



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12.12.2024

Číslo záznamu: MAG 630870/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Správa o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2023

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

Zodpovedný:

Juraj Mach MSc.
riaditeľ Sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Zuzana Trubíniová, Mgr.
vedúca Oddelenia nájmu bytov

December 2024

kód uzn.: 4.2.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

Správu o plnení mestskej bytovej politiky za rok 2023

Dôvodová správa

Správa o plnení mestskej bytovej politiky za kalendárny rok 2023 je vypracovaná v súlade s ust. § 19 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov (ďalej len „VZN“). Podľa § 19 ods. 2 VZN je Správa o plnení mestskej bytovej politiky predkladaná príslušným organizačným útvarom HM SR minimálne jedenkrát ročne na rokovanie príslušnej komisie Mestského zastupiteľstva HM SR a Mestského zastupiteľstva HM SR. Správa je pripravená na základe údajov, zozbieraných od organizačných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Nakoľko bytová komisia bola zriadená až s účinnosťou VZN od 1.9.2024, bližšie informácie ohľadom činnosti bytovej komisie a jej dohľadu nad efektívnym využívaním bytového fondu, budú súčasťou Správ o plnení mestskej bytovej politiky až v nasledovných kalendárnych rokoch.

1) Prijatie nového VZN o nájme bytov

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.

Cieľom nového VZN je zvýšiť dostupnosť a efektívne využívanie bytového fondu v rámci spravodlivého a transparentného procesu pridelovania nájomných bytov, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a demografický vývoj. V novom VZN sú implementované príklady dobrej praxe zo zahraničia, metodiky prevencie straty bývania a základné princípy sociálneho bývania tak, aby využívanie bytového fondu bolo adresné a zároveň sociálne citlivé.

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

A. VZN rozdeľuje byty do 4 kategórií:

1. 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
2. Dostupné bývanie - byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi
3. 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
4. Byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty) - byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s telesným, alebo iným zmyslovým znevýhodnením

B. Úprava podmienok oprávnenosti (napr. zavedenie hornej hranice príjmu) s cieľom zvýšiť dostupnosť, adresnosť ale aj udržateľnosť bývania a elimináciu nežiaducich javov (napr. aby sa nájomné bývanie nedostávalo osobám, ktoré si ho vedia vzhľadom na svoj príjem zadovážiť objektívne aj inak).

C. Zmena v zložení a činnosti bytovej komisie, odborného poradného orgánu primátora/starostu, ktorá bude zároveň zabezpečovať aj kontrolu dodržiavania pravidiel pridelovania nájomného

bývania. Cieľom je po vzore najlepších príkladov z praxe zo zahraničia (napr. Praha, Brno) zavedenie striktné odborného a objektivizovaného rozhodovania o pridelení nájomných bytov.

D. 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.

2) Štatistika bytového fondu HM SR k 31.12.2023

V tabuľke je uvedený prehľad vývoja počtu bytov hlavného mesta, nezverených do správy mestských častí od roku 2018:

Počet bytov v správe hlavného mesta

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet bytov	871	870	869	868	864	856

Celkový počet bytov v správe hlavného mesta sa v roku 2023 oproti roku 2022 znížil o osem bytov. Z toho päť bytov na Vajanského 11 bolo vložených do základného imania spoločnosti MKK Grössling s.r.o., jeden byt na Kopčianskej 86 bol odpredaný, resp. odovzdaný na základe prehratého súdneho sporu a dva byty na Háľkovej 3 boli súčasťou zámeny nehnuteľností s Ministerstvom vnútra SR

Počet **bytov zvláštneho určenia** zostal nezmenený oproti roku 2022. V kategórii bytov osobitného určenia evidujeme **11 bezbariérových bytov** hlavného mesta, nezverených mestskej časti.

Byty, vyčlenené do projektov bývania, boli v projekte **Dom mladej rodiny** v počte 155, v projekte **Dom pre starších občanov** v počte 193 bytov, v projekte **Dostupné bývanie** v počte 19 bytov. V roku 2023 ešte prebiehali uvedené projekty bývania, ktoré sa rušili účinnosťou nového VZN od 1.9.2024. Existujúci nájomcovia však môžu naďalej bývať v pridelených bytoch podľa podmienok uvedených v platných nájomných zmluvách. Noví žiadatelia budú môcť od 1.9.2024 žiadať o pridelenie mestského nájomného bytu v kategóriách bytov podľa nového VZN.

