

# M e s t s k á   č a s ť   B r a t i s l a v a - N o v é   M e s t o

---

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 15.06.2021

**Návrh na schválenie zámeru prevodu bytov v bytových domoch súp. č. 6954, 6959,7694 a 7545  
na Bojníckej ul. v Bratislave do vlastníctva nájomcom, ktorí majú nájom bytov  
v uvedených bytových domoch dojednaný na dobu neurčitú**

**Predkladateľ:**

Ing. Ignác Olexík, PhD.  
prednosta  
Miestneho úradu mestskej časti  
Bratislava–Nové Mesto

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

**Zodpovedný:**

Mgr. Zuzana Kozáková  
vedúca oddelenia PPČESČaSP

**Spracovateľ:**

Mgr. Mária Mäsiarová  
referent oddelenia PPČESČaSP

**Na rokovanie prizvať:**

Zodpovedného a spracovateľa

# **N á v r h   u z n e s e n i a**

Miestna rada

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu

## **s c h v á l i ť**

zámer prevodu bytov v bytových domoch súp. č. 6954, 6959,7694 a 7545 na Bojnickej ul.v Bratislave do vlastníctva tým nájomcom, ktorí majú nájom bytov v uvedených bytových domoch dojednaný na dobu neurčitú, ak o kúpu bytu požiadajú.

- s pripomienkami
  
- bez pripomienok

## **Dôvodová správa**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej aj „mestská časť“, alebo „MČ BANM“) je výlučným vlastníkom bytov v bytových domoch súp. č. 6954, 6959,7694 a 7545 na Bojnickej ul. v Bratislave, ktoré boli postavené a skolaudované v rokoch 1997 – 1999. Byty v uvedených bytových domoch boli v prvých rokoch, v rámci vtedajšej sociálnej politiky MČ BANM, prenajímané jednotlivým nájomcom na dobu neurčitú. Neskôr sa byty prenajíмали ako sociálne byty v súlade s platnými a účinnými Zásadami hospodárenia s bytmi za účelom napĺňania potrieb sociálne odkázaných obyvateľov MČ BANM, už len na dobu určitú. Byty ani bytové domy nespĺňajú požiadavku na byty osobitného určenia podľa § 2 a § 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Od začiatku prevádzkovania bytových domov vykonávajú správu týchto nehnuteľností zamestnanci miestneho úradu MČ BANM. Nakoľko ide o 192 bytových jednotiek, počet požiadaviek na servisné zásahy, opravy a rekonštrukcie už prekračuje kapacitné možnosti miestneho úradu a riešia sa iba havarijné situácie.

Okrem toho bytové domy postupom času potrebujú aj systémové riešenia ako napríklad zateplenie domov, či vybudovanie novej kanalizačnej prípojky, na čo nemá miestny úrad finančné prostriedky (vzhľadom k tomu, že sa pri správe domu nepostupuje podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, netvorí sa ani fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu).

Z právneho hľadiska je pre mestskú časť 154 bytov, ktorých nájomcovia majú uzatvorené nájomné zmluvy na dobu neurčitú, nevyužitelných v rámci poskytovania bytov pre sociálne odkázaných obyvateľov mestskej časti. Tieto nájomné zmluvy nie je možné zo strany prenajímateľa vypovedať okrem zákonných dôvodov ani žiadnym spôsobom ukončiť, keďže uzavretie dohôd o skončení platnosti a účinnosti zmlúv vzhľadom na určené nízke nájomné (vychádzajúc Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov) nie je pre jednotlivých nájomcov žiadnym spôsobom motivujúce a preto nie je predpoklad, žeby sa uvoľnili pre iné potreby mestskej časti. Pre mestskú časť preto byty predstavujú iba súbor povinností, bez možnosti disponovania s nimi.

Na základe týchto skutočností sme dospeli k záveru, že je pre mestskú časť výhodnejšie odpredať byty v bytových domoch na Bojnickej ul. tým nájomcom, ktorí majú uzatvorené nájomné zmluvy na dobu neurčitú, a to v súlade s § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

Zostávajúce byty, ktoré sú prenájaté na dobu určitú by boli naďalej určené na pokrytie potrieb MČ BANM v oblasti nájomného bývania resp. pridelovania bytov sociálne odkázaným osobám. Podstatnou v danom procese je tiež skutočnosť, že MČ BANM môže v súlade s § 30<sup>1</sup> zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení získané finančné prostriedky použiť na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry mestskej časti (t.j. investície do bytov vo vlastníctve MČ BANM, výstavba nových bytov a objektov, či iný rozvoj infraštruktúry), pričom nevyčerpané finančné prostriedky by boli zdrojom fondu rozvoja bývania mestskej časti.

Ako ďalšie pozitívum vnímame to, že po odpredaji bytov do osobného vlastníctva by sa pri správe a údržbe bytových domov postupovalo v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., teda starostlivosť o byty a bytové domy bude zabezpečovať profesionálna správcovská spoločnosť, alebo sa zriadi spoločenstvo vlastníkov bytov, pričom sa budú vytvárať štandardné fondy, ktoré zabezpečia rezervu pre potrebné investície väčšieho rozsahu. MČ BANM sa týmto nezbaví zodpovednosti za bytové domy, bude prispievať do týchto fondov podľa schváleného postupu, podľa počtu bytov, ktoré jej zostanú vo vlastníctve.

Pre zistenie záujmu jednotlivých nájomcov o kúpu bytov bol začiatkom roka 2021 vykonaný nezáväzný prieskum, kedy svoj predbežný záujem o kúpu vyjadrilo asi 50 % nájomcov na dobu neurčitú. Samozrejme, predpokladáme, že po reálnom spustení odpredaja bytov do osobného vlastníctva prejavia záujem aj ďalší nájomníci (viacerí sa na odpredaj priebežne telefonicky informujú). Zároveň byty je zámer prevádzkať za kúpne ceny určené znaleckými posudkami spracovanými pre každý jednotlivý byt zvlášť.

---

<sup>1</sup> Finančné prostriedky, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj z príslušných pozemkov, sú príjmom rozpočtu obce. Obec tieto prostriedky môže použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce a obec ich môže použiť iba na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.