

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.09.2025

**Monitorovacia správa odpočtu Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 hlavného mesta SR Bratislavy a Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2024**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka  
primátora

**Materiál obsahuje:**

1. Dôvodovú správu
2. Monitorovaciu správu

**Zodpovedný:**

Juraj Mach, MSc., riaditeľ sekcie nájomného bývania

**Spracovateľ:**

Ing. arch. Michal Pulman, vedúci oddelenia rozvoja  
bývania

## **Dôvodová správa**

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

Koncepcia je rámcovým strategickým 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 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 sekcií nájomného bývania.

**Monitorovacia správa odpočtu Koncepcie mestskej bytovej  
politiky 2020 – 2030 hlavného mesta SR Bratislavy a Správa  
o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2024**

<b>1. MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NIEKOĽKO METODICKÝCH POZNÁMOK.....</b>	<b>5</b>
<b>3. SPRÁVA O PLNENÍ MESTSKEJ BYTOVEJ POLITIKY .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ZHRNUTIE STANOVENÝCH CIEĽOV A PRIORÍT KONCEPCIE MESTSKEJ BYTOVEJ POLITIKY 2020 – 2030 (ĎALEJ AKO „KONCEPCIA“) PRE ROK 2024 .....</b>	<b>14</b>
<b>5. VYHODNOTENIA CIEĽOV KONCEPCIE MESTSKEJ BYTOVEJ POLITIKY 2020 – 2030 (ĎALEJ AKO „KONCEPCIA“) PRE ROK 2024 .....</b>	<b>17</b>
Vyhodnotenie Kapitoly 3. Územné predpoklady rozvoja bývania.....	17
Vyhodnotenie Kapitoly 4. Budovanie mestského bytového fondu .....	19
Vyhodnotenie Kapitoly 5. Spolupráca so súkromným sektorom .....	23
Vyhodnotenie Kapitoly 6. Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu .....	24
Vyhodnotenie Kapitoly 7. Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny .....	26
<b>6. SPRACOVATELIA .....</b>	<b>30</b>
<b>7. POUŽITÉ SKRATKY:.....</b>	<b>31</b>

## **1. Manažérske zhrnutie**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy uznesením č. 743/2021 zo dňa 18.02.2021 prijalo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej ako „Koncepcia“). Uznesenie zároveň uložilo magistrátu povinnosť plniť ciele v jednotlivých rokoch a predložiť odpočet plnenia opatrení v monitorovacej správe.

Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov (ďalej „VZN o nájme bytov“) nadobudlo účinnosť dňa 1.9.2024. Priebežná evaluácia napĺňania cieľov VZN prebieha formou Správy o plnení mestskej bytovej politiky, ktorú je povinný predložiť príslušný organizačný útvar hlavného mesta SR Bratislavy minimálne jedenkrát ročne na rokovanie príslušnej komisie Mestského zastupiteľstva a Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy prvý krát predkladá spojený materiál, Monitorovacia správa odpočtu Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 hlavného mesta SR Bratislavy a Správu o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2024.

Koncepcia je rámcovým strategickým dokumentom hlavného mesta, ktorej cieľom je rozvíjať politiku nájomného bývania hlavného mesta. Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť kvalitného bývania. Zvyšovanie ročného prírastku počtu bytov je nevyhnutné na spomalenie rastu cien bytov na voľnom trhu a zlepšenie dostupnosti bývania. Súčasná miera prírastku nových bytov nie je dostačujúca na dosiahnutie európskeho štandardu v rozsahu bytového fondu.

Koncepcia si dáva za cieľ posilniť rozvoj bývania vo viacerých úrovniach. Na strategickej úrovni ide najmä o dopracovanie územného generelu bývania a tvorbu analyticko-strategických dokumentov v oblasti majetkovej a pozemkovej politiky (stratégia brownfieldov, koncepcia mestskej pozemkovej politiky, plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov, atď.). Výstavba bytov sa má diať na dvoch úrovniach, obstarávaním mestských nájomných bytov a spoluprácou s developermi, predovšetkým pri zmenách územného plánu. Zrevidovať by sa mali pravidlá pridelovania mestských bytov a správa a údržba mestského bytového fondu. Okrem budovania fyzickej infraštruktúry sa Koncepcia zameriava aj na rozvoj sociálnych služieb. Posilniť by sa mali aktivity zamerané na ukončovanie bezdomovectva a prevencia straty bývania.

V roku 2024 sa podarilo dosiahnuť významný posun v napĺňaní cieľov Koncepcie. V septembri nadobudlo účinnosť VZN o nájme bytov, čo znamenalo aj prijímanie a vyhodnocovanie žiadostí o pridelenie mestských nájomných bytov podľa nových pravidiel.

Cieľom zmeny pravidiel bolo zvýšiť dostupnosť bytového fondu hlavného mesta a zároveň nastaviť spravodlivý a transparentný proces pridelovania mestských nájomných bytov tak, aby využívanie bytového fondu bolo adresné a sociálne citlivé pre tých, ktorí to naozaj potrebujú. Nové pravidlá zvyšujú možnosť získať dostupné bývanie ľuďom so zdravotným znevýhodnením, ľuďom v staršom veku, ľuďom v bytovej núdzi, ale napríklad aj zamestnancom v profesiách potrebných pre chod mesta. Novo nastavenými pravidlami vie hlavné mesto účinne predchádzať tomu, aby sa nájomné bývanie dostávalo osobám, ktoré si ho vedia vzhľadom na svoj príjem zadovážiť objektívne aj inak.

Na prijímanie žiadostí bol zavedený nový elektronický systém podávania žiadosti cez

Bratislavské konto, ktorý môžu využiť všetci žiadatelia. Žiadosti je však možné podať naďalej aj osobne na Oddelení služieb občanom magistrátu, ktoré tak začalo slúžiť ako jednotný kontaktný bod pre žiadateľov o mestské nájomné bývanie. Do konca roku 2024 bolo prijatých 644 žiadostí o mestské nájomné bývanie.

Dôležitou oblasťou implementácie bolo obstarávanie nových mestských nájomných bytov. V decembri 2024 bol stavebne dokončený bytový dom na Muchovom námestí so 103 bytmi, z toho 52 je určených pre nájomné bývanie podľa VZN o nájme bytov a 51 pre náhradné nájomné bývanie podľa zákona 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom. Ide o prvý dokončený bytový dom hlavného mesta od roku 2014. Na výstavbu domu nadviaže hlavné mesto priľahlým parkom, pre ktorý bol v roku 2024 dokončený projekt a podklady pre verejné obstarávanie. HM SR BA plánuje park financovať s príspevkom z fondov EÚ.

Do fázy získavania stanovísk pre stavebné povolenie sa dostali projekty bytových domov Terchovská s 85 bytmi a Žitavská s 34 bytmi. V nasledujúcom roku 2025 bude zrealizované verejné obstarávanie na dodávateľa bytového domu Terchovská. V území tohto projektu bola v roku 2024 už zrealizovaná revitalizácia a obnova parku Banšalova s príspevkom z fondov EÚ. Pokračovala aj príprava veľkého polyfunkčného projektu Janíkov dvor so 105 bytmi a menších projektov Zámocké schody a Sedlárska. Z dôvodu nedostatku finančných zdrojov mesta boli pozastavené projekty Velehradská, Bazová a Záhorská Bystrica.

Na rozvoj bývania sa významným dielom podieľala spolupráca so súkromnými developermi. Na základe Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania boli podpísané zmluvy s developermi týkajúce sa troch zmien a doplnkov územného plánu. Z toho MUŠ Mlynské Nivy bola prijatá v mestskom zastupiteľstve v júni 2024, ktorá v jednom kroku z revitalizuje formou urbanistickej štúdie sedem území brownfieldov na výmere 70 hektárov. Rozpracované boli ZaD 12 (Palma) a ZaD 14.

Sekcia nájomného bývania spravuje 869 bytov a zabezpečuje projektový manažment vlastnej výstavby nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Sekcia je rozdelená na tri samostatné oddelenia, Oddelenie správy bytov, Oddelenie rozvoja bývania a Oddelenie nájomov bytov. Na konci roku 2024 má 25 zamestnancov, ktorí riešia a vybavujú agendu spojenú s nájomnými bytmi hlavného mesta, najmä:

- žiadateľov o nájomné byt
- nájomcov, ktorí už v bytoch bývajú – ich potreby, zmeny, rekonštrukcie
- bytové náhrady a kompenzácie pre vlastníkov reštituovaných bytov
- súdne spory o byty hlavného mesta a majetkovoprávne vysporiadania bytov
- riešia opravy a úpravy bytov
- sťažnosti susedov
- sledujú územný plán Bratislavy, kde by bola vhodná výstavba nájomných bytov
- hľadajú spôsob financovania nových projektov
- spolupracujú so súkromným sektorom

## **2. Niekoľko metodických poznámok**

Proces monitorovania a hodnotenie plnenia cieľov, ktoré si jednotlivé sekcie magistrátu prideliť ako úlohy, neustále prebieha. Cieľom je, aby Bratislava v roku 2030 naozaj dosiahla také zmeny v oblasti nájomného bývania, aké si v strategickom dokumente stanovila.

Koncepcia je potrebný nástroj, ktorý bude mesto uplatňovať pri rokovaniach o bytovej výstavbe so svojimi partnermi, kde bude stanovovať limity a príležitosti k ďalšej výstavbe. Koncepcia zdôrazňuje snahu o posilnenie sociálnej súdržnosti v meste ako prevenciu pred stratou bývania.