Počas roka 2023 bolo **novovo uzatvorených nájomných zmlúv** pri pridelení bytov, vrátane výmen bytov, 80 (nezahrňa nájomné zmluvy ďalšie v poradí na obnovenie nájmu). Oproti roku 2022 je to o 10 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 nájmov bytov

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet nových nájmov zmlúv	76	44	45	18	90	80
Počet odovzdaných bytov	43	35	52	41	44	46
Počet opravených, resp. rekonštruovaných bytov*					58	60
Počet dlhodobovo neobývaných bytov	57	51	53	54	48	44

*Pozn.: Údaje sú zbierané od roku 2022

V roku 2022 a 2023 sa HM SR podarilo opraviť viac bytov, ako ich bolo odovzdaných. Vďaka tomu v roku 2023 klesol počet bytov, ktoré sú z dôvodu potrebnej rekonštrukcie nespôsobilé na užívanie, o 4 byty. Tempo opráv bytov závisí od finančných možností vyčlenených na tento účel v schválenom rozpočte HM 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 vzrástol oproti roku 2022 o 24 neplatičov z 56 na 80. **Pohľadávky voči neplatičom za nájomné** vzrástli proti roku 2022 o 17 202,79 eur z 25 355,89 eur na 42 558,68 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) vzrástli oproti roku 2022 o 32 134,85 eur z 39 801,55 eur na 71 936,40 eur.

Sekcia právnych služieb vymáha pohľadávky v súlade s internými predpismi HM 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 SR.

Prehľad vývoja počtu neplatičov, pohľadávok na nájomnom a pohľadávok na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu od roku 2018 do roku 2023:

Počet neplatičov a sumár pohľadávok na nájomnom a službách

Rok	Počet neplatičov	Sumár pohľadávok nájomné v Eur	Sumár pohľadávok služby v Eur
2018	46	23 594,54	69 611,97
2019	44	21 252,50	60 226,43
2020	74	19 730,10	45 437,41
2021	14 7	43 328,39	66 846,21
2022	56	25 355,89	39 801,55
2023	80	42 558,68	71 936,40

Sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu stúpol oproti roku 2022 o 361 592,95 eur na 1 167 915,18 eur. Predstavuje to nárast o 44,84 %. Z tejto sumy bolo zrekonštruovaných spolu 60 bytov za 657 644,60 eur, čo je v priemere 10 960,74 eur na jeden byt. Najväčšou jednorazovou investičnou akciou v roku 2023 bola výmena rozvodov v bytovom dome Kopčianska 88 s nákladom 85 187,27 eur. Ide tak o pokračovanie zlepšovania kvality bývania v tejto lokalite, v ktorej prebehli viaceré zlepšenia vrátane kompletnej rekonštrukcie objektu Kopčianska 88 v sume 900 000 eur v roku 2018, výmeny kotolne, inštalácie bezpečnostných systémov a výťahu pre imobilných nájomcov a návštevníkov.

Výdavky na opravu a údržbu bytov

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Výdavky na opravu a údržbu	2 738 494	460 752	1 065 391,53	702 940,96	806 322,23	1 167 915,18

Úhrnná suma predpísaného nájomného za nájomné byty bola v roku 2023 spolu vo výške 632 985,67 € a oproti roku 2022 sa zvýšila o 18 079,65 €.

Úhrnná suma vybratého nájomného za nájomné byty bola v roku 2023 spolu vo výške 590 426,99 eur a oproti roku 2022 sa zvýšila o 876,86 €.

Efektívnosť výberu nájomného bola v roku 2023 na úrovni 93,3%.

Predpis nájomného, uhradené nájomné a efektívnosť výberu nájomného

Rok	Predpis nájomného na byty v Eur	Uhradené nájomné v Eur	Efektívnosť výberu nájomného
2018	647 677,67	624 083,13	96,4%
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%

3) Rozvoj bývania a stav projektov k 31.12.2023

Rekonštrukcie:

Velehradská

Bytový dom má po rekonštrukcii obsahovať 9 bytov. Vyhlásenie VO na realizáciu bolo podmienene schválené na PPP 31.10.2023, následne zrušené z dôvodu nedostatku financií v rozpočte.

Zámocké Schody

Objekt bude po rekonštrukcii obsahovať 7 bytov. V súčasnosti sa čaká na stanovisko RÚVZ, následne sa vypíše stavebné konanie. V roku 2024 sa očakáva získanie stavebného povolenia.

