spoluprácu, a tiež ako nastaviť náš cieľ – rozšírenie dostupnosti bývania. Aktívnu komunikáciu s developermi vedú vybraní odborníci magistrátu, Sekcia územného rozvoja, MIB a v neposlednom rade aj Sekcia nájomného bývania.

Ciele tejto kapitoly sú nasledovné:

- Vypracovanie metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania
- Pilotná spolupráca na základe návrhu metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania
- Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom
- Vytvorenie metodiky realizácie spoločných projektov v oblasti výstavby bytových domov a nájomného bývania s developermi a finančnými inštitúciami (PPP, joint-ventures, iné formy)
- Pilotný spoločný projekt s developerom či finančnou inštitúciou v oblasti nájomného bývania
- Realizácia pravidelných okrúhlych stolov predstaviteľov mesta so zástupcami developmentu a inými zástupcami súkromného sektora
- Vytvorenie odporúčacích pravidiel participácie pre developerov

Vypracovaniu Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (ďalej len „Metodika“) sme sa aktívne venovali hneď po prijatí Koncepce. Samotná Konceptia v kapitole č.5 podrobne opisuje spoluprácu mesta so súkromným sektorom.

Už na júnovom zastupiteľstve 2021 sa nám podarilo predložiť tento materiál, ako východiskový dokument, podľa ktorého sa budeme riadiť pri spolupráci, ako aj pri vyhlasovaní ďalších výziev na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu. Touto transparentnosťou sa tak snažíme osloviť čo najviac súkromných spoločností, ktoré majú lokality s nevýhodným funkčným kódom na výstavbu bytov.

**Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania**

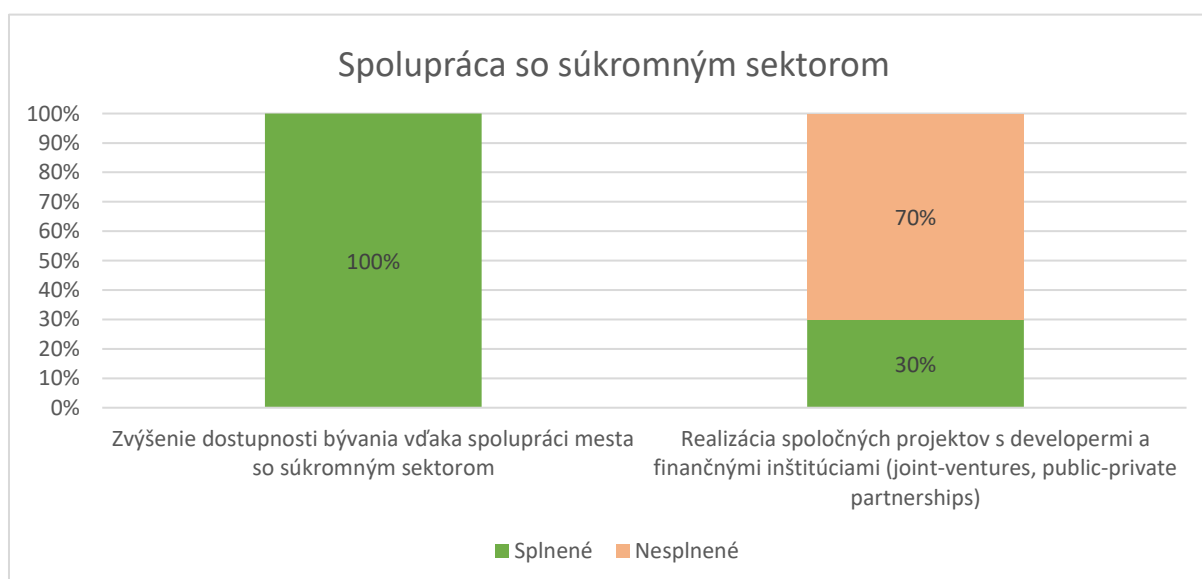


2021 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Hneď v prvotnom pilotnom programe, do ktorého sa zapojili 6 developeri (YIT Slovakia a.s., AGADU, s.r.o., Agatova s.r.o., CC THETA, s.r.o., GRUNT, a.s., STRABAG Pozemné a inžinierske stavitel'stvo s.r.o.) nám v Metodike vyskočili ešte drobné nejasnosti (ako je banková záruka, termíny vyhlásení ďalších výziev,...), ktoré sme prepracovali a na decembrovom zastupiteľstve 2021 sme tak predložili upravené znenie. V spolupráci s týmito developermi a po zmene územného plánu sa zmení 8 lokalít v Bratislave, kde budú môcť stavať bytové domy a pre mesto by sme tak mohli získať vďaka zmene územného plánu orientačne až 143 bytov. Finálny počet bude závisieť od veľkosti „nahodnoty“ pre dané územie s ohľadom na nové funkčné vymedzenie územia v územnom pláne a od výmery dotknutých pozemkov.

