



SPRÁVA Z KONTROLY

DODRŽIAVANIA PODMIENOK PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE ALEBO SPRÁVE MESTSKEJ ČASTI, ANALÝZA ICH EFEKTÍVNOSTI

Mgr. Ján Komara, miestny kontrolór

KONTROLA DODRŽIAVANIA PODMIENOK PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE ALEBO SPRÁVE MESTSKEJ ČASTI, ANALÝZA ICH EFEKTÍVNOSTI

Oprávnená osoba: miestny kontrolór mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice (ďalej len „miestny kontrolór“ alebo „oprávnená osoba“).

Povinná osoba: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, Trojičné nám. 11 , 821 06 Bratislava, IČO: 00641383 (ďalej aj ako „miestny úrad“ alebo „kontrolovaná osoba“).

Predmet kontroly: kontrola dodržiavania a správneho uplatňovania zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime (ďalej aj ako „zákon o životnom minime“), zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o dotáciách“), zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj ako „zákon o slobode informácií“) pri povinnom zverejňovaní zmlúv, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „zákon o vlastníctve bytov“), všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č. 8/2019, ktorým sa stanovujú zásady a podmienky pri prenajímaní bytov, bytov v bytových domoch vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti a bytov vo vlastníctve mestskej časti, prijímania a vybavovania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov obecných bytov a stanovenie doby nájmu v obecných bytoch v podmienkach mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (ďalej len „Opatrenie o regulácii cien“).

Cieľ kontroly: Cieľom kontroly je preverenie dodržiavania podmienok prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve alebo správe mestskej časti a analýza efektívnosti tohto procesu. Kontrola nadviazala na kontrolu z roku 2019. Pre analýzu efektívnosti prideľovania bytov bola použitá aj metóda komparácie s procesmi iných samosprávnych celkov (mestská časť Bratislava-Ružinov, hlavné mesto SR Bratislava, mestská časť Bratislava-Petržalka) a preverená ekonomická udržateľnosť nájomného bývania za súčasných podmienok.

Kontrolované obdobie: od 1.1.2020 do 30.08.2020 a vybrané pridelenia bytov od roku 2002,

Miesto a čas vykonania kontroly: Miestny úrad od 10.09.2020 do 30.11.2020.

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra Mestskej časti

Bratislava- Podunajské Biskupice na II. polrok 2020, schváleného Uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 170/2018-2022 zo dňa 26.05.2020, v zmysle §18d ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Kontrola bola zameraná na kontrolu zákonného, správneho, efektívneho a sociálne spravodlivého prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti resp. v správe mestskej časti .

Informácia o tom, či povinná osoba podala námietky: - k zisteným nedostatkom - navrhnutému odporúčeniu - k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení. Povinná osoba v lehote určenej oprávnenou osobou do 02.12.2020 nepodala námietky k zisteným nedostatkom uvedeným v Návrhu správy.

Zistené skutočnosti/kontrolné zistenia:

Právny rámec:

Základným právnym rámcom pri prideľovaní bytov v mestskej časti je všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č. 8/2019, ktorým sa stanovujú zásady a podmienky pri prenájaní bytov, bytov v bytových domoch vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti a bytov vo vlastníctve mestskej časti, prijímania a vybavovania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov obecných bytov a stanovenie doby nájmu v obecných bytoch v podmienkach mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice a všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR č.1/2006 s podporným využitím zákona o životnom minime, zákona o dotáciách, Opatrenia o regulácii cien, zákona o slobode informácii, zákona o vlastníctve bytov a Občianskeho zákonníka.

I. NÁJOMNÉ BÝVANIE

Starostlivosť o potreby občanov v oblasti bývania je v zmysle § 4 ods. 3 písm. j) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení zverená do kompetencie miest a obcí. V podmienkach hlavného mesta SR túto právomoc vykonávajú obe úrovne miestnej samosprávy, pričom hlavné mesto disponuje 1906 nájomnými bytmi, z toho 1029 bolo zverených do správy mestským častiam a 877 ostalo nezverených mestským častiam.

V porovnaní s okolitými krajinami je na Slovensku nedostatok obecných nájomných bytov a výstavba týchto bytov vykazuje za obdobie rokov 2013 – 2018 klesajúcu tendenciu. Sociálne bývanie je definované v zákone o dotáciách ako bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona.