Samotný dokument monitorovacej správy je publikovaný za každý rok implementácie strategického dokumentu a slúži na zmapovanie toho, čo sa podarilo, čo nie a prečo.

Proces prípravy monitorovacej správy začína v polovici januára, pričom sa odpočítajú aktivity za predchádzajúci rok. Za monitorovanie a hodnotenie sú zodpovední odborní garanti, ktorí sú gestormi pre jednotlivé oblasti uvedené v koncepcii. Jednotlivé oblasti sú prerokované zodpovedajúcimi pracovnými skupinami.

Každá kapitola je okruh určitej problematiky, ktorá je rozdelená na viaceré priority. Tieto priority predstavujú cieľ, teda aktivitu, ktorú je potrebné dosiahnuť v istom období. Tieto ciele majú byť merateľné a majú slúžiť na vyhodnotenie úspešnosti danej priority

### **3. Správa o plnení mestskej bytovej politiky**

V súlade so schválenou koncepciou mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 bolo dňa 23.11.2023 mestským zastupiteľstvom schválené nové všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2023 o nájme bytov, ktorým sa po vyše 16 rokoch aktualizovali pravidlá pridelovania a nájmu bytov vo vlastníctve HM SR BA.

V súvislosti s prijatím nového VZN o nájme bytov bolo spustené prijímanie žiadostí o pridelenie mestských nájomných bytov podľa nových pravidiel.

Cieľom zmeny bolo zvýšiť dostupnosť bytového fondu hlavného mesta a zároveň nastaviť spravodlivý a transparentný proces pridelovania mestských nájomných bytov tak, aby využívanie bytového fondu bolo adresné a sociálne citlivé pre tých, ktorí to naozaj potrebujú. Nové pravidlá zvyšujú možnosť získať dostupné bývanie ľuďom so zdravotným znevýhodnením, ľuďom v staršom veku, ľuďom v bytovej núdzi, ale napríklad aj zamestnancom v profesiách potrebných pre chod mesta. Novo nastavenými pravidlami vie hlavné mesto účinne predchádzať tomu, aby sa nájomné bývanie dostávalo osobám, ktoré si ho vedia vzhľadom na svoj príjem zadovážiť objektívne aj inak.

Podľa nových pravidiel boli prehodnotené aj žiadosti o pridelenie nájomných bytov, ktoré boli prijaté do účinnosti nového VZN o nájme bytov. Na prijímanie nových žiadostí bol zavedený elektronický systém podávania žiadostí cez Bratislavské konto, ktorý môžu využiť všetci žiadatelia. Žiadosti je však možné podať naďalej aj osobne na Oddelení služieb občanom magistrátu, prípadne poštou. Spolu s možnosťou podávať žiadosti digitálne, prijalo hlavné mesto interné dokumenty Pravidlá pridelovania bytov a Priority bytovej politiky, ktoré spresňujú postup pri pridelovaní bytov, bodovací systém, cenové kategórie ako aj rolu Bytovej komisie.

Pri existujúcich nájomcoch, nájomné zmluvy uzatvorené do účinnosti nového VZN zostali v platnosti. Pri rozhodovaní o obnovení nájomného vzťahu hlavné mesto kontroluje, či nájomca naďalej spĺňa oprávnenosť na pridelenie bytu. Od účinnosti nového VZN o nájme bytov sú však zohľadňované nové podmienky, resp. vstupné kritériá. Rozhoduje najmä pretrvávajúca bytová núdza, príjem, ktorý neumožňuje nájomcovi zabezpečiť si vlastné bývanie a platobná disciplína nájomcu.

- **počet prijatých žiadostí 644**

Prehľad najpodstatnejších zmien oproti VZN č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach, určených na trvalé bývanie:

➤ **VZN rozdeľuje byty do 4 kategórií:**

- Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme - byty určené pre domácnosti zamestnancov zabezpečujúcich na území Bratislavy zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
- Dostupné bývanie - byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi
- Dostupné bývanie s podporou - byty určené pre najviac ohrozené osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi a ich situácia si vyžaduje určitý druh podpory
- Byty zvláštného určenia (bezbariérové byty) - byty určené pre domácnosti,



ktorých členom je osoba s telesným, alebo iným zmyslovým znevýhodnením

- Úprava podmienok oprávnenosti (napr. zavedenie hornej hranice príjmu) s cieľom zvýšiť dostupnosť, adresnosť ale aj udržateľnosť bývania a elimináciu nežiaducich javov.
- Zmena v zložení a činnosti bytovej komisie ako odborného poradného orgánu primátora, ktorá zároveň zabezpečuje aj kontrolu dodržiavania pravidiel prideľovania nájomného bývania.
- Úprava maximálnej dĺžky doby nájmu a zrušenie možnosti uzavretia zmluvy na dobu neurčitú s cieľom zvýšiť flexibilitu, dostupnosť a za každých podmienok adresnosť mestského nájomného bývania a znemožnenie odkúpenia bytov do osobného vlastníctva nájomcami.
- Výška nájomného je stanovená v súlade s aktuálne platnými predpismi, najmä Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a podľa interných predpisov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- Určenie cenových kategórií bytov a cieľových skupín

Cena nájmu je rozdelená do nasledovných cenových kategórií:

- a. Cíelené znížené nájomné
- b. Znížené nájomné
- c. Základné (nákladové) nájomné
- d. Optimalizované nájomné.

Cena nájmu 2-izbového bytu od 1.9.2024 v jednotlivých cenových kategóriách a cieľové skupiny pre jednotlivé cenové kategórie sú určené podľa Tabuľky 1.

Tabuľka 1.

	Cíelené znížené nájomné	Znížené nájomné	Základné (nákladové) nájomné	Optimalizované nájomné
Cena nájmu (€/m <sup>2</sup> /mesiac)	2,0	3,6	Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu	9,6
Cieľová skupina (príjem domácnosti ako násobok životného minima)	menej ako 2	2,0 a viac a menej ako 2,5	2,5 a viac a menej ako 3,0	3,0 a viac

- Cena nájmu 1-izbového bytu alebo garsónky sa určí podľa Tabuľky č. 1 s

navýšením ceny o 10 %, s výnimkou nájmu v Cenovej kategórii základné (nákladové) nájomné, ktoré sa určí podľa Tabuľky 1 bez navýšenia.

- Cena nájmu 3- a viacizbového bytu sa určí podľa Tabuľky č. 1 s ponížením ceny o 10 %.
- Cena nájmu sa každý rok, prvý krát od 1.1.2025, sa zvýši spôsobom, ktorý je opísaný v Osobitnom predpise cenovej regulácie. V prípade, že takýto predpis nedefinuje spôsob, avšak umožňuje zvyšovanie nájomného, cena nájmu sa zvýši o posledný odhad rastu spotrebiteľských cien (CPI) zverejnený na oficiálnej stránke Ministerstva financií SR za rok predchádzajúci zvýšeniu.
- V prípade, že nájomné v ktorejkoľvek kategórii podľa Tabuľky č.1 prekročí Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu, cena nájmu sa určuje ako Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu.
- Optimalizované nájomné je určené pre byty, na ktoré sa nevzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie. V bytoch, na ktoré sa vzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie bude namiesto tejto cenovej kategórie aplikovaná kategória základné (nákladové) nájomné.

### **Pridelovanie bytov v cenových kategóriách**

- Globálny cieľ Priorít bytovej politiky HM SR BA je dosiahnuť podiel nájomcov v Cenovej kategórii Základné (nákladové) nájomné alebo Optimalizované nájomné najmenej 70 %.
- Byty v kategóriách dostupné bývanie, dostupné bývanie s podporou, byty zvláštneho určenia a byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme sa pridelujú spravidla v týchto cenových kategóriách:
- Dostupné bývanie v cenovej kategórii Znížené nájomné, Základné (nákladové) nájomné, alebo Optimalizované nájomné,
  - a. Dostupné bývanie s podporou v cenovej kategórii Cílené znížené nájomné alebo Znížené nájomné,
  - b. Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme v cenovej kategórii Základné (nákladové) nájomné alebo Optimalizované nájomné,
  - c. Byty zvláštneho určenia vo všetkých cenových kategóriách.
  - d. Komisia pri schvaľovaní poradovníka odporučí zaradenie Žiadateľa do Cenovej kategórie (cenu nájmu) tak, že zohľadní, do akej cieľovej skupiny podľa Tabuľky č. 1 patrí domácnosť.
  - e. HM SR BA pri obnovení zmluvy určí zaradenie Nájomcu do Cenovej kategórie (cenu nájmu) tak, že zohľadní, do akej cieľovej skupiny podľa Tabuľky č. 1 patrí domácnosť.
  - f. Žiadateľ v žiadosti uvedie maximálnu výšku nájmu, ktorú môže platiť, na základe čoho bude k jeho žiadosti priradená Cenová kategória bytu, o ktorú má záujem.
  - g. Bytová komisia odporučí zaradenie Nájomcu do Cenovej kategórie Cílené znížené nájomné alebo Znížené nájomné maximálne do kapacity schválených rozpočtových prostriedkov SNB. SNB pri zaradovaní Nájomcu do Cenovej kategórie pri obnovení zmluvy postupuje primerane podľa prvej vety.
  - h. Kapacita schváleného rozpočtu SNB sa počíta ako rozdiel medzi teoretickými príjmami z nájmu bytov HM SR BA, ktoré by sa dosiahli pri zaradení všetkých bytov do Cenovej kategórie Základné (nákladové) nájomné, a príjmami z nájmu bytov v schválenom rozpočte HM SR BA. Teoretické príjmy zohľadňujú odhadovanú obsadenosť bytov a faktor platobnej disciplíny nájomcov. Príjem z prenájmu bytu, novému alebo existujúcemu Nájomcovi takisto zohľadní faktor platobnej disciplíny. V prípade, že nie je možné odhadnúť faktor platobnej

disciplíny, uplatní sa hodnota odhadovaného výberu vo výške 80 % predpísaného nájomného.

