

**Materiál na 15. rokovanie**  
**Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Karlova Ves dňa 23.02.2021**

**Informácia o bytoch a ubytovacích zariadeniach**  
v správe a vo vlastníctve  
**mestskej časti Bratislava-Karlova Ves**  
a o nakladaní s týmto majetkom.

---

Predkladateľ:

Mgr. Katarína Procházková, PhD.  
prednosta miestneho úradu

Návrh na uznesenie:

Miestna rada  
MČ Bratislava – Karlova Ves

Spracovateľ:

Ing. Janka Mahďáková  
oddelenie majetkové a podnik. činností

p r e r o k o v a l a

Návrh

..... a

o d p o r ú č a

materiál predložiť do miestneho  
zastupiteľstva

Prerokované:

- |                       |            |   |
|-----------------------|------------|---|
| - v komisii <b>LP</b> | 01.02.2021 | - stanovisko komisie je obsahom materiálu       |
| - v komisii <b>F</b>  | 04.02.2021 | - stanovisko komisie je obsahom materiálu       |
| - v miestnej rade     | 09.02.2021 | - stanovisko miestnej rady je obsahom materiálu |

## NÁVRH UZNESENIA

### MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

#### **A. berie na vedomie**

informáciu o bytoch a ubytovacích zariadeniach v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a o nakladaní s týmto majetkom.

#### **B. žiada**

##### Alt. 1

Upraviť kritériá pridelovania bytov a ubytovacích zariadení ako dodatok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom SR Bratislavou a súčasne zriadiť bytovú komisiu v takom zastúpení, ktorá posúdi potreby žiadateľov a aspekty jednotlivých nájomov. Komisiu odporúčame v zložení členov s odbornosťou pre majetok, pre sociálnu oblasť, pre potreby školstva a potreby mestskej časti, pričom starostka ako štatutár je súčasťou zloženia komisie.

T: 15.04.2021

##### Alt. 2

Spracovať a predložiť na prerokovanie Všeobecne záväzné nariadenie regulujúce nakladanie s bytmi a ubytovacími zariadeniami vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

T: 15.04.2021

**INFORMÁCIA O BYTOCH A UBYTOVACÍCH ZARIADENIACH  
V SPRÁVE A VO VLASTNÍCTVE  
MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES  
A O NAKLADANÍ S TÝMTO MAJETKOM.**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves ( v texte aj ako „*mestská časť*“) v zmysle svojich kompetencií určených zákonom SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení a zároveň zákonom SNR č. 377/1990 Zb. O Bratislave spravuje byty a ubytovacie zariadenia. Bytový fond, ktorý je tvorený bytmi vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré boli zverené do správy Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a bytmi, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Okrem bytových jednotiek má mestská časť vo vlastníctve ubytovňu, slúžiacu na dočasné ubytovanie zamestnancov mestskej časti.

Tento dokument súhrnným spôsobom prezentuje počet bytov a ubytovacích zariadení, technický popis jednotlivých bytov, zoznam nájomníkov. Zároveň predstavuje právny rámec a pravidlá mestskej časti pri pridelovaní bytov a ubytovacích miestností v ubytovacom zariadení a aktuálny zoznam žiadateľov.

Dôvodom, pre ktorý predkladáme tento materiál je získanie voľných, ktoré je možné prideliť žiadateľom. Zámerom je upraviť pravidlá obsadzovania všetkých typov bytov a ubytovacích zariadení transparentným spôsobom.

# BYTY V BYTOVÝCH DOMOCH - OBECNÉ BYTY

## Právny rámec

Nájom bytu je špecifickou oblasťou práva. Právnym titulom nájmu bytu je nájomná zmluva o nájme bytu. Na základe zmluvy o nájme bytu vzniká nájomcovi užívacie právo k bytu. Prostredníctvom užívania bytu si fyzická osoba uspokojuje svoje sociálne, kultúrne a spoločenské potreby. Byt je súčasne miestom, na ktorom fyzická osoba zabezpečuje realizáciu svojho práva na súkromie. Nedotknuteľnosť obydlia je chránená Ústavou Slovenskej republiky, Trestným zákonom a patrí medzi základné ľudské práva. Explicitne sú tieto práva upravené v Občianskom zákonníku (zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v § 685 – 715).

Hospodárenie s bytmi v bytových domoch v Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves vychádza zo skutočnosti, že obecné byty zverené do správy mestskej časti boli vo vlastníctve hlavného mesta. Predpisom určujúcim podrobnosti pri prenajímaní bytov a všetky súvisiace úkony je Všeobecné záväzné nariadenie hlavného mesta SR č. 1/2006 (ďalej len „nariadenie“ alebo „VZN“). Toto nariadenie ustanovuje podmienky prijímania a evidencie žiadostí, podmienky, ktoré musí žiadateľ splniť, aby bol zaradený do zoznamu žiadateľov, dobu nájmu a pod. (VZN 1/2006 tvorí prílohu tohto materiálu).