Záhorská Bystrica

V projekte so 75 bytmi sa finalizujú zmluvy s partnermi projektu MČ Záhorská Bystrica a BSK, bola vypracovaná DÚR a následne sa podáva projekt areálu na žiadosť o územné rozhodnutie. V roku 2024 budú pokračovať práce na dopracovaní projektu areálu do stupňov DSP a DRS, po právoplatnom rozhodnutí o umiestnení stavieb prípojok a prístupovej cesty môže HM podať žiadosť o stavebné povolenie na rekonštrukciu bývalého internátu.

Sedlárska

Ide o jeden byt v budove so statusom NKP. Rekonštrukcia bola plánovaná už na rok 2023, ale pre zdĺhavé prieskumy sa posunula na rok 2024. V roku 2023 boli v byte vykonané nasledovné

prieskumy a práce: V mesiaci jún 2023 sa v byte realizoval sondážny výskum a vyhodnotenie pôvodných vrstiev náterov stien s maliarskou výzdobou. Ďalej sa nasádzali sadrové terčíky a demontáž podlahy, v septembri 2023 HM požiadalo o statické posúdenie poškodeného dreveného stropu za účelom potrebnej sanácie ešte pred samotnými rekonštrukčnými prácami na zvyšných častiach.

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.

Novostavby:

Muchovo námestie

V projekte sa nachádza 103 bytov, z toho 51 na NNB, 23 1-izbových, 20 2-izbových, 6 3-izbových a 2 4-izbové. 52 bytov bude určených na NB z toho 22 1-izbových, 17 2-izbových, 11 3-izbových a 2 4-izbové. Výstavba začala 08/2023 odovzdaním staveniska zhotoviteľovi. Celková cena stavby dosiahne 11 051 900,36 €, oproti vysúťaženej cene sa jedná o nárast z dôvodu nárastu práce a stavebných materiálov a premietnutie indexácie do celkovej ceny o 7,5%, taktiež pri zakladaní stavby sa zistila v podloží prítomnosť materiálov, ktoré bolo potrebné odstrániť a nahradiť staticky únosnými. Stavba je financovaná z dotácie MD pre NB vo výške 1 617 450,00 € a pre NNB vo výške 2 546 130,00 €, ďalej z úveru ŠFRB vo výške 2 426 170,00 € a vlastných zdrojov vo výške 4 462 150,36 €. Aktuálne sa zhotovuje hrubá stavba a zmluvné odovzдание stavby je plánované na 3/2025. V roku 2024 sa bude paralelne k hlavnej stavbe pracovať na príprave a povoľovaní projektu parku Muchovo námestie, ktorého výstavba by mala nadviazať na hlavnú stavbu v roku 2025.

Terchovská

V projekte bude 85 bytov. Aktuálne prebieha vypracovanie a odovzдание projektu pre stavebné povolenie. V roku 2024 sa očakáva získanie stavebného povolenie, dopracovanie projektu pre realizáciu stavby a spustenie VO na zhotoviteľa. Začiatok výstavby je plánovaný na 3Q 2026 po schválení žiadosti o dotáciu z MD.

Žitavská

Pre projekt s 34 bytmi bola v roku 2023 vypracovaná architektonická štúdia, prebehol výber zhotoviteľa na dopracovanie projektovej dokumentácie (DUR, DSP, DVZ) a bola odovzdaná dokumentácia pre územné rozhodnutie. Aktuálne sa získavajú vyjadrenia pre podanie žiadosti o územné rozhodnutie, ktorého získanie sa očakáva v roku 2024.

Bazová

Bola vypracovaná overovacia štúdia na projekt so 116 bytmi. Prebiehajú diskusie ohľadom nastavenia zadania pre dopracovanie kompletnej PD a komunikácia s ostatnými stakeholdermi v území.

Janíkov dvor

V polyfunkčnom projekte bude 105 bytov. V rokoch 2023 a 2024 prebehlo ukončenie štúdie uskutočniteľnosti a vyzvanie víťaza architektonickej súťaže na podpis zmluvy o dielo na spracovanie PD. V roku 2024 bude prebiehať dopracovanie architektonickej štúdie podľa pripomienok odborných útvarov k návrhu v architektonickej súťaži.

V roku 2023 bol MsZ schválený Štatút fondu rozvoja bývania Uznesením č. 234/2023 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) Projekt Krízové ubytovanie

Vznik Krízového ubytovania (ďalej len „KU“) vychádza z priorit Koncepcie 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 nožnej 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 riešenie, ako aj zabrániť ich upadnutiu do otvoreného bezdomovectva.