### 1) Štatistika bytového fondu HM SR k 31.12.2024

V tabuľke je uvedený prehľad vývoja počtu bytov hlavného mesta, nezverených do správy mestských častí od roku 2019:

**Počet bytov v správe hlavného mesta**

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet bytov	870	869	868	864	856	869

Celkový počet bytov v správe hlavného mesta sa v roku 2024 oproti roku 2023 zvýšil o trinásť bytov. Z toho päť bytov na Zvolenskej 3 bolo získaných zámenou, štyri byty boli na základe požiadavky MČ vrátené/od zverené MČ Ružinov (po dva byty v domoch na Trenčianskej 3 a Trenčianskej 8 a štyri získané byty boli súčasťou zámeny nehnuteľností s Ministerstvom vnútra SR.

Počet bytov zvláštneho určenia zostal nezmenený oproti roku 2023. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme 11 bezbariérových bytov hlavného mesta, nezverených mestskej časti.

Počas roka 2024 bolo novo uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, vrátane výmen bytov, 29 (nezahŕňa nájomné zmluvy ďalšie v poradí na obnovenie nájmu). Oproti roku 2023 je to o 51 zmlúv menej. Počet pridelených bytov závisí od počtu voľných bytov na pridelenie. Tento počet sa odvíja jednak od počtu odovzdaných bytov zo strany nájomcov a taktiež od počtu opravených bytov v závislosti od rozpočtových možností HM SR.

**Štatistika opráv a nájomov bytov**

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet nových nájomov zmlúv	44	45	18	90	80	29
Počet odovzdaných bytov	35	52	41	44	46	37
Počet opravených, resp. rekonštruovaných bytov*				58	60	40
Počet dlhodobo neobývaných bytov	51	53	54	48	44	57

\*Pozn.: Údaje sú zbierané od roku 2022

**V roku 2024 sa oddeleniu správy bytov napriek nepriaznivej finančnej situácii HM BA a opakovane krátenému rozpočtu OSB podarilo zrealizovať alebo dokončiť:**

- Kolaudácia komplexnej rekonštrukcie BD Kopčianska 88 (zateplenie BD, výmena spoločných rozvodov),
- Realizácia plošiny pre ŤZP na vstupe do BD Kopčianska 88,
- BD Kopčianska 88 - vymenené všetky vodomery na SV a TUV v BD za merače

- s diaľkovým odpočtom,
- Čiastočná oprava strechy BD H. Meličkovej 11,
- Vyregulovanie vykurovacej sústavy a osadenie meračov s diaľkovým odpočtom na všetkých vykurovacích telesách BD H. Meličkovej 11.

HM BA SR opravilo v roku 2024 o 20 bytov menej ako v 2023. Vďaka tomu v roku 2024 narástol počet bytov, ktoré sú z dôvodu potrebnej rekonštrukcie nespôsobilé na užívanie. Tempo opráv bytov závisí od finančných možností vyčlenených na tento účel v schválenom rozpočte HM BA SR na daný kalendárny rok. Medzi dlhodobo neobývanými bytmi sú aj jednotky v bytových domoch, určených na komplexnú rekonštrukciu (Panská 35, Sedlárska 8) alebo na predaj (Kozia 9).

Počet neplatičov klesol oproti roku 2023 o 3 neplatičov z 80 na 77. Pohľadávky voči neplatičom za nájomné klesli proti roku 2023 o 13 542,75 eur zo 42 558,68 eur na 29 015,93 eur.

Pohľadávky 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) klesli oproti roku 2023 o 12 262,98 eur zo 71 936,40 eur na 59 673,42 eur.

Sekcia právnych služieb vymáha pohľadávky v súlade s internými predpismi HM BA SR. Veľký vplyv na efektívnosť vymáhania má súčinnosť dlžníka. Dlžníci majú zároveň možnosť za určitých podmienok požiadať o uzatvorenie splátkového kalendára. K exekučnému vymáhaniu pohľadávok a vyprataniu bytu pristupuje hlavné mesto citlivo a po individuálnom zhodnotení každého prípadu až po vyčerpaní všetkých ostatných prostriedkov ochrany práv HM BA SR.

Prehľad vývoja počtu neplatičov, pohľadávok na nájomnom a pohľadávok na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu od roku 2019 do roku 2024:

#### **Počet neplatičov a sumár pohľadávok na nájomnom a službách**

Rok	Počet neplatičov	Sumár pohľadávok nájomné v Eur	Sumár pohľadávok služby v Eur
2019	44	21 252,50	60 226,43
2020	74	19 730,10	45 437,41
2021	147	43 328,39	66 846,21
2022	56	25 355,89	39 801,55
2023	80	42 558,68	71 936,40
2024	77	29 015,93	59 673,42

Sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu klesol oproti roku 2023 o 524 011,95 eur na 643 903,23 eur. Predstavuje to pokles o 44,87 %. Z tejto sumy bolo zrekonštruovaných spolu 40 bytov za 438 832,08 eur, čo je v priemere 10 970,80 eur na jeden byt (v roku 2023 bol tento priemer vo výške 10 960,74 eur na jeden byt). Vzhľadom na potrebu šetrenia finančných

zdrojov sa väčšie investičné akcie do opráv a údržby bytov a bytových domov v roku 2024 nerealizovali.

#### **Výdavky na opravu a údržbu bytov**

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Výdavky na opravu a údržbu	460 752	1 065 391,53	702 940,96	806 322,23	1 167 915,18	643 903,23

**Úhrnná suma predpísaného nájomného za nájomné byty** bola v roku 2024 spolu vo výške 688 367,90 € a oproti roku 2023 sa zvýšila o 55 382,23 €.

**Úhrnná suma vybratého nájomného za nájomné byty** bola v roku 2024 spolu vo výške 659 351,97 eur a oproti roku 2023 sa zvýšila o 68 924,98 €.

**Efektívnosť výberu nájomného** bola v roku 2024 na úrovni 95,8%.

#### **Predpis nájomného, uhradené nájomné a efektívnosť výberu nájomného**

Rok	Predpis nájomného na byty v Eur	Uhradené nájomné v Eur	Efektívnosť výberu nájomného
2019	643 698,14	622 445,64	96,7%
2020	639 976,98	620 246,88	96,9%
2021	642 541,82	599 213,43	93,3%
2022	614 906,02	589 550,13	95,9%
2023	632 985,67	590 426,99	93,3%
2024	688 367,90	659 351,97	95,8%

## **2) Projekt Krízové ubytovanie**

Vznik Krízového ubytovania (ďalej len „KU“) vychádza z priorít Konceptie mestskej bytovej politiky 2020-2030, za účelom prevencie negatívnych dopadov na jednotlivcov a rodiny v dôsledku náhlej bytovej núdze, a taktiež poskytnutia dočasného ubytovania pre tieto domácnosti. Koncom mája roka 2022 bol Mestským zastupiteľstvom HM SR BA schválený Štatút o krízovom ubytovaní (Štatút). Zámerom KU je zabezpečiť ubytovanie v čo najkratšej možnej dobe tak, aby bolo schopné reagovať na aktuálnosť životnej (krízovej) situácie rodiny alebo jednotlivca. Neslúži ako permanentné riešenie bytovej núdze a nemá komplexne riešiť sociálnu situáciu domácnosti. Taktiež nie je určené na riešenie dlhodobu nepriaznivej životnej situácie. Cieľom KU je poskytnúť podporu a zázemie všetkým členom domácnosti na začiatku krízy a vytvoriť tak bezpečný priestor pre jej rýchle a efektívne riešenie, ako aj zabrániť ich upadnutiu do otvoreného bezdomovectva. Vychádzajúc z uvedeného je neoddeliteľnou súčasťou jeho pridelenia aj poskytovanie sociálnej podpory v bývaní (zároveň sa jedná o jednu zo základných podmienok pridelenia KU).

KU ako nástroj rýchlej pomoci rodinám a jednotlivcom, ktorí sa náhle ocitli v krátkodobej

krízovej situácii súvisiacej s akútnou bytovou núdzou, fungoval v prvom kvartáli roka 2024 ešte v obmedzenom režime, a to z dôvodu postupného budovania Tímu sociálnej podpory (pozn. Tím sociálnej podpory v bývaní na Oddelení dostupného bývania a pomoci ľuďom bez domova sa začal budovať za účelom implementácie nového VZN 15/2023 o nájme bytov, pričom vďaka externému financovaniu mal koncom roka 2024 už osem členov - vedúca tímu a sedem sociálnych pracovníkov a pracovníčok). Vzhľadom na to, že v priebehu roka 2024 počet členov Tímu sociálnej podpory (TSP) narastal, koncom druhého kvartálu začalo KU fungovať v bežnom režime.