Tento pilotný projekt nám koncom roka priniesol aj vyhlásenie druhej výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu. Hneď v prvých mesiacoch roka 2022 sme zaznamenali obrovský záujem – začali nás kontaktovať viaceré súkromné spoločnosti s otázkami ku žiadosti, takže očakávame prijatie viacerých žiadostí. Veríme, že takto nastavená spolupráca prinesie do budúcnosti mestu byty, ktoré aktuálne nemá.

V tomto roku sa taktiež plánujeme sústrediť a riešiť aj právnu otázku ako by mohlo mesto realizovať spoločné projekty v oblasti výstavby bytových domov. Spolupracujeme s ostatnými odbornými útvarmi úradu a získavame stanoviská pri riešení nájomného bývania. Vidíme v tomto smere mnohé možnosti ako využiť pozemky mesta na získanie nájomných bytov a pritom tak nezadĺžiť mesto.



## 5. Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu

Aj táto kapitola je veľmi dôležitá, nakoľko nás má nasmerovať na nájdenie vhodnejšej formy pridelovania mestských nájomných bytov či vytvorenie novej cenovej politiky mesta. Aktuálne platné Všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní mestských bytov č.1/2006 nekorešponduje so súčasnými potrebami, ako ani nereflektuje aktuálne sociálne potreby či demografické trendy. Transparentne vyberáme domovníkov, aby sa v našich bytových domoch žilo pokojne a ľudsky. Touto problematikou sa zaoberá nie len Sekcia sociálnych vecí, ale hlavne aj Sekcia nájomného bývania.

Ciele tejto kapitoly sú nasledovné:

- Pilotné testovanie projektu mestských domovníkov v dvoch vybraných nájomných domoch
- Pilotné testovanie projektu domových rád v dvoch bytových domoch mesta
- Aktualizácia VZN o pridelovaní mestských bytov č. 1/2006
- Digitalizácia agendy pridelovania bytov a jej stransparentnenie
- Zníženie byrokracie medzi občanom (obyvateľom) a mestom v agende nájomného bývania
- Vznik organizačnej jednotky na magistráte mesta, ktorej agenda bude obsahovať nájomné bývanie
- Vznik kontaktného centra bývania
- Vytvorenie novej cenovej politiky nájomného bývania s cieľom zabezpečiť udržateľnú obnovu mestského bytového fondu
- Vytvorenie fondu obnovy a rozvoja bývania

Každý z nás túži po príjemnom bývaní, s milými susedmi, ktorí sú nápomocní v čase núdze pomôcť či prostredí, ktoré je čisté a upravené. Samozrejme pre ľudí s nízkymi príjmami, či obyvateľmi mesta, ktorí sa z nejaké dôvodu ocitli v bytovej núdzi je nevyhnutné získať bývanie, ktoré je pre nich cenovo dostupné. Sklíbiť všetky potreby nie je jednoduché, ale nie je ani nemožné.

Koncom roka 2021 sme spoločne pripravili náplň práce domovníka, formu jeho výberu a zhodnotili sme jeho charakteristické vlastnosti aké by mal mať. Dôležité pre mesto je mať vo svojich bytových domoch zástupcu, ktorý bude vedieť zastupovať nájomcov pred mestom a naopak, teda bude vedieť riešiť potreby samotných nájomcov. Samotná prax nám ukázala, že domovník ako osoba prvého kontaktu v bytových domoch je veľmi dôležitá v budovaní a udržiavaní vzťahu ako medzi obyvateľmi, tak medzi obyvateľmi smerom k magistrátu. Aktuálne doladujeme tento proces a v najbližšom období uskutočníme výber domovníkov.

Domové rady sa kvôli pandemickej situácii a z dôvodu ochrany obyvateľov neuskutočnili. Veríme však, že tento rok sa nám to podarí uskutočniť a aj tento projekt prispeje k príjemnejšiemu bývaniu obyvateľov v našich bytoch.

