

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **28. 09. 2017**

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016

Predkladateľ :

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ :

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
vedúci oddelenia nájomného bývania

JUDr. Oľga Zemanová, v. r.
oddelenie nájomného bývania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016
4. Ust. § 19 VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie
5. Tabuľku
6. Stanovisko komisie

September 2017

kód uzn.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016.

Dôvodová správa

Informácia o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016 je vypracovaná v súlade s ust. § 19 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „nariadenie“).

Podľa odseku 1 § 19 nariadenia správu za predchádzajúci kalendárny rok predkladá primátor mestskému zastupiteľstvu k 30. septembru bežného roka.

V bode I. sa nachádzajú údaje týkajúce sa jednotlivých skutočností o bytovom fonde hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) zadaných v odseku 2 § 19 nariadenia.

Počet bytov v bytovom fonde hlavného mesta (ide o byty zverené a nezverené do správy mestských častí) má klesajúcu tendenciu oproti roku 2015 o 68 bytov. Počet bytov hlavného mesta nezverených do správy mestským častiam (tzv. „magistrátne byty“) sa znížil o 8 bytov oproti roku 2015 (ide o dopredaje bytov ich nájomcom podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

V bode I. písm. a) počet bytov osobitného určenia, ide o 11 bezbariérových bytov hlavného mesta nezverených mestskej časti a 94 bytov DOS na Medveďovej ul. č. 21 mestskej časti Petržalka. Bezbariérové byty sú uvedené špeciálne aj v počte bytov vo vlastníctve hl. mesta podľa osobitného predpisu, a to podľa § 2 zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

V bode I. písm. b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia ide o byty v projektoch hlavného mesta Dom mladej rodiny v počte 155 a v projekte Dom pre starších občanov v počte 170 bytov a 7 bytov vyčlenených mestskou časťou Bratislava-Lamač a 3 byty vyčlenené mestskou časťou Bratislava-Devínska Nová Ves.

V bode I. písm. c) až i) sú uvedené súčty počtu súdnych konaní týkajúcich sa bytového fondu vo vlastníctve hlavného mesta, ako zverného aj nezverného do správy mestským častiam. Možno konštatovať oproti roku 2015 zvýšenie celkového počtu súdnych sporov s nájomcami o 55 sporov.

V bode I. písm. j) ide o počet uzatvorených nájomných zmlúv pri pridelení bytov, oproti roku 2015 je to o 5 zmlúv viacej.

V bode I. písm. k) ide o počet prechodov nájmu bytu zo zákona (§ 706 až 708 Občianskeho zákonníka, napr. prechod nájmu bytu po smrti jeho nájomcu na zákonom stanovené osoby), ktorý stúpol oproti roku 2015 o 3 prechody nájmu.

V bode I. písm. l) ide o počet schválených dohôd o výmene bytu, ktoré uzatvorili medzi sebou nájomcovia bytov, ktorých počet zostal nezmenený oproti roku 2015.

V bode I. písm. m) ide o počet ukončených nájmov s následným odovzdaním bytu prenajímateľovi, ktorý stúpol oproti roku 2015 o 21 ukončení. Zrejme to spôsobila väčšia samostatnosť nájomcov zabezpečiť si bývanie vlastnými silami.

V bode I. písm. n) ide o počet bytov, ktoré sú z dôvodu vážnych technických závad nespôsobilé na užívanie, ich počet stúpol oproti roku 2015 o 27 bytov. Prioritne sa zabezpečujú havarijné stavy, odstraňovanie závad a nedostatkov vyplývajúcich z revízií a ostatné práce sa zabezpečujú priebežne.

V bode I. písm. o) ide o počet neplatičov bez rozlíšenia výšky nedoplatku, ich počet klesol oproti roku 2015 o 67 neplatičov. Pokles bol výrazne zaznamenaný „magistrátom“ a mestskou časťou Bratislava-Petržalka.