KU ako nástroj rýchlej pomoci rodinám a jednotlivcom, ktorí sa náhle ocitli v krátkodobej krízovej situácii súvisiacej s akútnou bytovou núdzou, fungovalo v roku 2023 v obmedzenom režime z dôvodu postupného budovania nového 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 sa koncom roka 2024 rozrástol na 7 sociálnych pracovníkov a pracovníčok). Sociálna podpora v bývaní je jednou zo základných podmienok poskytnutia KU, s cieľom rýchlej a efektívnej pomoci pri riešení nepriaznivej životnej situácie. Na Sekciu sociálnych vecí (SSV) bolo v roku 2023 doručených 86 podnetov týkajúcich sa ľudí v bytovej núdzi. Vzhľadom na túto skutočnosť a tiež na to, že byty vyčlenené na KU boli voľné, SSV v relevantných prípadoch zvažovala aj možnosť pridelenia krízového bytu v zmysle Štatútu. V roku 2023 bolo KU využité dvoma ohrozenými domácnosťami.

V roku 2023 boli na SSV doručené štyri žiadosti o KU, z ktorých dve boli vyhodnotené kladne, avšak iba v jednom prípade bolo poskytnuté krízové ubytovanie. Jednalo sa o klienta v postpenitenciárnej starostlivosti, ktorý po odchode z Ústavu na výkon odňatia trestu a slobody (ÚVTOS) nemal zabezpečené bývanie. Hneď po prepustení mal však dohodnutú prácu na trvalý pracovný úväzok, čo značne zvyšovalo jeho šance a motiváciu pre úspešné preklopenie krízovej situácie vzniknutej bezprostredne po jeho prepustení z ÚVTOS. Sociálna podpora, ktorá je podmienkou pre poskytnutie KU, bola realizovaná prostredníctvom sociálnej pracovníčky CDR Repuls, a to nielen počas trvania KU, ale po dobu trvania dvoch mesiacov po jeho ukončení, s cieľom zabezpečiť čo najlepšie podmienky udržania bývania u klienta a stabilizácie jeho životnej situácie. Zámer KU bol v tomto prípade úspešne naplnený, nakoľko sa klientovi podarilo zabezpečiť, respektíve dopomôcť mu ku stabilnému samostatnému bývaniu.

V prípade druhej kladne vybavenej žiadosti o KU sa deň pred podpisom zmluvy podarilo prostredníctvom intervencie mimovládnej organizácie (MVO) OZ Proti prúdu nájsť alternatívu stabilného samostatného bývania. Krízové ubytovanie preto nebolo potrebné poskytnúť.

V roku 2023 pokračovalo využívanie KU z roku 2022 v prípade jedného klienta. Jednalo sa o rodinu s jedným maloletým dieťaťom, ktorá bola ubytovaná do konca marca roku 2023.

Rodine bola poskytovaná sociálna podpora prostredníctvom sociálnej pracovníčky tímu sociálnej podpory v bývaní počas celej doby ubytovania. Po jej skončení sa stala prvým klientom Mestskej nájomnej agentúry. Aj v tomto prípade bol naplnený zámer KU, a prišlo tak ku posunu tejto rodiny do stabilného samostatného bývania s pokračovaním poskytovania sociálnej podpory. Spolu tak bolo KU v roku 2023 využité dvoma ohrozenými domácnosťami.

Cieľom projektu na rok 2024 je jeho riadne fungovanie v zmysle Štatútu. SSV bude aj naďalej posudzovať podnety, týkajúce sa krízových situácií, ako aj samotné žiadosti o KU, doručené na SSV. Ak budú v jednotlivých prípadoch splnené vstupné kritériá, stanovené Štatútom, SSV bude zvažovať jeho poskytnutie, s prihliadnutím na dostatočné personálne kapacity tímu sociálnej podpory v bývaní. V prípade jeho nedostatočných kapacít bude SSV pracovať aj s možnosťou poskytovania sociálnej podpory zabezpečenej MVO, pôsobiacimi v tejto oblasti.

5) 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.

Projekt Dostupné bývanie so sociálnou podporou v roku 2023 naďalej plnil svoju hlavnú úlohu poskytovania stabilného bývania a komplexnej sociálnej podpory vybraným ohrozeným skupinám, ktoré sa nachádzajú v sociálnej a bytovej núdzi, a ktorých momentálna situácia vyžaduje sociálnu podporu.