V § 9 tohto nariadenia, Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti tohto nariadenia sa uvádza: „Obecný byt zverený do správy mestskej časti a obecný byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti prenajíma starosta mestskej časti, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia“. Táto úprava ponecháva na rozhodnutí orgánov tej - ktorej mestskej časti, či sa rozhodne rozpracovať tento postup detailnejšie do vlastných podmienok, alebo na svoje postupy bude aplikovať postup uvedený v tomto nariadení. Niektoré mestské časti prijali vlastné nariadenia upravujúce postup pri pridelovaní a prenajímaní bytov. Mestská časť Bratislava -Karlova Ves vo svojom nakladaní s bytovým fondom rešpektovala ustanovenia nariadenia a nepociťovala absenciu vlastného všeobecne záväzného nariadenia.

## Bytový fond - vývin

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves mala pôvodne v správe 3 210 bytov v bytových domoch, ktoré boli vlastníctvom Hlavného mesta SR Bratislava a boli zverené do správy Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves. Tieto byty v bytových domoch boli predmetom prevodu do vlastníctva nájomcu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Kúpna cena bola stanovená v súlade s ustanoveniami § 18 a nasl. zákona 182/1993 Z.z. a VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. *Predávajúci poskytoval 30% zrážku z ceny bytu a 50% zľavu z ceny bytu, pozemku a príslušenstva, ak kupujúci zaplatil do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy, 50% kúpnej ceny.* Kupujúci hradil v zmysle Štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy 60% z kúpnej cenu na účet MČ Bratislava-Karlova Ves a 40% na účet Hlavného mesta SR Bratislavy. Byty

a pozemky sa predávali so záložným právom na 10 rokov. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu o záložnom práve, ktorým bola zabezpečená podmienky doplatenia zľavy z ceny bytu v prípade iného prevodu ako na vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela/ku, deti, vnukov alebo rodičov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Po uplynutí 10 rokov od podpísania zmluvy, alebo v iného dôvodu (a po následnej úhrade záväzku), môže vlastník požiadať o zrušenie záložného práva. Túto agendu zabezpečuje mestská časť aj v súčasnosti.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov plynula mestskej časti voči žiadateľovi, ktorý splnil všetky podmienky ustanovené zákonom a podal žiadosť o prevod vlastníctva bytu do 31.12.2016 povinnosť odpredať byt za cenu určenú Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky č. 3/2007 v lehote spravidla do 2 rokov.

Pre žiadateľov, ktorí požiadali o prevod vlastníctva bytu po 31. decembri 2016 sa cena bytu v zmysle platného znenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dojednáva už dohodou predávajúceho a kupujúceho (§ 32e, ods. 5, § 17). Vzhľadom na to, že vlastníkom je hlavné mesto, podmienky dohody určuje primátor.

### **Bytový fond – súčasný stav**

Mestskej časti po predaji bytov v zmysle vyššie popísaných predpisov zostalo v správe v roku 2020 neodpredaných 19 (obecných) bytov.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves má v správe okrem bytov v bytových domoch aj jeden 1-izbový byt 3. kategórie nachádzajúci sa v rodinnom dome na ulici Staré Grunty č. 8, súpisné číslo 3301 v Bratislave.

Byty sú v nájme nájomníkov, ktorých zoznam je súčasťou predkladaného materiálu, pričom nájomné vzťahy sú regulované vyššie uvedenými právnymi predpismi, najmä občianskym zákonníkom. Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu neurčitú.

Správu týchto bytov vykonáva správca príslušného bytového domu, mestská časť týmto správcom platí za správu a služby spojené s nájmom bytov. Prijíma platby od nájomníkov a ročne robí vyúčtovanie, v ktorom sa vyrovnávajú rozdiely medzi prijatými platbami a vzniknutými nákladmi.

Zoznam a základný technický popis týchto bytov tvorí prílohu tohto materiálu.

Mestská časť v súlade s ustanoveniami nariadenia vedie zoznam žiadateľov o obecný byt, tento zoznam tvorí prílohu materiálu.

O pridelení bytu rozhoduje starostka na základe odporúčaní bytovej komisia. Táto komisia je tvorená odbornými zamestnancami mestskej časti zamestnanci a povereným členom sociálnej komisie miestneho zastupiteľstva. Komisia je menovaná starostkou mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

# BYTY V BUDOVÁCH ŠKÔL A MATERSKÝCH ŠKÔL – SLUŽOBNÉ BYTY

## Právny rámec a vývin

Postup pri prenajímaní služobných bytov a hospodárení s nimi je uvedený v zákone SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

Služobným bytom sa v zmysle tohto zákona rozumie byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Takýmto bytom môže byť v podmienkach mestskej časti napríklad byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave, prípadne byt v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov v dome (domovnícky byt).