Na Sekciu sociálnych vecí (SSV) bolo v roku 2024 doručených celkovo 77 podnetov týkajúcich sa ľudí v bytovej núdzi. Z toho sa v kontexte možného poskytnutia KU v zmysle Štatútu posudzovalo 11 podnetov - krízových situácií rodín a jednotlivcov.

Pridelenie krízového bytu sa v roku 2024 realizovalo celkovo trikrát. V prvom prípade sa jednalo o trojčlennú rodinu, resp. matku s dvomi nezaopatrenými deťmi, ktorým bol krízový byt poskytnutý na dobu 4 mesiacov. Rodina sa následne presunula do komerčného nájmu za pomoci spolupracujúcej mimovládnej organizácie (MVO), ktorá v tomto prípade zároveň poskytovala aj sociálnu podporu v bývaní. V druhom prípade sa jednalo o manželský pár, ktorý sa taktiež prostredníctvom spolupráce s MVO po 3 mesiacoch v krízovom byte presunul do stabilného bývania, resp. komerčného nájmu (aj v tomto prípade bola sociálna podpora poskytovaná prostredníctvom MVO). V treťom prípade sa jednalo o trojčlennú rodinu - rodičia s niekoľko mesačným bábätkom. Poskytnutie KU však presahuje aj do roku 2025, sociálna podpora je zabezpečená sociálnymi pracovníkmi TSP.

Cieľom projektu na rok 2025 je jeho riadne fungovanie, resp. posudzovanie podnetov týkajúcich sa krízových situácií rodín a jednotlivcov, ako aj samotné žiadosti o KU, doručené na SSV. Ak budú v jednotlivých prípadoch splnené vstupné kritériá stanovené Štatútom, SSV bude zvažovať jeho poskytnutie. Do projektu naďalej zostávajú vyčlenené 2 byty z bytového fondu mesta s perspektívou jeho rozšírenia o ďalší byt, ktorý by slúžil výhradne na karanténne účely (napr. dočasné presťahovanie domácnosti s výskytom pľoštíc a pod., po dobu trvania hĺbkovej dezinfekcie bytu). Globálnym cieľom na roky 2025 a 2026 je úprava Štatútu na základe skúseností z doterajšej praxe fungovania KU, resp. jeho transformácia na nové VZN.

### **3) Projekt Dostupné bývanie so sociálnou podporou**

V zmysle schválenej Koncepcie mestskej bytovej politiky 2030 bola jednou z prvých aktivít mesta v oblasti ukončovania bezdomovectva a bytovej núdze realizácia pilotného Projektu dostupného bývania so sociálnou podporou. Keďže v danom čase nebol na Slovensku tento prístup zatiaľ realizovaný, bolo nutné ho otestovať. Hlavné mesto Bratislava sa tak stalo jedným z prvých miest na Slovensku, ktoré vyskúšalo implementovať prístup housing first alebo bývanie ako prvé. Magistrát hlavného mesta dňa 25.06.2020 schválil Štatút projektu dostupného bývania so sociálnou podporou, čím ho začlenil do politiky bývania hlavného mesta. Projekt reaguje na krízu v oblasti bývania, vysoký počet ľudí bez domova žijúcich na území mesta a neuspokojivý stav bývania rodín s deťmi v núdzi.

V priebehu sledovaného obdobia došlo k niekoľkým zmenám v obsadenosti bytov v rámci projektu Dostupné bývanie so sociálnou podporou. Jedna z domácností ukončila svoje bývanie v projekte, pričom uvoľnený byt bol následne pripravený na obsadenie novým nájomcom z radov náhradníkov. Rovnako projekt opustila aj ďalšia domácnosť, čím sa uvoľnil druhý byt. V oboch prípadoch boli nehnuteľnosti zrekonštruované a

pripravené na opätovné využitie. Po ukončení rekonštrukčných prác boli byty pridelené domácnostiam, ktoré boli vopred schválené komisiou ako náhradníci.

V spolupráci s Inštitútom pre výskum práce a rodiny (IVPR) prebehlo počas roka prvé aj druhé kolo kvalitatívnych rozhovorov s účastníkmi projektu. Zároveň sa uskutočnila aj fókusová skupina zameraná na prípravu evaluácie druhej fázy projektu, ktorá poskytne hlbší pohľad na efektívnosť a dopady implementovaných opatrení.

S cieľom zabezpečiť stabilitu a kontinuitu bývania boli účastníkom projektu predĺžené nájomné zmluvy na ďalšie obdobie dvoch rokov. Ku koncu roka zároveň uplynula účinnosť štatútu projektu Dostupné bývanie so sociálnou podporou. V tomto období jedna domácnosť ukončila bývanie, pričom byt bol v súlade s internými procesmi odovzdaný Sekcii nájomného bývania na ďalšie využitie.

Mestskému zastupiteľstvu bola v hodnotenom období predložená správa o plnení cieľov mestskej bytovej politiky za rok 2023. Táto správa obsahovala aj zhrnutie hlavných aktivít a dosiahnutých výsledkov projektu, čím prispela k transparentnosti a hodnoteniu verejných politík v oblasti bývania.

Na konci roka 2024 bolo v projekte úspešne zabývaných 18 domácností. Každá z týchto domácností mala pravidelný prístup k sociálnej a psychologickej podpore, ktorú zabezpečovali partnerské neziskové organizácie. Tieto organizácie spolupracujú s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou na základe memoranda o spolupráci.

## **4. Zhrnutie stanovených cieľov a priorít Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej ako „Koncepcia“) pre rok 2024**

### **Kapitola 3. Územné predpoklady rozvoja bývania**

#### **3.1 Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta**

- 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

#### **3.2 Identifikácia potenciálnych rozvojových lokalít**

- Vypracovať Územný generel bývania hl. mesta SR Bratislavy

#### **3.3 Vytvorenie základu pozemkovej politiky mesta**

- Vypracovať koncepciu mestskej pozemkovej politiky

#### **3.4 Otvorená komunikácia a participácia**

- Vytvorenie koncepcie participatívneho územného plánovania

### **Kapitola 4. Budovanie mestského bytového fondu**

#### **4.1 Využitie nevyužívaných mestských budov**

- Vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy
- Ukotvenie povinnosti reinvestovať výnosy z nutného predaja do oblasti mestského nájomného bývania do interných predpisov alebo VZN o nakladaní s majetkom mesta

#### **4.2 Výstavba nového bytového fondu**

- 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

#### **4.3 Systematický nákup bytov na sekundárnom trhu**

- Pilotná spolupráca na základe návrhu metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania
- vyhľadávanie a nákup bytov na sekundárnom trhu

### **Kapitola 5. Spolupráca so súkromným sektorom**

#### **5.1 Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom**

- Vypracovanie metodiky mesta zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania
- Pilotná spolupráca na základe návrhu metodiky mesta, týkajúcej sa zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania



- a zvyšovanie dostupnosti bývania
- Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom

## **5.2 Realizácia spoločných projektov s developermi a finančnými inštitúciami (joint-ventures, public-private partnerships).**

- 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

## **5.3 Zlepšenie komunikácie mesta so súkromným sektorom**

- Realizácia pravidelných okrúhlych stolov predstaviteľov mesta so zástupcami developmentu a inými zástupcami súkromného sektora
- Vytvorenie odporúčacích pravidiel participácie pre developerov

# **Kapitola 6. Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu**

## **6.1 Začleňovanie participatívnych mechanizmov do správy bytového fondu**

- Pilotné testovanie projektu mestských domovníkov v dvoch vybraných nájomných domoch
- Pilotné testovanie projektu domových rád v dvoch bytových domoch mesta

## **6.2 Zmena princípov pridelovania a správy bytov spôsobom, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a demografické trendy**

- Aktualizácia VZN o pridelovaní mestských bytov č. 1/2006
- Digitalizácia agendy pridelovania bytov a jej transparentnenie
- 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

## **6.3 Zavedenie mechanizmov udržateľnej obnovy mestského bytového fondu**

- Vytvorenie novej cenovej politiky nájomného bývania s cieľom zabezpečiť udržateľnú obnovu mestského bytového fondu
- Vytvorenie fondu obnovy a rozvoje bývania

# **Kapitola 7. Dostupne bývanie pre sociálne ohrozené skupiny**

## **7.1 Ukončovanie bezdomovectva a bytová núdza**

- Realizácia pilotného testovania ukončovania bezdomovectva metódou housing first v spolupráci s neziskovými organizáciami na deviatich bytoch vo vlastníctve mesta
- Identifikácia možností financovania rozvoja sociálneho bývania vedúcich k ukončovaniu bezdomovectva
- Vytvorenie podrobnej koncepcie sociálneho bývania a sociálnej podpory v bytoch mesta

## **7.2 Zvýšenie dostupnosti prístupného bývania pre ľudí so zdravotným, znevýhodnením vrátane ľudí v staršom veku.**

- Vykonať prieskum dostupnosti prístupného nájomného bývania a auditu prístupnosti (bezbariérovosti) nájomných bytov v BA, vrátane MČ
- Zrealizovať prieskum dopytu po bezbariérovom bývaní a jeho pravidelné monitorovanie
- Zavedenie princípov univerzálneho dizajnu pre všetkých, upraviteľnosti a navštíviteľnosti pri výstavbe nových bytov a primerane aj pri rekonštrukcii starých bytov