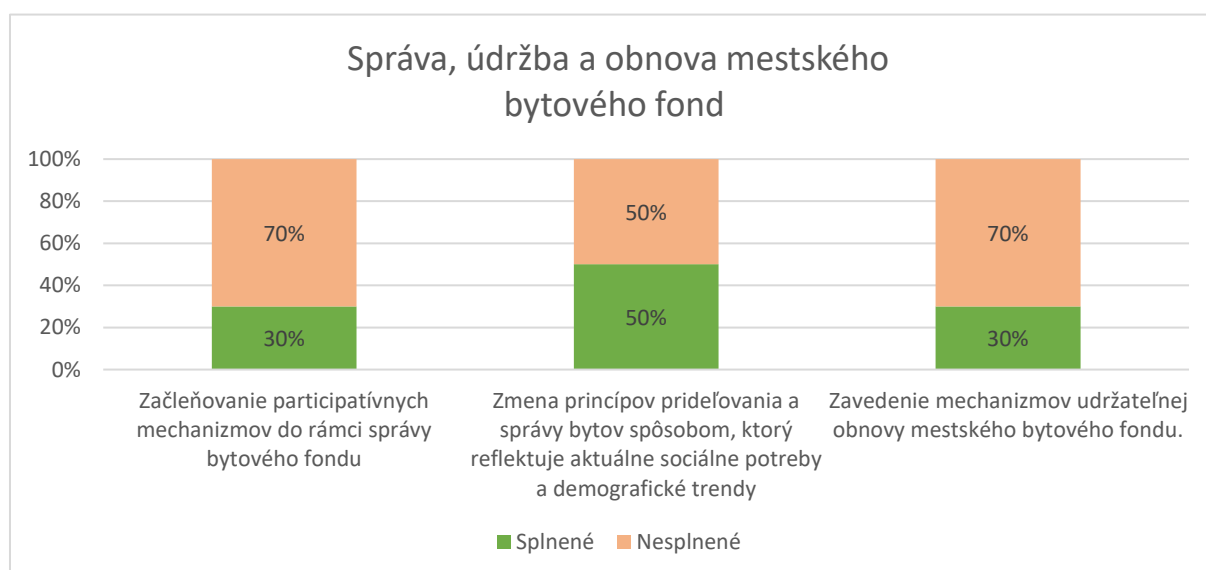
K 1. januáru 2021 sa odčlenila správa bytových jednotiek od sekcie správy nehnuteľností a vznikla nová sekcia – **Sekcia nájomného bývania**. Kompetencie, ktoré jej boli pridelené sa týkajú problematiky pridelovania bytov žiadateľom, spravovaním bytov pre nájomcov, a tiež rieši procesy získavania ďalších bytov pre žiadateľov mesta o nájomný byt. Sekcia neustále pracuje na zlepšení nastavených procesov tak, aby boli

čo najefektívnejšie. Dôkazom toho je aj fakt, že samotná sekcia za rok svojej existencie čo sa týka počtu zamestnancov sa takmer zdvojnásobila a k 1. januáru 2022 zahŕňa 2 oddelenia - oddelenie správy bytov a oddelenie rozvoja bývania a 1 referát – referát technickej podpory.

Na jeseň minulého roka začala intenzívne pracovať pracovná skupina zameraná na vypracovanie nového Všeobecného záväzného nariadenia o nájme bytov. Skupina spoločne hľadá a snaží sa navrhnúť čo najlepšiu formu ako bude v našom meste fungovať pridelovanie bytov. Inšpiráciu hľadá aj v zahraničných mestách ako je Praha, alebo Jihlava, Plzeň. Cieľom pracovnej skupiny je predložiť návrh nového VZN ešte v tomto volebnom roku. Tiež sa s kolegami z oddelenia informačných technológií doladuje aj digitalizácia pridelovania bytov a jej transparentnosť, preto veríme, že už v polovici roka sa budeme môcť tešiť aj zo zníženej byrokracie s občanmi.

Jednou z možností ako sa ešte viac priblížiť k obyvateľom a uľahčiť im celý proces získania bývania je vytvorenie kontaktného centra bývania. Počas tohto roka začneme aktívne pracovať aj na tomto projekte, aby otvorenie centra bývania sa viac priblížilo.

Hlavné mesto začalo proces úpravy cenovej politiky na viacerých stupňoch. Na jednej strane sme nadviazali komunikáciu s Ministerstvom financií SR, pod ktorého gesciu spadá cenová regulácia nájomného bývania (sú gestorom opatrenia č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov). Zástupcom ministerstva sme predložili naše dáta a požiadavky na zmenu, resp. zrušenie cenovej regulácie nájmu bytov. Na ministerstve sme sa stretli s pochopením úradníkov, ktorí si daný problém veľmi dobre uvedomujú. Upozornili nás však na to, že sa jedná o zložitý a dlhodobý proces, ktorý si vyžaduje politickú podporu od vlády SR. Na základe nášho stretnutia bol v novembri 2021 zaslaný list primátora adresovaný ministrovi financií, v ktorom sme požiadali o aktualizáciu cenovej regulácie. Do dnešného dňa sme však odpoveď nedostali. Okrem uvedeného pri príprave financovania nových projektov nájomného bývania počítame s nastavením vyššieho nájomného, ktoré bude pokrývať samotné náklady mesta spojené s výstavbou bytových domov.



## 6. Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny

Posledná kapitola sa venuje sociálne ohrozeným skupinám. Aktívne túto problematiku rieši sekcia sociálnych vecí a hľadajú možnosti ako pomôcť problematike s bezdomovectvom v hlavnom meste. V rámci svojej agendy navrhujú riešenia a aktívne sa podieľajú na vybudovaní bytov pre ľudí so znevýhodneným zdravotným stavom či pomáhajú nájsť dočasné ubytovanie ľuďom v bytovej núdzi.