Sociálne bývanie má rôzne formy, napr. nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí, sociálne bývanie ako súčasť sociálnych služieb (nocľaháreň, útulok, domov na pol ceste, zariadenie núdzového bývania, nízkoprahové denné centrum), príspevok na bývanie ako súčasť systému pomoci v hmotnej núdzi či jednorazový príspevok na osamostatnenie sa pre mladých dospelých z detských domovov. Jednotlivé

formy podpory sociálneho bývania sú financované z kapitoly Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR a z verejných prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej tiež ako „ŠFRB“) a Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Základným strategickým dokumentom pre oblasť sociálneho bývania v SR je Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, ktorú vypracovalo MDV SR. Štátna podpora je dlhodobou zameraná v prospech vlastného bývania (podpora stavebného sporenia, daňové úľavy z úverov a pod.), ktorá však v spojení s rastom cien nehnuteľností a sprísňovaním podmienok pre získanie hypotekárnych úverov, prestáva byť dostupná pre širšie vrstvy obyvateľstva. Je preto nevyhnutné, aby sa situácia riešila prostredníctvom zabezpečenia primeraného a cenovo prijateľného nájomného bývania za účasti obcí, miest a ŠFRB ¹.

Dobre nastavený systém nájomného bývania sa v budúcnosti môže stať prostriedkom na podporu mobility kvalifikovanej pracovnej sily a tým aj na riešenie problému s jej nedostatkom. Zároveň môže pomôcť mladým rodinám pri získaní štartovacieho bývania vo forme nájmu.

II. BYTOVÝ FOND MESTSKEJ ČASTI

Začiatkom 70. rokov sa v juhovýchodnej časti Bratislavy začalo s bytovou výstavbou v priestoroch medzi Podunajskými Biskupicami a Vrakuňou. V prvej etape bolo vybudované sídlisko Medzi jarkami (1 500 bytov) ktoré predstavovalo netradičné riešenie obytného prostredia. Použitím nových funkčných a výrazových prvkov vznikli tri objekty z 8 podlažných bytových domov na pôdoryse troch veľkoplošných osemuholníkov. Nasledoval rozsiahly obytný súbor Dolné hony (5 700 bytov) situovaný na ploche kvalitného poľnohospodárskeho pôdneho fondu o rozlohe viac ako 100 ha ².

Osobné užívanie (bytov, obytných miestností, časti bytu) sa so zreteľom na nové chápanie vlastníckeho práva a nájomných práv muselo po zmene spoločenských pomerov ex lege zmeniť na inštitúty zodpovedajúce zmene koncepcie Občianskeho zákonníka. K tejto zmene došlo priamo zo zákona a nedala sa ovplyvniť žiadnym právnym úkonom. Táto zmena je v našom právnom poriadku inkorporovaná v §872 Občianskeho zákonníka. Následne, postupne od začiatku 90-tych rokov dochádzalo aj k transformácii takto konštituovaných nájomných vzťahov na vlastnícke vzťahy za zákonom stanovenú cenu. Táto zákonom stanovená cena bola rádovo nižšia ako trhová hodnota nehnuteľností, pričom tento pomer sa po roku 2000 dostal až na úroveň 100 násobku zákonnej ceny a táto predstavovala už len symbolickú odplatu.

V roku 1993 nadobudol účinnosť zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Slúžil ako nástroj na realizáciu prevodu nájomného bytového fondu, ktorý prešiel transformáciou z vlastníctva štátu na

¹ Koncepčné materiály ZMOS: Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD., Podpora nájomného bývania - teória a prax, Bešeňová, 3.12.2019).