Mestská časť v procese reštrukturalizácie verejnej správy nadobudla spolu s budovami škôl a materských škôl byty, ktoré sú stavebnou súčasťou budov škôl. V začiatku procesu v roku 2003 boli budovy škôl a materských škôl zverené do správy mestskej časti, následne boli prevedené do vlastníctva mestskej časti a sú v jej vlastníctve. Byty boli zverené do správy (a následne vlastníctva) spolu s nájomníkmi. Nájomníkmi týchto bytov boli školníci v školách a materských školách, byty boli v režime „služobný byt“ (Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.)

V máji 1992 bol prijatý zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

V ustanovení § 1, ods. 5 tohto zákona určil podmienku, že povahu služobného bytu stráca byt vtedy, keď nájomca služobného bytu prestal vykonávať prácu na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a prenajímateľ do troch mesiacov nevypovedal nájom.

Nakoľko mestská časť v tom období nevypovedala nájom nájomcom bytov, ktorí už nespĺňali podmienky požadované zákonom na nájom služobného bytu, vo viacerých nájmov prešiel nájom na dobu neurčitú a byty sa stali počas doby ich užívania týmito nájomníkmi nepoužiteľné na účely ich využitia ako bytov služobných. Naviac títo nájomcovia (počas pred rokom 1989) pri obdržaní nájomnej zmluvy na služobný byt vrátili nájomný (obecný) byt obci, takže ich bytové pomery sú viazané na takýto služobný byt. Mestská časť bohužiaľ nemá byty, ktorými by mohla ich bytovú otázku vyriešiť, takže problém riešime krok za krokom, v rámci možností mestskej časti. V súčasnosti máme ešte 2 takýchto nájomníkov.(konkrétne byty na ul. L. Fullu, ul. Suchohradská, byt na ulici L. Sára sa uvoľnil k 1.1.2021).

## **Bytový fond – súčasný stav**

Nové nájmy sú uzatvárané v zmysle zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami., výlučne na dobu počas trvania pracovného pomeru.

Správu týchto bytov vykonáva priamo mestská časť, referát správy budov miestneho úradu. Zoznam týchto bytov a ich nájomcov je uvedený v prílohe tohto materiálu.

Byty v budove na Majerníkovej 62 a byt na Fadruszovej 10 je užívaný ako ubytovňa. Podmienky užívania sú podrobne popísané v odseku ubytovňa.

# UBYTOVŇA NA KOLÍSKOVEJ 14

## Právny rámec a vývin

Za jeden z hlavných rozdielov medzi nájmom bytu a nájmom v ubytovni je možno považovať prechodnosť ubytovania. V zariadeniach určených na trvalé bývanie vzniká nájom obytnej miestnosti nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Pojmovo je nájom obytných miestností upravený v ustanoveniach Občianskeho zákonníka v § 717 až 718, pričom zmluva o ubytovaní v § 754 – 759.

Práve prechodnosť ubytovania odlišuje tento právny vzťah od nájmu bytu či nájmu miestností určených na trvalé bývanie. Prechodnosť bývania môže vyplynúť z prejavenej vôle zmluvných strán alebo z účelu ubytovania.

Mestská časť Karlova Ves v minulosti disponovala ubytovňou pre pedagogických zamestnancov v Lamači. Po reštrukturalizácii verejnej správy, prechode kompetencií zo štátu na samosprávu boli aj nehnuteľnosti, ktoré boli v predošlom systéme užívané na zabezpečenie služieb v rámci celého okresu delimitované obciam, v prípade Bratislavy mestským častiam, na území ktorých s nachádzali. Tak mestská časť Karlova Ves stratila ubytovňu v Lamači. Ako náhradu za ňu, v záujme potrieb riešiť ubytovanie zamestnancov školstva zriadila ubytovňu v dovtedy nevyužívanej časti materskej školy na Kolískovej 14. V časti materskej školy bola zmenou účelu využitia vytvorená ubytovňa. Táto slúžila pôvodne na ubytovanie pedagogických zamestnancov, časom bola možnosť ubytovania rozšírená na zamestnancov mestskej časti aj nepedagogických. Technický náčrt ubytovne tvorí prílohu tohto materiálu.

## Súčasný stav

V súčasnosti využíva ubytovanie v tejto ubytovni 4 zamestnankyne materských škôl, 2 zamestnanci VPS a 2 zamestnanci pracujúci na miestnom úrade.

Nájomné zmluvy sú uzatvárané na dobu školského roka, od 1.9. do 31.8. kalendárneho roku. Platba za 1 ubytovacie miesto /spravidla 1 miestnosť je 90,- Eur mesačne, pričom vo výške poplatku je zahrnutá aj spotreba energií. Tento poplatok bol stanovený odborným technickým útvarom na základe skutočne spotrebovaných energií.