## **7.3 Zvýšenie dostupnosti bývania pre osoby znevýhodnene na trhu s nehnuteľnosťami**

- Vytvorenie sociálnej nájomnej agentúry
- Vytvorenie sociálneho krízového fondu v rámci Nadácie Bratislava
- Včlenenie princípov sociálneho bývania do zmeny VZN 2006/1 o pridelovaní bytov
- Vytvorenie inštitútu nábytkovej banky
- Pilotné testovanie zdieľaného bývania

## **7.4 Prevencia straty bývania**

- Vytvorenie metodiky prevencie straty bývania v mestskom bytovom fonde a v súkromnom bytovom fonde
- Vypracovanie samostatného materiálu o problematike zabezpečenia náhradného nájomného bývania pre nájomníkov z reštituovaných bytových domov, spolu s analýzou finančných modelov

## **7.5 Získanie aktuálnych informácií a dát dôležitých pre nastavenie politik dostupného bývania**

- Pravidelná realizácia sčítania ľudí bez domova
- Vytvorenie aktuálnej mapy vylúčených lokalít a lokalít vhodných pre sociálne bývanie v meste Bratislava

## **7.6 Zlepšenie dostupnosti a kvality dočasného ubytovania pre osoby v bytovej núdzi**

- Realizácia pravidelných okrúhlych stolov predstaviteľov mesta so zástupcami developmentu a inými zástupcami súkromného sektora
- Vytvorenie fondu obnovy a rozvoje bývania

## **5. Vyhodnotenia cieľov Konceptie mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej ako „Konceptia“) pre rok 2024**

### **Vyhodnotenie Kapitoly 3. Územné predpoklady rozvoja bývania**

Kapitola tri sa aktívne venuje otázke participácie s obyvateľmi dotknutých lokalít, vyhodnoteniu potenciálnych rozvojových lokalít, vytvoreniu základov 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.

#### **3.1 Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta**

- Pre efektívne využívanie súčasných kapacít mesta ja potrebné vytvoriť Návrh Konceptie rozvoja brownfieldov v Bratislave. Uvedený Návrh je spracovaný na 99%, plánujeme finalizáciu dokumentu a jeho prípadné predloženie do MsZ.
- Za realizáciu brownfieldu v súkromnom vlastníctve možno považovať Mestskú urbanistickú štúdiu Mlynské Nivy, kde sa v jednom kroku z revitalizuje formou urbanistickej štúdie sedem území brownfieldov na výmere 70 hektárov. MUŠ Mlynské Nivy bola prijatá v mestskom zastupiteľstve v júni roku 2024.
- Brownfield v mestskom vlastníctve Bazová je stále v štádiu projektovej prípravy. V lokalite Bazová je pripravená Overovacia štúdia na umiestnenie nájomného bývania v počte 116 bytov s riešením podzemného parkovania vo vnútrobloku. Ku koncu roka 2024 sa začali práce na spracovaní pred demolačného auditu ako podklad k demolácii existujúcich stavieb.

#### **3.2 Identifikácia potenciálnych rozvojových lokalít**

- V priebehu roku 2024 bola spracovaná analytická časť generelu bývania (v zmysle novej legislatívy územná štúdia) najmä priestorové rozloženie bytov podľa katastra nehnuteľností a štruktúra bytového fondu na podklade dát z SODB 2021 (izbovosť, výmera, obývanosť, typ domu...). Zároveň boli začaté práce na návrhovej časti zamerané najmä na identifikáciu zastavaných plôch na území mesta, s prioritou rezerv v zastavanom území a brownfieldov. Termín finálneho ukončenia analytickej časti vrátane pasportov existujúcich lokalít bývania (susedstiev) je prvý kvartál 2025.

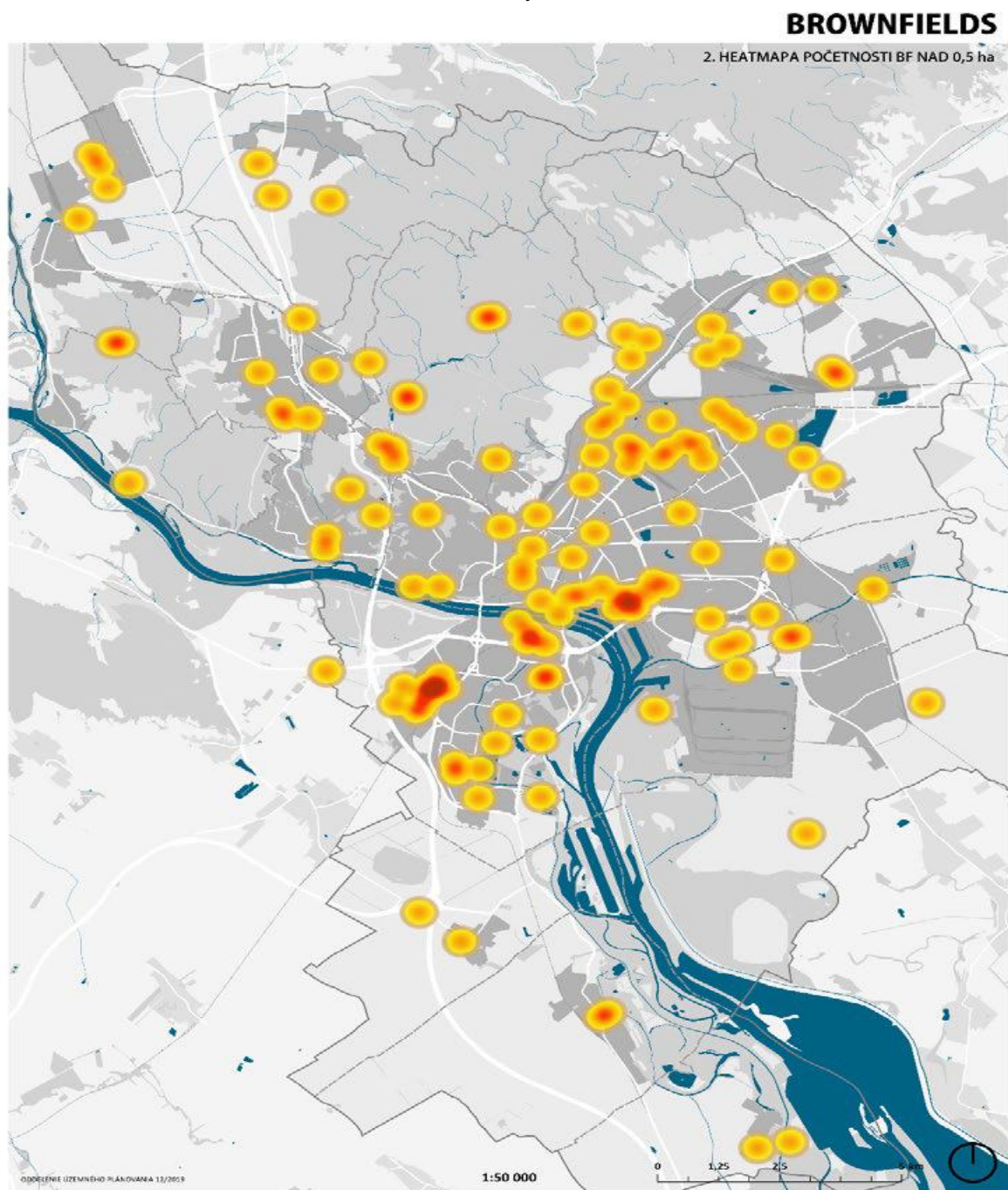
#### **3.3 Vytvorenie základu pozemkovej politiky mesta**

- V roku 2023 sa začali práce na spresnení cieľov a spracovaní princípov pozemkovej politiky. Po úvodnej analytickej činnosti bolo potrebné rozšíriť záber z pozemkov na nehnuteľný majetok, preto sa ďalej pracuje s názvom „majetková politika“.
- V roku 2024 sa z kapacitných dôvodov a z dôvodov personálnych zmien na SSN na majetkovej politike nepracovalo.

#### **3.4 Otvorená komunikácia a participácia**

- Príprava participačného plánu pre nový územný plán prebiehala v roku 2024 spolu so spustením komunikačnej kampane.

### 3.1 Vizualizácia lokalizácie brownfieldov na území Bratislavy



## Vyhodnotenie Kapitoly 4. Budovanie mestského bytového fondu

Nedostatok dostupných nájomných bytov (bytov s regulovaným nájomom) v Bratislave, sa pri neexistencii verejných, resp. neziskových prevádzkovateľov nájomného bývania, dá reálne riešiť iba postupným zvyšovaním počtu nájomných bytov vo vlastníctve mesta. K rozširovaniu, resp. budovaniu mestského bytového fondu vedie v rôznej miere niekoľko ciest, z ktorých žiadna nemôže byť považovaná za výlučnú: prestavba existujúcich mestských budov na bytové, nákup starých bytov na sekundárnom trhu, nákup nových bytov na voľnom trhu, novostavieb a vlastná výstavba nových bytových domov. Najefektívnejším spôsobom je paralelné kombinovanie viacerých z nich:

### **4.1 Využitie nevyužívaných mestských budov**

Plán pre adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy:

- **Sedlárska:** plánovaná rekonštrukcia bola rozdelená na vykonanie sanácie stropu a výmeny drevených tráv, ktorá prebehla v júni. Na rekonštrukciu bytu je ohlásenie na SÚ, podané 05/2024, rekonštrukcia bytu je plánovaná v prvej polovici roka 2025 so žiadosťou o dotáciu.
- **Velehradská:** 9 bytov, vyhlásenie VO bolo 31.10.2023 (pozastavené z dôvodu nedostatku financií)
- **Zámocké Schody:** 7 bytov, prebieha stavebné konanie
- **Habánsky Mlyn:** Vysporiadanie majetkových vzťahov zatiaľ neúspešné. V roku 2023 bola vypracovaná overovacia štúdia za účelom posúdenia vhodného prístupu k rekonštrukcii na základe možností z pohľadu územného plánu a stavebno-technického stavu budovy.
- Uznesenie 234/2023 zo dňa 29.06.2023, Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu Schválilo Štatút fondu rozvoja bývania s účinnosťou od 01.07.2023. Nový Štatút fondu rozvoja bývania hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pomôže efektívnejšie využívať finančné prostriedky pre segment nájomného a sociálneho bývania.