Ciele tejto kapitoly sú nasledovné:

- Realizácia pilotného testovania ukončovania bezdomovectva metódou housing first v spolupráci s neziskovými organizáciami
- Identifikácia možností financovania rozvoja sociálneho bývania vedúceho k ukončovaniu bezdomovectva
- Vytvorenie podrobnej koncepcie sociálneho bývania a sociálnej podpory v mestských bytoch
- Vykonať prieskum dostupnosti prístupného nájomného bývania a audit prístupnosti (bezbariérovosti) nájomných bytov v BA vrátane MČ
- Zrealizovať prieskum dopytu po bezbariérovom bývaní a ich pravidelné monitorovanie
- Zavedenie princípov univerzálneho dizajnu pre všetkých, upraviteľnosti a navšteviteľnosti pri výstavbe nových bytov a primerane aj pri rekonštrukcii starých bytov
- Vytvorenie sociálnej nájomnej agentúry
- Vytvorenie sociálneho krízového fondu v rámci Nadácie Bratislava
- Zakomponovanie princípov sociálneho bývania do zmeny VZN 2006/1 o pridelovaní bytov
- Vytvorenie inštitúcie nábytkovej banky
- Pilotné testovanie zdieľaného bývania
- Vytvorenie metodiky prevencie straty bývania v mestskom bytovom fonde a v súkromnom bytovom fonde
- Pravidelná realizácia sčítania ľudí bez domova
- Vytvorenie aktuálnej mapy vylúčených lokalít a lokalít vhodných pre sociálne bývanie v meste Bratislava
- Vytvorenie inštitútu krízového ubytovania a jeho pilotné testovanie na troch vybraných bytoch vo vlastníctve mesta
- Aktualizácia štatútu a domových poriadkov mestských ubytovní

Sekcia sociálnych vecí sa intenzívne venuje otázke bezdomovectva. Na mestské zastupiteľstvo bude predložená evaluácia, ktorú vypracoval externý dodávateľ a zároveň sa bude snažiť v spolupráci so sekciou nájomného bývania navýšiť počet bytov určených pre housing first. Po minulom roku sú výsledky tohto projektu vynikajúce a je úspešný, preto je nevyhnutné v ňom aj naďalej pokračovať.

Pri výstavbe nových bytových domov, ako aj pri rekonštrukcii starších bytov je nutné uvažovať aj o ich bezbariérovosti, prípadne samotných bezbariérových vstupov do bytových domov. Zaznamenali sme žiadosti, kde starší ľudia so zdravotným znevýhodnením majú častokrát problém sa dostať do svojich bytov. Títo obyvatelia žiadajú o výmenu svojho bytu za bezbariérové, no aktuálne pre nich takéto byty voľné nemáme. Pripravujeme preto štandardy bytov, ktoré by sa využívali v nových projektoch, ale uvažujeme aj nad možnou prestavbou už existujúcich bytov. Byty

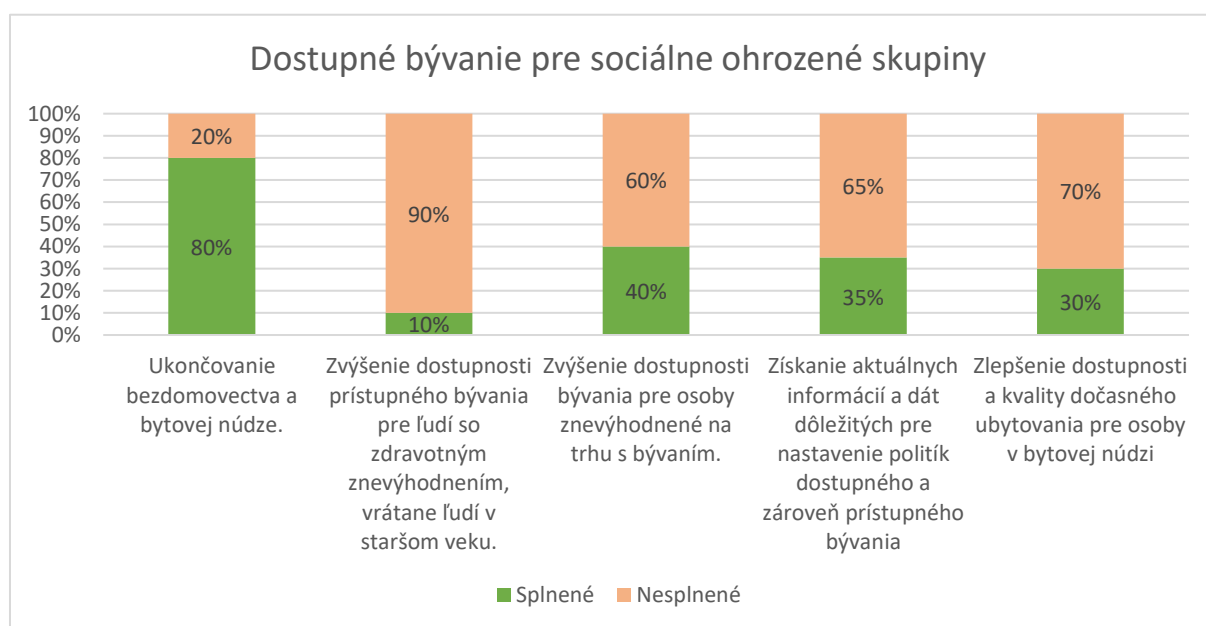
navrhnuté v rámci štandardu bytov dokážu flexibilne reagovať prostredníctvom drobných úprav na potreby ich obyvateľov, od mladých rodín, až po starších občanov. v prípade takejto potreby.