V bode I. písm. p) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za nájomné, tento klesol oproti roku 2015 o 38 335,96 €, čo mohlo spôsobiť zníženie počtu neplatičov, príj. dodatočné úhrady pohľadávok ich dlžníkmi.

V bode I. písm. q) ide o sumár pohľadávok voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu (pohľadávka za poskytované služby ako dodávka a ohrev vody, kúrenie, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov), tento poklesol oproti roku 2015 o 78 562,79 €, čo mohlo spôsobiť zníženie počtu neplatičov, príp. dodatočné úhrady pohľadávok ich dlžníkmi.

V bode I. písm. r) ide o sumár výdavkov vynaložených na bežné opravy a údržbu, príp. rekonštrukciu a obnovu bytového fondu, tento stúpol oproti roku 2015 o 415 321,60 €. K zvýšeniu prispela obnova bytového fondu hlavne „magistrátom“.

V bode I. písm. s) ide o sumár bytov využívaných na iné účely ako na bývanie, sú v ňom zahrnuté 4 byty hlavného mesta nezverené do správy mestskej časti a 1 byt mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a 11 bytov mestskej časti Bratislava-Petržalka, oproti roku 2015 sa ich celkový počet sa nezmenil.

V bode I. písm. t) ide o úhrnnú sumu predpisu nájomného za všetky byty, ktorá sa oproti roku 2015 znížila o 141 781,39 €, zrejme z dôvodu zníženia počtu bytov v bytovom fonde.

V bode I. písm. u) ide o úhrnnú sumu nájomného za všetky byty, ktorú prenajímatelia reálne získali od užívateľov bytov, ktorá sa znížila oproti roku 2015 o 142 513,84 €, taktiež z dôvodu zníženia počtu bytov v bytovom fonde.

V bode II. sa nachádzajú údaje podľa odseku 3 § 19 nariadenia, ide o údaje týkajúce sa špeciálne bytov osobitného určenia hlavného mesta, ktorých počet klesol oproti roku 2015 o 12 bytov. Ide o 11 bezbariérových bytov vo vlastníctve hlavného mesta, nezverených mestskej časti, ktorých počet sa oproti roku 2015 nezmenil a 94 bytov DOS na Medved'ovej ul. č. 21 mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorých počet klesol o 12 bytov. Počet súdnych sporov oproti roku 2015 stúpol o 6 sporov. Celková pohľadávka na nájomnom voči neplatičom v bytoch osobitného určenia klesla oproti roku 2015 o 2 573,22 € a za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytov osobitného určenia klesla o 4 609,43 €. Celkový predpis nájomného pri bytoch osobitného určenia klesol oproti roku 2015 o 13 546,18 € a celková úhrada nájomného – skutočnosť klesla oproti roku 2015 o 13 348,62 €.

Všetky číselné údaje uvedené v bode I. a II. pod jednotlivými písmenami, okrem údajov v bode I. písm. a) o počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí, pozostávajú zo súčtu údajov z bytového fondu hlavného mesta nezvereného do správy mestským častiam a údajov z bytového fondu zvereného MČ Staré Mesto, Ružinov, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Nové Mesto, Rača, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Petržalka, Rusovce. Mestské časti Jarovce, Čunovo, Vajnory a Záhorská Bystrica nedisponujú s bytovým fondom.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 612/2017 zo dňa 14. 09. 2017 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať „Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016“.

Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016

Informácia v zmysle ust. § 19 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „nariadenie“)

I. Počet bytov:

- a) vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 - celkový počet bytov: 2 018
 - počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta: 971
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,¹⁾: 11
 - počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta: 1 047
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí: 1 149
 - počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí: 869
 - počet bytov osobitného určenia: 105
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia: 335
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 287
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 0
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality: 0
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania: 1
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 10
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 12
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 14
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu: 87
- k) počet prechodov nájmu bytu: 11
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu: 7
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 39
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 67
- o) počet neplatičov: 361
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 243 533,70 €
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 362 123,44 €
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 749 450 €
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie: 16
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 1 418 849,30 €
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 1 330 900,05 €

II. Byty osobitného určenia:

- a) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov: 14
- b) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu: 0
- c) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality: 0

- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania: 0
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania: 0
- f) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu: 0
- g) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu: 0
- h) počet novo uzatvorených zmlúv o nájme bytu: 0
- i) počet prechodov nájmu bytu: 0
- j) počet schválených dohôd o výmene bytu: 0
- k) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu: 0
- l) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie: 0
- m) počet neplatičov: 8
- n) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné: 835,14 €
- o) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu: 1 106,23 €
- p) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu: 0
- q) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis: 50 663,16 €
- r) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť: 49 828,02 €

¹⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

§ 19

Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

Ročná správa o stave bytového fondu

(1) Primátor každoročne k 30. septembru predkladá mestskému zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

(2) Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:

- a) počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 1. celkový počet bytov,
 2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta,
 3. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,³⁾
 4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
 5. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí,
 6. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí,
 7. počet bytov osobitného určenia,
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov,
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
- j) počet novozavretých zmlúv o nájme bytu,
- k) počet prechodov nájmu bytu,
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu,
- m) počet ukončených nájmov bytov bez prívolenia súdu,
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
- o) počet neplatičov,
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

(3) Údaje podľa ods. 2 písm. c) až r) a písm. t) a u) sa osobitne uvedú za byty podľa odseku 2 písm. a) bod 7.

3) § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Tabuľka

Subjekty bytového fondu	Celkový počet bytov	Počet bytov v domoch vo výluč. vlastn. hl. mesta	Počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastn. hl. mesta	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta zverených do správy MČ	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta nezverených do správy MČ	Zahrnuté v celkovom počte bytov		
						Počet bytov osobitného určenia		Počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 VZN 1/2006
						bezbar. byty	byty v dome osobit. určenia	
Hlavné mesto (magistrát)	869	480	389	0	869	11	0	325
MČ Staré Mesto	319	180	139	319	0	0	0	0
MČ Ružinov	174	29	145	174	0	0	0	0
MČ Vrakuňa	13	0	13	13	0	0	0	0
MČ Pod. Biskupice	24	0	24	24	0	0	0	0
MČ Nové Mesto	32	5	27	32	0	0	0	0
MČ Rača	30	0	30	30	0	0	0	0
MČ Vajnory	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Karlova Ves	27	0	27	27	0	0	0	0
MČ Dúbravka	13	0	13	13	0	0	0	0
MČ Lamač	17	8	9	17	0	0	0	7
MČ Devín	7	7	0	7	0	0	0	0
MČ Devínska N. Ves	6	1	5	6	0	0	0	3
MČ Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Petržalka	476	250	226	476	0	0	94	0
MČ Jarovce	0	0	0	0	0	0	0	0
MČ Rusovce	11	11	0	11	0	0	0	0
MČ Čunovo	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLU	2 018	971	1 047	1 149	869	11	94	335

Poznámka: Celkový počet bytov podľa jednotlivých subjektov pozostáva zo sumáru bytov vo výlučnom vlastníctve a podielovom spoluvlastníctve hl. mesta, ktorý zároveň predstavuje aj sumár bytov zverených a nezverených do správy MČ.

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

Výpis
zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského
zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 05.09.2017

K bodu 4:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál „Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016“, ktorý predložil Mgr. Martin Maruška, riaditeľ magistrátu.

Stanovisko:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zobrať na vedomie Ročnú správu o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2016.

Hlasovanie:

prítomní: 3 za: 3 proti: 0 zdržali sa: 0

Mgr. Zdenka Zaťovičová, v. r.
podpredsedníčka komisie

V Bratislave, 07.09.2017
Zapísal: Ing. Karol Horvát, tajomník