### **4.2 Výstavba nového bytového fondu**

- **Muchovo námestie:** 103 bytov, do decembra 2024 sme kompletne ukončili výstavbu projektu PK Muchovo nám. a pripravili sme budovu na kolaudačné konanie, ktoré je ohlásené na 9.1.2025. V priebehu roka 2024 sme úspešne skolaudovali všetky vonkajšie inžinierske objekty ako sú prípojky inžinierskych sietí, spevné plochy pred budovou, areálové osvetlenie, zelené plochy a parkoviská. Tieto vonkajšie objekty boli odovzdané správcom sietí.
- Pri výstavbe bytového domu sa myslelo aj na oddych, preto nám na Muchovom námestí pribudne oddychové miesto vo forme verejného parku.





- **PARK Muchovo námestie:** v apríli roku 2024 sme prebrali projekt parku od spoločnosti Metro Bratislava a.s., vo fáze odovzdávania dokumentácie pre stavebné povolenie DSP. Na základe tejto DSP Oddelenie stavieb verejných priestorov získalo potrebné vyjadrenia k stavebnému povoleniu a následne získalo stavebné povolenie. Voči tomuto stavebnému povoleniu bolo podané odvolanie, ktoré v roku 2025 preveruje Okresný úrad. K parku bola v septembri 2024 vypracovaná dokumentácia pre realizáciu stavby DRS. Na základe DRS boli vypracované oddelením verejného obstarávania súťažné podmienky na výber zhotoviteľa k realizácii parku, v januári 2025 bola vyhlásená súťaž. Na základe DRS bola vypracovaná žiadosť o príspevok z Programu Slovensko, ktorá je v procese schvaľovania.



- **Terchovská:** 85 bytov, v roku 2024 (apríl) bola ukončená spolupráca s Metro Bratislava a.s, a boli uzavreté Dohody o postúpení práv a povinnosti na Hlavne mesto.
- PD bola spoločnosťou Metro Bratislava a.s. odovzdaná Hlavnému mestu vo fáze dokumentácie pre stavebné povolenie. Na základe tejto DSP mesto získalo potrebné vyjadrenia pre stavebné povolenia. Vyjadrenia požadovali zrevidovanie

časti DSP, ktoré sa týkali hlavne požiadavky BVS a.s., na odkanalizovaní širšieho okolitého územia. Začiatkom roka 2025 bude podané o stavebné povolenie, ktoré je momentálne vo fáze oznámenia o začatí stavebného konania. Následne sa pripravujú súťažné podklady na výber zhotoviteľa BD Terchovska a projektanta DRS, podľa podmienok žltého FIDIC.



- **Park Banšelova**, ako súčasť projektu BD Terchovska, bol po vypracovaní projektovej dokumentácie na jeho revitalizáciu zaradený do žiadostí o príspevok z fondov EÚ. Príspevok z fondov EÚ bol schválený. Revitalizácia parku Banšelova prebehla na jeseň 2024 a v súčasnosti sa pripravujú žiadosti o prefinancovanie.
- **Záhorská Bystrica**: 75 bytov, Projekt bytového domu Záhorská Bystrica sa v roku 2024 prebral od sekcie výstavby vo fáze odovzdanej dokumentácie pre stavebné povolenie, ktorú je potrebné revidovať. Na rok 2025 je projekt z finančných dôvodov pozastavený. Projekt je súčasťou rekonštrukcie areálu, ku ktorému Oddelenie dopravných stavieb začalo koncom roka 2024 získavať vyjadrenia k UR.



- **Zámocké schody**: 7 bytov, prebieha stavebné konanie
- **Velehradská**: 9 bytov, projekt zastavený kvôli nedostatku financií v rozpočte
- **Bazová**: 116 bytov, bola vypracovaná overovacia štúdia na projekt. Prebiehajú diskusie ohľadom nastavenia zadania pre dopracovanie kompletnej PD a komunikácia s ostatnými stakeholdermi v území.





- **Žitavská:** 34 bytov, projekt získal územné rozhodnutie a začal proces získavania vyjadrení k SP, bol vypracovaný projekt náhradného parkovania na základe konzultácie s m. č. Vrakúňa.



- BOB - prebehla príprava projektovej ideí k založeniu mestskej spoločnosti pre rozvoj bývania a bol začatý proces právneho a daňového preverenia na spoločnosť vo forme s.r.o., ako aj posúdenie vzniku spoločnosti ako registrovaný sociálny podnik.

#### **4.3 Systematický nákup bytov na sekundárnom trhu**

V roku 2022 kedy sme vyhlásili posledné VO a snažili sa nakúpiť byty na sekundárnom trhu, kde sa nám prihlásili iba dvaja uchádzači a ktorých cena na m<sup>2</sup> bola nad rámec nášho rozpočtu. Nové VO sa nám nepodarilo vyhlásiť ani v roku 2024 pre chýbajúce finančné prostriedky v rozpočte mesta.



## **Vyhodnotenie Kapitoly 5. Spolupráca so súkromným sektorom**

V kapitole, spolupráca 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.

### **5.1 Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom**

Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej „Zastupiteľstvo“) schválilo uznesením č. 743/2021 Konceptiu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „Konceptia“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta.

Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien UPN BA, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň, Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania. Mesto na základe spolupráce so súkromným sektorom by malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému investorovi, v podobe bytového fondu.

Na základe návrhu metodiky mesta pre zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania boli vyhlásené dve Výzvy:

- Výzva I. NB: I. balík ZaD 14 - uzavreté Zmluvy o spolupráci s 10 developermi, 177 bytov pre Mesto + ZaD 12 Palma, 58 bytov pre Mesto
- Výzva II - NB Rezervy dopravy: 6 zapojených developerov (5 lokalít), 10/2024 prebehli s developermi osobné stretnutia a boli im poslané usmernenia k spracovaniu UPŠ

Cieľom výzvy bolo zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci Mesta so súkromným sektorom. Mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude preverené kladne prerokovanou urbanistickou štúdiou, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

- ZaD 12 - Palma - 09/2024 informácia MsZ o začatí obstarávania ZaD
- ZaD 14 - I. balík - 10/2024 informácia MsZ o začatí obstarávania
- Baugruppe - 05/2024 workshop, networking v téme komunitného bývania, v prvej polovici roka 2025 je plánovaná príprava projektovej idey

### **5.2 Realizácia spoločných projektov s developermi a finančnými inštitúciami (joint-ventures, public-private partnerships).**

- Na projekt Antolská bol spracovaný Cashflow a obchodná stratégia. Projekt Antolská je uvažovaný realizovať ako PPP projekt v rámci mestskej spoločnosti.
- Pre projekt Antolská je spracovaný obchodný model, aj analýza právneho a daňového DD, pripravené spoločnosťou BSSM. Model Antolská je uvažovaný

realizovať buď pod dcérskou spoločnosťou BSSM, alebo pod novovzniknutou mestskou spoločnosťou BOB.

### **5.3 Zlepšenie komunikácie mesta so súkromným sektorom**

- Konzultácie s IUR (Inštitút urbánneho rozvoja) prebiehajú na pravidelnej báze s viceprimátorkou Lenkou Antalovou Plavuchovou.

## **Vyhodnotenie Kapitoly 6. 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. Všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní mestských bytov č. 1/2006, nekorešponduje so súčasnými potrebami, ako ani nereflektuje aktuálne na 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 Sekcia nájomného bývania.

### **6.1 Začleňovanie participatívnych mechanizmov do správy bytového fondu**

- V roku 2024 sme mali domovníka iba v najviac exponovanom objekte na Kopčianskej 88.
- V minulosti sa domovníci neosvedčili. OSB má aktuálne lepšie skúsenosti s priamym kontaktom medzi technikmi OSB a nájomcami.
- Aj s prihliadnutím na obmedzený rozpočet HM SR BA sa so zazmluvnením domovníkov v blízkej dobe nepočíta.
- V roku 2024 boli naplánované stretnutia s nájomcami v bytových domoch na Kopčianskej 88 a Rezedovej 3. Stretnutia boli zrealizované.

### **6.2 Zmena princípov pridelovania a správy bytov spôsobom, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a demografické trendy**

- Od septembra 2024 nadobudlo účinnosť nové Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov (ďalej len „VZN“), ktorým sa zrušuje v súčasnosti platné VZN č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.
- Elektronické podávanie žiadostí o nájomné bývanie prostredníctvom Bratislavského konta bolo spustené v septembri 2024.
- v zmysle ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov, bol prijatý interný predpis. Účelom tohto predpisu je bližšie určiť zásady pridelovania mestských nájomných bytov, ktoré nie sú definované v uvedenom všeobecne záväznom nariadení, najmä špecifikovať ustanovenia o postupe pri pridelovaní nájomných bytov, o činnosti Bytovej komisie a bodovacím systémom. Predpis upravuje tiež uzatváranie nájomnej zmluvy vo forme notárskej zápisnice a podrobnosti v súvislosti so zložením zábezpeky.
- Vznik kontaktného centra bývania sa v roku 2024 nerealizovala.