Ďalší projekt, ktorý plánujeme tento rok spustiť, je projekt Mestskej nájomnej agentúry. Aktuálne je projekt v prípravnej fáze, finišuje sa podpis memoranda s Nadáciou Slovenskej sporiteľne, ktorá do projektu zaradí prvých 10 bytov a finančne podporí chod agentúry. Interne prebehla príprava akčných krokov pre fungovanie agentúry. Bola už aj stanovená cieľová skupina - rodiny z mestských ubytovní. Zároveň Sekcia sociálnych vecí vytvára tím sociálnej podpory v bývaní. Plánované zabývanie prvých rodín by malo prebehnúť už v 2. polroku roku 2022. Vytvorenie sociálneho fondu predbežne potrebné nebude. Finančné prostriedky na chod Mestskej nájomnej agentúry budú alokované do Bratislavskej organizácie bývania n.o. o čom budeme Mestské zastupiteľstvo priebežne informovať.

Nevyhnutnosťou bývania je aj samotné zariadenie bytu. Vytvorili sme tzv. nábytkovú banku, kde sa nachádza nábytok, ktorý je možné opätovne použiť, nakoľko nie je v zlom stave a pre potreby nájomcov postačuje na čiastočné zariadenie mestských nájomných bytov. Sekcia sociálnych vecí vidí potenciál v spolupráci s Re-use centrom, ktoré má za sebou prvé pilotné aktivity.

Sekcia sociálnych vecí plánuje v tomto roku pripraviť Metodiku sčítania ľudí bez domova za pomoci odborných výskumných inštitúcií a s expertnými agentúrami spolupracujúcimi s ľuďmi bez domova. V meste sa plánuje vďaka prijatiu Metodiky takto sčítať ľudí v roku 2023. Čo sa týka mapovania lokalít vhodných pre sociálne bývanie, tak sekcia disponuje takýmito dátami a nie je potrebné ďalšie skúmanie.

Aktuálne pripravuje sekcia sociálnych vecí v spolupráci so sekciou nájomného bývania spustenie pilotného projektu mestského krízového ubytovania, ktoré by malo byť uskutočnené po predložení štatútu na Mestské zastupiteľstvo. Odhadovaný termín je v 2 kvartály tohto roka.



## **7. Záver**

Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030 stanovila niekoľko cieľov na zlepšenie bývania v hlavnom meste SR Bratislava pre rôznorodé skupiny obyvateľstva. Pracovníci jednotlivých sekcií čelia veľkej výzve, ale už po prvom roku od schválenia Koncepcie je viditeľný posun k zvýšeniu dostupnosti bývania, od projektovania vlastnej výstavby bytových objektov, až po zaktualizovanie a zefektívnenie interných procesov a postupov práce samotných úradníkov na magistráte.

Veríme, že všetkými doterajšími krokmi, ale aj tými, ktoré sa nasledujúce roky pripravujú a udejú, prispejeme veľkou mierou k tomu, aby sa situácia v oblasti bývania a riziku straty bývania v našom meste znížila a zlepšila.

## Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 - 2030

Kapitola	Priorita	Cieľ	Termín	Realizácie
1. Územné predpoklady rozvoja bývania	1. Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta	1. Vypracovanie stratégie pre ďalšie využitie a rozvoj nevyužívaných bývalých priemyselných areálov a iných brownfieldov	2022	v roku 2021 začali na MIBe - SUP proces spracovania koncepcie využitia brownfieldov, ktorý načrtne optimálne riešenie revitalizácie, od identifikácie, cez participáciu až koordináciu realizácie zámeru
		2. Realizácia dvoch pilotných projektov revitalizácie brownfieldu vo vlastníctve mesta a v súkromnom vlastníctve	2024	1. transformácia vo vlastníctve mesta - lokalita Bazová je zaradená do pripravovaných zmien a doplnkov ÚPN BA (ZaD 08), oznámenie o prerokovaní návrhu ZaD 08 zverejní SUR v priebehu 02/2022. 2. Ohľadom brownfieldu v súkromnom vlastníctve máme len sprostredkovanú informáciu - MIB uvažuje o lokalite Kopčany (príprava analytického materiálu) a o možnosti spolupráce s lokalitou Matadorka.
	2. Identifikácia potenciálnych rozvojových lokalít	1. Vypracovať Územný generel bývania hl. mesta SR Bratislavy	2022	Na MIB_SUP prebehli prípravné práce.
	3. Vytvorenie základu pozemkovej politiky mesta	1. Vypracovať koncepciu mestskej pozemkovej politiky	2022	Práce na materiáli boli v roku 2021 predbežne z kapacitných dôvodov pozastavené. Očakávame návrat k aktivite najneskôr od 2Q 2022.
	4. Otvorená komunikácia a participácia	1. Vytvorenie koncepcie participatívneho územného plánovania	2021	Koncepcia bude pripravená na základe manuálu participácie, publikovaného 2021(KPP)
2. Budovanie mestského bytového fondu	1. Využitie nevyužívaných mestských budov	1. Vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy	2022	Aktuálne je v hre bytový dom na zámockých schodoch, kde by sa malo obnoviť 7 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor. Bytovému domu opäť koncom roka 2022 vdýchne život. Ďalším je Habánsky mlyn, kde máme tento cieľ vysporiadať vlastnícke vzťahy, nakoľko rekonštrukcia bytového domu v spolupráci s iným vlastníkom bola náročná. Posledným je bytový dom na Velehradskej, kde pracujeme na vydaní stavebného povolenia a obnovy bytového domu. Rekonštrukciou by sme mali získať ďalších 9 náhradných nájomných bytov.
	2. Výstavba nového bytového fondu	1. Vypracovanie plánu výstavby nových nájomných bytov s pravidelnou aktualizáciou, s identifikáciou pozemkov a nastavenia bytového mixu, vrátane finančného plánu	2022	Na jeseň v roku 2022 by mali začať stavebné práce na Muchovom námestí, kde by mesto malo nadobudnúť 103 bytov. Ďalší projekt, ktorý sa finalizuje je na Terchovskej a zároveň končí arch. súťaž v Janíkovom dvore, kde by sme v lete mali poznať víťazný návrh. Cieľom je čerpať dotácie zo ŠFRB a MDV.
		2. Transformácia SRBB, n.o. ako účelovej právnej entity, ktorá bude zabezpečovať prípravu, výstavbu a správu mestského bytového fondu	2021	V júni 2021 na MsZ prebehla zmena zakladateľských dokumentov neziskovej organizácie. Následne na novembrovom zastupiteľstve sa uskutočnila aj zmena vo funkcii riaditeľa organizácie. Cieľom roku 2022 je oživiť funkčnosť a nastaviť procesy získavania bytov a následného prenajmavania bytov prostredníctvom "BOBu".
3. Systematický nákup bytov na sekundárnom trhu	1. Vybudovanie tímu a nastavenie kritérií pre vyhľadávanie a nákup bytov na sekundárnom trhu	2021	Koncom roka sa uskutočnili predbežné trhové konzultácie s 8 developermi, ktorí nám pomohli zodpovedať otázky na nastavenie a vyhlásenie VO na nákup 100 bytov. Aktuálne pripravujeme podmienky a hľadáme spôsob financovania.	
3. Spolupráca so súkromným sektorom	1. Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom	1. D12:D20 Vypracovanie metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.	2021	Vo februári 2021 schválilo MsZ Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030, ktorej kapitola č. 5 podrobne popisuje spoluprácu mesta so súkromným sektorom. Na základe Koncepcie bola v júni 2021 schválená METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA, ktorá bola ešte koncom roka, na zastupiteľstve v decembri 2021 v niektorých častiach pozmenená a doplnená.
		2. Pilotná spolupráca na základe návrhu metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.	2021	Do pilotnej spolupráce mesta so súkromným sektorom sa zapojilo 6 developerov - STRABAG, YIT, CORWIN, GRUNT, AGADU a Agátova s.r.o.. Títo developeri predložili spolu 8 lokalít, ktoré sú aktuálne zaradené v Urbanistickej štúdií.
		3. Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom	2023	Touto spoluprácou mesto nadobudne približne 145 nájomných bytov. Koncom roka sa na základe tohto pilotného projektu vyhlásila druhá výzva na predkladanie žiadostí na ZaD územného plánu.
	2. Realizácia spoločných projektov s developermi a finančnými inštitúciami (joint-ventures, public-private partnerships)	1. Vytvorenie metodiky realizácie spoločných projektov v oblasti výstavby bytových domov a nájomného bývania s developermi a finančnými inštitúciami (PPP, joint-ventures, iné formy)	2022	Tento cieľ máme nastavený na tento rok a postupne sa na neho pripravujeme a zaskakame stanoviská ostatných kolegov úradu.
2. Pilotný spoločný projekt s developerom či finančnou inštitúciou v oblasti nájomného bývania		2022	Tento cieľ máme nastavený na tento rok a postupne sa na neho pripravujeme a zaskakame stanoviská ostatných kolegov úradu.	



## Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 - 2030

<b>4. Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu</b>	<b>1. Začleňovanie participatívnych mechanizmov do rámci správy bytového fondu</b>	1. Pilotné testovanie projektu mestských domovníkov v dvoch vybraných nájomných domoch	2021	Zrealizované, domovníkov máme v troch bytových domoch. SSV pripomenkovvalo spôsob realizácie projektu a zasielalo metodické vstupy pre zmeny
		2. Pilotné testovanie projektu domových rád v dvoch bytových domoch mesta	2021	Nezrealizované z dôvodu nevhodnosti zhromažďovania obyvateľov počas pandémie.
	<b>2. Zmena princípov pridelovania a správy bytov spôsobom, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a demografické trendy</b>	1. Aktualizácia VZN o pridelovaní mestských bytov č. 1/2006	2Q 2022	V procese od minulého roka SNB spoločne so SSV. Začiatkom roka bol prizvaný aj koordinátor na urýchlenie vyladenia úpravy VZN.
		2. Digitalizácia agendy pridelovania bytov a jej transparentnenie	2022	Realizované v spolupráci s OIT, mali sme kvôli tomu niekoľko stretnutí, na našej stránke by to malo byť v polovici tohto roka, t.j. 2022.
		3. Zníženie byrokracie medzi občanom (obyvateľom) a mestom v agende nájomného bývania	2021	Mesto získalo prístupy do požadovaných databáz pre iné účely, je to potrebné nastaviť aj pre nás
		4. Vznik organizačnej jednotky na magistráte mesta, ktorej agenda bude obsahovať nájomné bývanie	2021	Hneď v januári 2021 vznikla nová sekcia nájomného bývania, ktorú sa samotné nehnuteľnosti oddelili od bytov a postupne sa celým rokom sekcia transformovala. Začiatkom roka 2022 už nabrala správny smer aj na čele s riaditeľom sekcie.
	<b>3. Zavedenie mechanizmov udržateľnej obnovy mestského bytového fondu.</b>	1. Vytvorenie novej cenovej politiky nájomného bývania s cieľom zabezpečiť udržateľnú obnovu mestského bytového fondu	2021	Hlavné mesto začalo proces úpravy cenovej politiky na viacerých stupňoch. Na jednej strane sme nadviazali komunikáciu s Ministerstvom financií SR, pod ktorého gesciu spadá cenová regulácia nájomného bývania (sú gestorom opatrenia č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov). Zástupcom ministerstva sme predložili naše dáta a požiadavky na zmenu, resp. zrušenie cenovej regulácie nájmu bytov. Na ministerstve sme sa stretli s ochotou úradníkov, ktorí si daný problém uvedomujú. Upozornili nás však na to, že sa jedná o zložitý a dlhodobý proces, ktorý si vyžaduje politickú podporu od vlády SR. Na základe nášho stretnutia bol v novembri 2021 zaslaný primátorský list adresovaný ministrom financií, v ktorom sme požiadali o aktualizáciu cenovej regulácie. Okrem uvedeného pri príprave financovania nových projektov nájomného bývania počítame s nastavením vyššieho nájomného, ktoré bude pokrývať samotné náklady mesta spojené s výstavbou bytových domov.

## Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 - 2030

<b>5. Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny</b>	<b>1. Ukončovanie bezdomovectva a bytovej núdze.</b>	1. Realizácia pilotného testovania ukončovania bezdomovectva metódou housing first v spolupráci s neziskovými organizáciami.	2021	Zrealizované, 1Q 2022 predkladáme evaluáciu na MsZ, ktorú nám pripravil externý dodávateľ a zároveň budeme predkladať návrh na navýšenie počtu bytov zaradených do tohto projektu bývania. Projekt je úspešný a funguje vynikajúco.
		2. Identifikácia možností financovania rozvoja sociálneho bývania vedúceho k ukončovaniu bezdomovectva.	2021	Prebehli interné diskusie na tému. Neboli nájdené možnosti. Tým pádom sa nepredkladala informatívna správa. Navrhujeme presunúť na SNB, keďže to rieši výstavbu nájomného bývania vo všeobecnosti.
	<b>2. Zvýšenie dostupnosti prístupného bývania pre ľudí so zdravotným znevýhodnením, vrátane ľudí v staršom veku.</b>	1. Vykonať prieskum dostupnosti prístupného nájomného bývania a auditu prístupnosti (bezbariérovosti) nájomných bytov v BA vrátane MČ.	2022-20223	Plánuje sa audity 2022 - 23
		2. Zrealizovať prieskum dopytu po bezbariérovom bývaní a ich pravidelné monitorovanie.	2022-20223	Plánuje sa príprava
		3. Zavedenie princípov univerzálneho dizajnu pre všetkých, upraviteľnosti a navšteviteľnosti pri výstavbe nových bytov a primerane aj pri rekonštrukcii starých bytov.	2022-20223	Vypracované sú prvé štandardy bezbariérového vstupu do staršej bytovej budovy.
	<b>3. Zvýšenie dostupnosti bývania pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním.</b>	1. Vytvorenie sociálnej nájomnej agentúry.	2021	Spustenie projekt Mestskej nájomnej agentúry je posunuté na 2022. Aktuálne je projekt v prípravnej fáze, finišuje sa podpis memoranda so Nadáciou slovenskej sporiteľne, ktorá do projektu zaraďí prvých 10 bytov a finančne podporí chod agentúry. Interne prebehla príprava akčných krokov pre fungovanie agentúry a bola stanovená cieľová skupina - rodiny z mestských ubytovní. Zároveň SSV vytvára tím sociálnej podpory v bývaní. Plánované zabyvanie rodín prebehne v 2. polroku 2022.
		2. Vytvorenie sociálneho krízového fondu v rámci Nadácie Bratislava.	2022	Vytvorenie tohto fondu v Nadácii mesta Bratislava po analýze nebude potrebné. Finančné prostriedky na chod Mestskej nájomnej agentúry budú alokované do Bratislavskej organizácie bývania. O všetkých krokoch v projekte Mestskej nájomnej agentúry budeme informovať MsZ.
		3. Zakomponovanie princípov sociálneho bývania do zmeny VZN 2006/1 o prideľovaní bytov.	2022	Plánované v rámci prípravy nového VZN.
		4. Vytvorenie inštitúcie nábytkovej banky.	2021	Re-use centrum má za sebou prvé pilotné aktivity. SSV intenzívne komunikuje o spolupráci s Re-use centrom s cieľom čiastočne zariadovať vybrané mestské nájomné byty alebo byty mestskej nájomnej agentúry.
	<b>4. Prevencia straty bývania.</b>	1. Vytvorenie metodiky prevencie straty bývania v mestskom bytovom fonde a v súkromnom bytovom fonde.	2022	Plánované na 2. polrok 2022.
	<b>5. Získanie aktuálnych informácií a dát dôležitých pre nastavenie politik dostupného a zároveň prístupného bývania</b>	1. Pravidelná realizácia sčítania ľudí bez domova.	2022	V roku 2022 SSV v spolupráci s odbornými výskumnými inštitúciami a expretnými organizáciami pracujúcimi s ľuďmi bez domova vytvorí metodiku sčítania, ktorá bude následne realizovaná v samotnom sčítaní. to prebehne v roku 2023.
		2. Vytvorenie aktuálnej mapy vylúčených lokalít a lokalít vhodných pre sociálne bývanie v meste Bratislava.	2022	Nebudeme tvoriť - lokality poznáme a nie je nutné ich mapovať
	<b>6. Zlepšenie dostupnosti a kvality dočasného ubytovania pre osoby v bytovej núdzi</b>	1. Vytvorenie inštitútu krízového ubytovania a jeho pilotné testovanie na troch vybraných bytoch vo vlastníctve mesta.	2021	Spustenie pilotného projektu mestského krízového ubytovania bolo posunuté na 2Q 2022, kedy bude do MsZ predložený štatút tohto projektu.
2. Aktualizácia štatútu a domových poriadkov mestských ubytovní.		2021	Po prvotnej analýze internej pracovnej skupiny zameranej na zmenu VZN 2006/1 nastala zmena v tejto aktivite. Bude realizovaná až na základe prvej internej verzie nového VZN - 2. polrok 2022.	

## **Výpis**

**Z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 16.03.2022 o 16:00**

### **Uznesenie č. 4**

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zobrať na vedomie predloženú Informačnú správu o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030.

### **Hlasovanie:**

prítomní: 13, za: 12, proti: 0, zdržal sa: 1

Komisia bola uznášaniaschopná a návrh uznesenia bol prijatý.

Ing. Tatiana Kratochvílová, v. r.

predsedníčka  
komisie

Za správnosť opisu:

JUDr. Andrej Fekete, PhD., v. r.

v Bratislave 16.03.2022

**Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky  
2020 – 2030**

---

Kód uznesenia  
**7.9**

**Uznesenie 279/2022**  
zo dňa 17.03.2022

Mestská rada po prerokovaní materiálu

**odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

zobrať na vedomie predloženú Informačnú správu o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030.

## **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 23.03.2022**

#### **K bodu 5:**

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Informačná správa o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030, ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Uznesenie:**

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 predloženú Informačnú správu o odpočte implementácie Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030.

#### **Hlasovanie:**

prítomní: 5    za: 5    proti: 0    zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát

V Bratislave 24.03.2022