V rámci projektu bolo v roku 2023 v mestských nájomných bytoch ubytovaných celkovo 19 domácností. Tieto domácnosti pozostávali zo 14 jednotlivcov a bezdetných párov a päť rodín s deťmi. 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.

V roku 2023 bola zrealizovaná záverečná správa, ktorú vypracoval Inštitút pre výskum práce a rodiny v úzkej spolupráci s HM SR, neziskovými organizáciami a samotnými nájomníkmi. Správa zhrnula výsledky dvojročného výskumu (roky 2021 – 2022) a poskytla vyhodnotenie prvej fázy projektu. V súčasnosti prebieha zber dát pre vyhodnotenie druhej fázy projektu, ktorá bude ukončená v roku 2025 záverečnou správou.

Výsledky z prvej fázy projektu výrazne ovplyvnili prípravu všeobecne záväzného nariadenia (VZN) č. 15/2023 o nájme bytov. Na základe skúseností z pilotného projektu a osvedčených postupov v oblasti rozvoja bývania bola zavedená nová kategória bytov – dostupné bývanie s podporou. Tento krok predstavuje významný posun v politike sociálneho bývania a umožňuje efektívnejšie reagovať na potreby ohrozených skupín obyvateľstva.

Projekt zároveň položil základy pre vypracovanie metodiky prevencie straty bývania v mestských nájomných bytoch. Skúsenosti, získané v prvej fáze projektu, zahrnuli rôzne prístupy k riešeniu susedských sťažností, včasnú identifikáciu a riešenie zadlženosti, sociálne šetrenia pri výskyte závažnejších problémov, ako aj efektívnu komunikáciu s technickou podporou. Tieto poznatky budú následne integrované do prípravy metodiky, ktorá bude slúžiť ako nástroj na predchádzanie stratám bývania a zlepšenie stability nájomníkov v mestských bytoch.

6) Mestská nájomná agentúra

Bratislavská organizácia bývania, n.o., ktorá je mestskou neziskovou organizáciou (ďalej len „organizácia“ alebo „BOB“), v rámci projektu Mestskej nájomnej agentúry (ďalej len „MNA“) spustila jej aktivity na konci roku 2022. HM SR je prvou samosprávou na Slovensku, ktorá využíva tento nástroj v oblasti z dostupňovania bývania pre skupiny obyvateľstva znevýhodnené na trhu s bývaním. MNA je jednou z priorit plnenia Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020-30. Spustenie a fungovanie MNA predchádzalo spolupráci s hlavnými partnermi – SLSP a Nadáciou Kooperativa. V roku 2023 organizácia BOB uzavrela desať nájomných zmlúv s dvomi majiteľmi bytov, a to osem zmlúv so spoločnosťou Dostupný domov, j.s.a a dve zmluvy s Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. V danom období organizácia v spolupráci s HM SR BA uzavrela sedem podnájomných zmlúv s domácnosťami z pobytových zariadení mesta, a to CDR Repuls, Mestská ubytovňa Fortuna a krízového bytu mesta. Celkovo tak organizácia v roku 2023 zabývala 36 ľudí, z toho 25 dospelých a 11 detí. Na bývanie v bytoch MNA je naviazané poskytovanie sociálnej podpory v bývaní, ktoré je v kompetencií sekcie sociálnych vecí.

BOB má naviazané okrem vyššie uvedených spoločností spolupráce s Nadáciou Kooperativa, ktorá poskytla v roku 2023 organizácii dar vo výške 40 tisíc eur. Financie sú viazané predovšetkým na tzv. garančný a krízový sociálny fond, vďaka ktorému vie organizácia plniť svoje záväzky voči majiteľom a slúži aj ako prevencia straty bývania u ubytovaných rodín.

V zabývaných bytoch poskytuje tím sociálnej podpory v bývaní, sekcie sociálnych vecí Magistrátu HM SR BA sociálne poradenstvo a v prípade potreby je organizácia súčinná pri krízových situáciách.

V závere roka 2023 organizácia zamestnala ďalšie dve zamestnankyne na pozície Asset managerky (1 FTE) a Asistentky v bývaní v mestskej nájomnej agentúre (0,8 FTE). Organizácia sa vďaka personálnemu nárastu dokáže sústrediť na rozvoj spolupráce s fyzickými osobami, ktoré budú chcieť organizácii prenajať svoj byt.

Materiál bol predložený na Mestskú radu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 05.12.2024.