### **6.3 Zavedenie mechanizmov udržateľnej obnovy mestského bytového fondu**

- Vytvorenie novej cenovej politiky nájomného bývania s cieľom zabezpečiť udržateľnú obnovu mestského bytového fondu

Výška nájomného je stanovená v súlade s aktuálne platnými predpismi, najmä Vyhláškou

Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a podľa interných predpisov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Cenové kategórie:

Určenie cenových kategórií bytov a cieľových skupín

Cena nájmu je rozdelená do nasledovných cenových kategórií:

- e. Cílené znížené nájomné
- f. Znížené nájomné
- g. Základné (nákladové) nájomné
- h. Optimalizované nájomné.

Cena nájmu 2-izbového bytu od 1.9.2024 v jednotlivých cenových kategóriách a cieľové skupiny pre jednotlivé cenové kategórie sú určené podľa Tabuľky 1.

Tabuľka 1.

	Cílené znížené nájomné	Znížené nájomné	Základné (nákladové) nájomné	Optimalizované nájomné
Cena nájmu (€/m <sup>2</sup> /mesiac)	2,0	3,6	Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu	9,6
Cieľová skupina (príjem domácnosti ako násobok životného minima)	menej ako 2	2,0 a viac a menej ako 2,5	2,5 a viac a menej ako 3,0	3,0 a viac

- Cena nájmu 1-izbového bytu alebo garsónky sa určí podľa Tabuľky 1 s navýšením ceny o 10 %, s výnimkou nájmu v Cenovej kategórii základné (nákladové) nájomné, ktoré sa určí podľa Tabuľky 1 bez navýšenia.
- Cena nájmu 3- a viacizbového bytu sa určí podľa Tabuľky 1 s ponížením ceny o 10 %.
- Cena nájmu sa každý rok, prvý krát od 1.1.2025, zvýši spôsobom, ktorý je opísaný v Osobitnom predpise cenovej regulácie. V prípade, že takýto predpis nedefinuje spôsob, avšak umožňuje zvyšovanie nájomného, cena nájmu sa zvýši o posledný odhad rastu spotrebiteľských cien (CPI) zverejnený na oficiálnej stránke Ministerstva financií SR za rok predchádzajúci zvýšeniu.
- V prípade, že nájomné v ktorejkoľvek kategórii podľa Tabuľky 1 prekročí Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu, cena nájmu sa určuje ako Maximálne nájomné na základe osobitného predpisu.
- Optimalizované nájomné je určené pre byty, na ktoré sa nevzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie. V bytoch, na ktoré sa vzťahuje Osobitný predpis cenovej regulácie bude namiesto tejto cenovej kategórie aplikovaná kategória

základné (nákladové) nájomné.

### **Pridelovanie bytov v cenových kategóriách**

- Globálny cieľ Priorít bytovej politiky HM SR BA je dosiahnuť podiel nájomcov v Cenovej kategórii Základné (nákladové) nájomné alebo Optimalizované nájomné najmenej 70 %.
- Byty v kategóriách dostupné bývanie, dostupné bývanie s podporou, byty zvláštneho určenia a byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme sa pridelujú spravidla v týchto cenových kategóriách:
- Dostupné bývanie v cenovej kategórii Znížené nájomné, Základné (nákladové) nájomné, alebo Optimalizované nájomné,
  - i. Dostupné bývanie s podporou v cenovej kategórii Cílené znížené nájomné alebo Znížené nájomné,
  - j. Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme v cenovej kategórii Základné (nákladové) nájomné alebo Optimalizované nájomné,
  - k. Byty zvláštneho určenia vo všetkých cenových kategóriách.
  - l. Komisia pri schvaľovaní poradovníka odporučí zaradenie Žiadateľa do Cenovej kategórie (cenu nájmu) tak, že zohľadní, do akej cieľovej skupiny podľa Tabuľky 1 patrí domácnosť.
  - m. HM SR BA pri obnovení zmluvy určí zaradenie Nájomcu do Cenovej kategórie (cenu nájmu) tak, že zohľadní, do akej cieľovej skupiny podľa Tabuľky 1 patrí domácnosť.
  - n. Žiadateľ v žiadosti uvedie maximálnu výšku nájmu, ktorú môže platiť, na základe čoho bude k jeho žiadosti priradená Cenová kategória bytu, o ktorú má záujem.
  - o. Bytová komisia odporučí zaradenie Nájomcu do Cenovej kategórie Cílené znížené nájomné alebo Znížené nájomné maximálne do kapacity schválených rozpočtových prostriedkov SNB. SNB pri zaradovaní Nájomcu do Cenovej kategórie pri obnovení zmluvy postupuje primerane podľa prvej vety.
  - p. Kapacita schváleného rozpočtu SNB sa počíta ako rozdiel medzi teoretickými príjmami z nájmu bytov HM SR BA, ktoré by sa dosiahli pri zaradení všetkých bytov do Cenovej kategórie Základné (nákladové) nájomné, a príjmami z nájmu bytov v schválenom rozpočte HM SR BA. Teoretické príjmy zohľadňujú odhadovanú obsadenosť bytov a faktor platobnej disciplíny nájomcov. Príjem z prenájmu bytu, novému alebo existujúcemu Nájomcovi takisto zohľadní faktor platobnej disciplíny. V prípade, že nie je možné odhadnúť faktor platobnej disciplíny, uplatní sa hodnota odhadovaného výberu vo výške 80 % predpísaného nájomného.

## **Vyhodnotenie Kapitoly 7. Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny**

Dostupnosť bývania pre zraniteľné skupiny obyvateľov je zásadným princípom na udržiavanie základnej sociálnej kohézie v spoločnosti. Plní nezastupiteľnú úlohu zvyšovania sociálnej priepustnosti a je tiež poistkou proti negatívnym vplyvom zvýšených nerovností. Pre mnoho ľudí je dostupné bývanie jedinou možnosťou, ako si zabezpečiť základnú existenčnú istotu, bez ktorej sa nezaobíde žiadny z nás.

### **7.1 Ukončovanie bezdomovectva a bytová núdza**

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.

- Realizácia pilotného testovania ukončovania bezdomovectva metódou housing first v spolupráci s neziskovými organizáciami v devätnástich bytoch vo vlastníctve Mesta:
- Q1: Projekt pokračuje v plánovanej implementácii. Aktuálne je zabývaných 19 domácností, ktorým je poskytovaná komplexná podpora zo strany MVO, SNB a SSV.
- Q2: Jedna domácnosť ukončila bývanie v projekte. Uvoľnený byt sa začal pripravovať na obsadenie náhradníkom. V spolupráci s IVPR (Inštitútom pre výskum práce a rodiny) prebehlo prvé kolo rozhovorov s účastníkmi projektu, ako aj realizácia fokusovej skupiny zameranej na prípravu evaluácie druhej fázy projektu.
- Q3 a Q4: Projekt opustila ďalšia domácnosť, pričom uvoľnený byt bol pripravený na obsadenie náhradníkom. V dvoch uvoľnených bytoch bola vykonaná rekonštrukcia, následne boli byty pridelené domácnostiam schváleným komisiou ako náhradníkom. Prebehlo druhé kolo rozhovorov s účastníkmi projektu. Účastníkom projektu boli predĺžené nájomné zmluvy na obdobie ďalších dvoch rokov. Uplynula účinnosť štatútu projektu „Dostupné bývanie so sociálnou podporou“. Jedna domácnosť ukončila bývanie, pričom uvoľnený byt bol odovzdaný SNB na ďalšie využitie. Mestskému zastupiteľstvu bola predložená správa o plnení cieľovestskej bytovej politiky za rok 2023, ktorá zahŕňala zhrnutie aktivít a výsledkov projektu „Dostupné bývanie so sociálnou podporou“.
- Na konci roka 2024 bolo zabývaných 18 domácností.
- Identifikácia možnosti financovania rozvoja sociálneho bývania vedúcich k ukončovaniu bezdomovectva je priebežne plnené ale zatiaľ bez konkrétnych výsledkov.

V rámci sociálnej služby podpora samostatného bývania poskytuje RSPvB sociálnu podporu v bytoch MNA (25 bytov, 43 klientov), krízovom ubytovaní a postupne aj v mestských nájomných bytoch (4 byty, 5 klientov). V mestských bytoch sa zatiaľ jedná o prípady, kedy bola potreba sociálnej podpory identifikovaná až po zabývaní klientov, napr. z dôvodu neplatenia/dlhov, sťažností a pod. V zmysle nového VZN 15/2023 neboli zatiaľ pridelené žiadne byty, avšak prebehli už zasadnutia bytovej komisie a postupne sa kreuje aj nový poradovník. V roku 2025 sa predpokladá zabývanie viacerých bytov, kedy budú pridelené prvé mestské byty aj so sociálnou podporou, a to v prípadoch, kde bude potrebnosť sociálnej podpory vyhodnotená na sociálnom šetrení a následne aj na bytovej komisii.