Na rovnaký režim ako ubytovňa na Kolískovej 14 bol nastavený byt v budove základnej školy na Majerníkovej 62 a v budove na Fadruzsovej 10, ktorá je súčasťou spojenej školy Tilgnerova 14.

Správu týchto bytov vykonáva priamo mestská časť, referát správy budov miestneho úradu. Zoznam ubytovaných je uvedený v prílohe tohto materiálu.



## AKTUÁLNY STAV VOĽNÝCH BYTOV

Mestská časť prostredníctvom svojich odborných zamestnancov rieši problémy, ktoré vznikli v minulosti nesprávnou interpretáciou právnych predpisov, či inou činnosťou. Súčasťou týchto riešení ale vo viacerých prípadoch sociálny aspekt. Niektorí nájomcovia služobných bytov pri svojom nástupe do pracovného pomeru v období pred rokom 1989 mali tzv „štátny“ byt, ktorý odovzdali keď dostali byt služobný. Po zásadnej zmene právnych predpisov sa skončením pracovného pomeru a odchodom do dôchodku dostávajú do situácie, kedy by sa stali ľuďmi bez domova. Tento aspekt je neoddeliteľnou súčasťou riešenia problematiky nájmu služobných bytov. V súčasnosti sa nám podarilo aj pomocou našich intervencií vyriešiť nájomcov 2 takýchto bytov (Pod Rovnicami a L. Sáru). Stále máme v riešení byt v MŠ L. Fullu a v MŠ Suchohradská.

Mestská časť ma jeden voľný služobný byt v MŠ Pod Rovnicami, ktorý dlhodobo zatekal, aktuálne v ňom prebieha rekonštrukcia.

K 31.12.2020 bol uvoľnený služobný byt v MŠ L. Sáru.

Mestská časť bola úspešná v súdnom spore o vypratanie bytu na ulici L. Fullu 3. Ide o trojizbový byt získaný na základe vyhraného súdneho sporu po užívateľovi Jozef Pátek. Byt je vo veľmi zlom stave, finančné prostriedky na jeho úpravu do užívania schopného stavu sú pripravované v rozpočte výdavkov v roku 2021.

Ďalším bytom, ktorý bol uvoľnený k 31.12.2020 je trojizbový byt na Majerníkovej 9, ktorý bol dlhodobo využívaný ako gynekologická ambulancia MUDr. Záhradníkovou. V deväťdesiatych rokoch bol a Dlhých Dieloch ako novom sídlisku nedostatok zdravotníckych zariadení a preto sa zriaďovali ambulancie v bytoch, k čomu bola potrebná stavebnotechnická úprava, zmena účelu využitia. Tento byt bol už z posledných takto užívaných. Zmena účelu využitia tohto bytu na nebytové účely bola viazaná na dobu trvania nájomnej zmluvy MUDr. Záhradníkovej. Keďže pani doktorka sa rozhodla, že už ukončí svoju prax, bytu sa vracia pôvodný účel a prichádza spať do bytového fondu.

Na základe snahy o získanie bytov je teda možné konštatovať čiastkové úspechy a to je dôvod, prečo predkladáme tento informatívny materiál. Zámerom je upraviť pravidlá obsadzovania všetkých typov bytov a ubytovacích zariadení transparentným spôsobom.

## ODPORÚČANÉ RIEŠENIA:

Alt. 1

Upraviť kritériá prideľovania bytov a ubytovacích zariadení ako dodatok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy Hlavným mestom SR Bratislavou a súčasne zriadiť bytovú komisiu v takom zastúpení, ktorá posúdi potreby žiadateľov a aspekty jednotlivých nájmov. Komisiu odporúčame v zložení členov s odbornosťou pre majetok, pre sociálnu oblasť, pre potreby školstva a potreby mestskej časti, pričom starostka ako štatutár je súčasťou zloženia komisie.

Alt. 2

Spracovať a predložiť na prerokovanie Všeobecne záväzné nariadenie regulujúce nakladanie s bytmi a ubytovacími zariadeniami vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

### **Stanovisko komisie legislatívno-právnej (LP) zo dňa 01.02.2021:**

Komisia legislatívno-právna materiál prerokovala a odporúča ho predložiť miestnemu zastupiteľstvu na rokovanie.

Prít.: 4                      Za: 4                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

### **Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 04.02.2021:**

Finančná komisia berie na vedomie materiál „*Informácie o bytoch a ubytovacích zariadeniach v správe a vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a o nakladaní s týmto majetkom*“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prít. : 7                      Za : 7                      Proti : 0                      Zdržal sa : 0

**Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves** prerokovala materiál *Informácie o bytoch a ubytovacích zariadeniach v správe a vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a o nakladaní s týmto majetkom* a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

*Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0*