V kontexte poskytovania sociálnej podpory je rozpracovaná samostatná metodika (štandardy kvality), v Q3-Q4 bol taktiež vypracovaný postup a formulár pre sociálne šetrenia, ktoré sociálni pracovníci z RSPvB intenzívne realizujú v rámci implementácie VZN 15/2023, a následne poskytujú svoje stanovisko SNB. Toto stanovisko sa ďalej spracúva do podkladov pre zasadnutie bytovej komisie.

## **7.2 Zvýšenie dostupnosti prístupného bývania pre ľudí so zdravotným, znevýhodnením vrátane ľudí v staršom veku.**

- Počet bytov osobitného určenia zostal oproti predchádzajúcemu roku nezmenený, evidujeme 11 bezbariérových bytov hlavného mesta, nezverených

do správy mestskej časti.

- realizácia prieskum dopytu po bezbariérovom bývaní a ich pravidelne monitorovanie sa vzhľadom na finančné kapacity v roku 2024 nerealizovala.
- Pre nové projekty rekonštrukcií jestvujúcich budov máme vypracované bezbariérové štandardy vstupov do budov.

### **7.3 Zvýšenie dostupnosti bývania pre osoby znevýhodnené na trhu s nehnuteľnosťami**

- MNA sa v roku 2024 podarilo získať do prenájmu celkom 13 bytov – a ďalšie 2 nájomné, zmluvy boli podpísané v úvode roka 2025. Cieľom pre rok 2024 bolo otvorenie MNA pre fyzické osoby ako prostredník medzi majiteľmi bytov a domácnosťami v bytovej núdzi. Reakciou na mediálnu kampaň MNA z 2Q 2024 bolo 56 ponúk od majiteľov a majiteľiek bratislavských bytov. Z toho 11 ponúk viedlo až ku podpísaniu nájomnej zmluvy za garantovaný nájom nižší cca o 20 až 30 percent oproti tržnému nájomnému v Bratislave. V tento rok ešte prebehlo prebratie 2 bytov od spoločnosti Dostupný domov. MNA mala v nájme v roku 2024 celkom 23 bytov.
- V roku 2024 bývalo v bytoch cez MNA 72 ľudí a z toho 40 detí. Novo zabývaných rodín bolo v priebehu roka 13, ďalšie 2 rodiny sa sťahovali v úvode januára 2025. Rodiny do MNA prichádzali predovšetkým z pobytových zariadení mesta (Mestská ubytovňa Fortuna a CDR Repuls) alebo cez podnety krízového bývania. V roku 2024 bola ukončená spolupráca s 2 rodinami, iba v jednom prípade zo strany MNA. Vo všetkých bytoch MNA poskytuje sociálnu službu dospelým členom domácnosti tím sociálnej podpory SSV na základe individuálnej potreby.
- V bytoch MNA je zabezpečovaná technická podpora s cieľom prevencie škôd voči majiteľom a majiteľkám bytov. Pracovníčky MNA taktiež riešia susedské sťažnosti a splátkové kalendáre s cieľom prevencie straty bývania. Dlh na podnájomnom vďaka včasnej signalizácii a intervencii nekumuluje.
- V roku 2024 Nadácia Kooperativa poskytla dar vo výške 33 000 eur na pokračovanie tzv. garančného a krízového fondu MNA pre rok 2025.
- Pilotné testovanie zdieľaného bývania má termín plnenia od r. 2025.

### **7.4 Prevencia straty bývania**

- Vytvorenie metodiky prevencie straty bývania v mestskom bytovom fonde a v súkromnom bytovom fonde sa v roku 2024 nerealizovala, presunuté na rok 2025.

### **7.5 Získanie aktuálnych informácií a dát dôležitých pre nastavenie politík dostupného a zároveň prístupného bývania**

- Q1-Q2 Vyhodnocovanie zozbieraných dát v réžii hlavného partnera IVPR a príprava záverečnej správy zo sčítania ľudí bez domova 2023 v spolupráci IVPR a hlavného mesta (SSV).
- Q2 Príprava komunikačnej stratégie výsledkov sčítania a ich následná komunikácia - sociálne siete, infografika, diskusia so spolupracujúcimi partnermi (MVO, zariadenia)
- Q3-Q4 Doplnkové analýzy z dostupných dát v spolupráci s Oddelením dátových a priestorových analýz magistrátu. Sieťovanie s inými mestami - účasť na Košickom sčítaní (pod záštitou Európskeho sčítania ľudí bez domova, na základe, ktorého má vzniknúť jednotnejšia metodika sčítania v rámci EÚ).
- Vytvorenie aktuálnej mapy vylúčených lokalít a lokalít vhodných pre sociálne bývanie v meste Bratislava, sa nerealizuje.

- **Štatistika bytové náhrady**

- Počet čakatel'ov na náhradné nájomné bývanie - 448
- Počet priznaných bytových náhrad - 0
- Vyplatená suma kompenzácií - 1 277 515,48 Eur

#### **7.6 Zlepšenie dostupnosti a kvality dočasného ubytovania pre osoby v bytovej núdzi**

- V Q1 fungovalo Krízové ubytovanie (KU) ešte v obmedzenom režime, nakoľko sa stále kreoval Tím sociálnej podpory v bývaní. Počas celého roka sa však posudzovalo 11 podnetov (krízových situácií) rodín a jednotlivcov v bytovej núdzi, v kontexte možného poskytnutia krízového bytu.

#### **V tomto roku bol krízový byt pridelený celkovo trikrát:**

- V prvom prípade sa jednalo o trojčlennú rodinu, resp. matku s dvomi nezaopatrenými deťmi, ktorým bol krízový byt poskytnutý na dobu 4 mesiacov. Rodina sa následne presunula do komerčného nájmu za pomoci spolupracujúcej mimovládnej organizácie (MVO).
- V druhom prípade sa jednalo o manželský pár, ktorý sa taktiež prostredníctvom spolupráce s MVO po 3 mesiacoch v krízovom byte presunul do stabilného bývania (komerčného nájmu).
- V treťom prípade sa jednalo o trojčlennú rodinu - rodičia s niekoľko mesačným bábätkom, poskytnutie KU však presahuje aj do roku 2025.
- Do projektu naďalej zostávajú vyčlenené 2 byty z bytového fondu mesta.
- Koncom roka 2024 sa začali pravidelné stretnutia s cieľom prehodnotiť a nastaviť nové pravidlá ubytovacej politiky. Pre mestské ubytovne naďalej platí VZN č. 1/2006, preto bude potrebné prijať nové VZN (je to spomenuté aj vo VZN č. 15/2023). Následne sa aktualizujú štatúty mestských ubytovní (v súčasnosti sú platné z roku 2016). Nové právne úpravy (VZN, štatút) by mali byť schválené v roku 2025, s účinnosťou od 2026.



## **6. Spracovatelia**

Ďurdíková Magda, Ing. arch., MIB, Oddelenie územnej koncepcie a analýz, SÚP  
Kováčsová Laura, Mgr., BOB

Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora  
Juraj Mach, MSc., RIA sekcie nájomného bývania  
Michal Pulman, Ing. arch., vedúci oddelenia rozvoja bývania  
Ján Výboh, Ing., vedúci oddelenia správy bytov  
Trubíniová Zuzana, Mgr., vedúca oddelenia nájmu bytov  
Karol Horvát, Ing., Samostatný odborný referent, Oddelenie nájomov bytov,

Baričiaková Lea, Mgr., projektová manažérka, oddelenie rozvoja bývania  
Fančovič Kristína, Ing., arch., MBA., projektová manažérka, oddelenie rozvoja bývania

Zuzana Kubíková Michaledisová, Mgr.;

Gál Martin, Mgr., PhD., Projektový manažér, Oddelenie dostupného bývania a pomoci ľuďom bez domova

Miklej Slobodníková Katerina, Mgr., samostatný odborný referent, Oddelenie dostupného bývania a pomoci ľuďom bez domova

Amdré Daniela, M.A., samostatný odborný referent, Oddelenie dostupného bývania a pomoci ľuďom bez domova



## **7. Použité skratky:**

BSSM	Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.
SODB	Sčítanie obyvateľov, domov a bytov
SV	Studená voda
TUV	Teplá úžitková voda
ŽZP	Ťažko zdravotne postihnutý
TSP	Terénny sociálny pracovník
DSP	Dokumentácia pre stavebné povolenie
DRS	Dokumentácia pre realizáciu stavby
UR	Územné rozhodnutie
PD	Projektová dokumentácia
UPN	Územný plán
PPP (projekt)	Partnerstvo verejno-súkromného sektora
IUR	Inštitút Urbánneho rozvoja
CPI	Index spotrebiteľských cien
RSPvB	Referát sociálnej podpory v bývaní
CDR	Centrum pre deti a rodiny
BVS	Bratislavská vodárenská spoločnosť
HM SR BA	Hlavné mesto SR Bratislava
IVPR	Inštitút pre výskum práce a rodiny
KU	Krízové ubytovanie
MČ	Mestská časť
MIB	Metropolitný inštitút Bratislavy
MNA	Mestská nájomná agentúra
MsZ	Mestské zastupiteľstvo
MVO	mimovládna organizácia
BOB	Bratislavská organizácia bývania
OIT	Oddelenie informačných technológií
OSB	Oddelenie správy bytov
SNB	Sekcia nájomného bývania
SRBB	Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave
SSN	Sekcia správy nehnuteľností
SSV	Sekcia sociálnych vecí
VO	Verejne obstarávanie
VZN	Všeobecne záväzné nariadenia
ZaD	Zmeny a doplnky
NB	Nájomné Byty