² HALÁS, M. -, DŽUPINOVÁ, E. Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. Urbanismus a územní rozvoj – Ročník X – číslo 2/2007

obce. Tie týmto zákonom dostali povinnosť previesť byty ich nájomcom do dvoch rokov od podania žiadosti o prevod. Cieľom tejto zákonnej úpravy bolo upraviť podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve štátu alebo obce do vlastníctva občanov. Z celkového počtu vyše 160 tisíc bytov na území hlavného mesta Bratislava bolo pôvodne pred začiatkom procesu prevodov bytov do osobného vlastníctva 71 409 vo vlastníctve hlavného mesta. Podstatná väčšina z nich však bola v správe miestnych úradov a bytových podnikov jednotlivých mestských častí. **Táto transformácia bola ukončená až novelizáciou zákona, ktorá v §32e ods. 3 zákona o vlastníctve bytov určila termín ukončenia prevodu bytov z vlastníctva štátu a obcí do vlastníctva nájomcov bytov za zvýhodnených podmienok pre žiadosti podané do 31.12.2016.**

V podmienkach mestskej časti dobiehala transformácia bytového fondu ešte aj po roku 2010, keď sa časť bytového fondu vo vlastníctve mesta previedla na fyzické osoby, doterajších nájomcov. Podmienkou na to, aby nájomca mohol požiadať o prevod za zákonom určenú cenu, bolo uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. **Na základe preskúmania spisových materiálov z predchádzajúcich kontrol, ktoré sa venovali pridelovaniu bytov, konštatujem, že k tomu dochádzalo netransparentným postupom, pričom nájomné zmluvy na dobu neurčitú sa uzatvárali ešte aj po roku 2007 so žiadateľmi, ktorí mali vysoko nadštandardné príjmy a ktorí si tieto byty následne odkúpili do vlastníctva** (napr. prevod bytu na ulici Lotyšská v marci 2010 vo výmere 17,35 m² za cenu 519,18€, pričom tento byt nájomca užíval iba od 13.10. 2006, nájom na dobu neurčitú od 13.10.2007, byt na Dudvážskej, Latorickej, Ipeľskej).

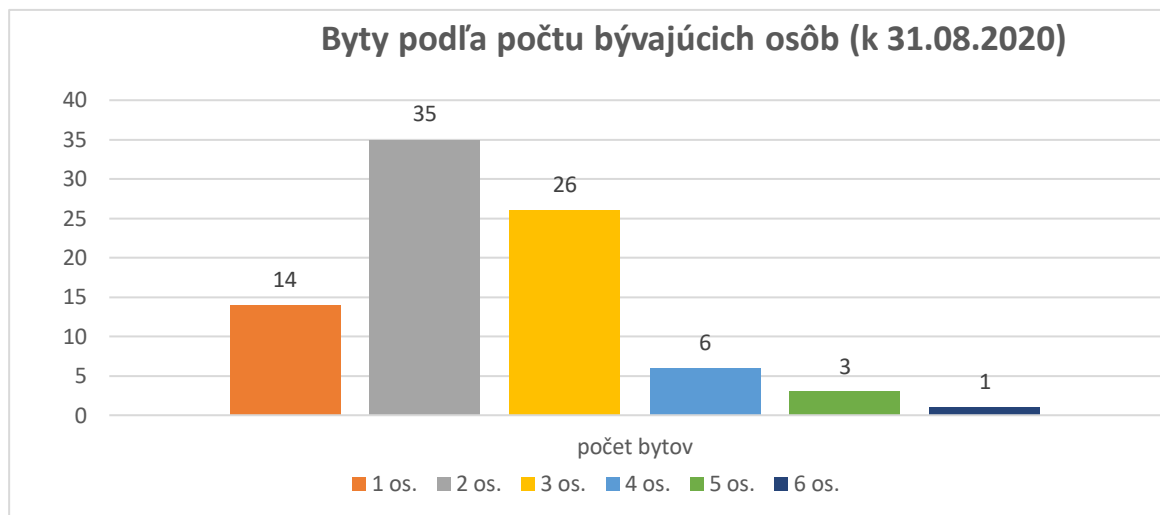
Mestská časť vo svojom bytovom fonde disponuje 105 bytmi v tejto štruktúre:

1. **byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti:** celkový počet 19 bytových jednotiek sa nachádza na Bodrockej ul. č. 18, 22 a 38; na Dudvážskej ul. č. 7 a 22; na Hronskej ul. č. 22; na Hornádskej ul. č. 10; na Ipeľskej ul. č. 5, dva byty na Ipeľskej č.7; na Latorickej ul. č. 12 a 37; na Podzáhradnej ul. č. 11, na Bieloruskej ul. č. 34, 36 a 58, na Estónskej ul. č. 46, 54 a 56.

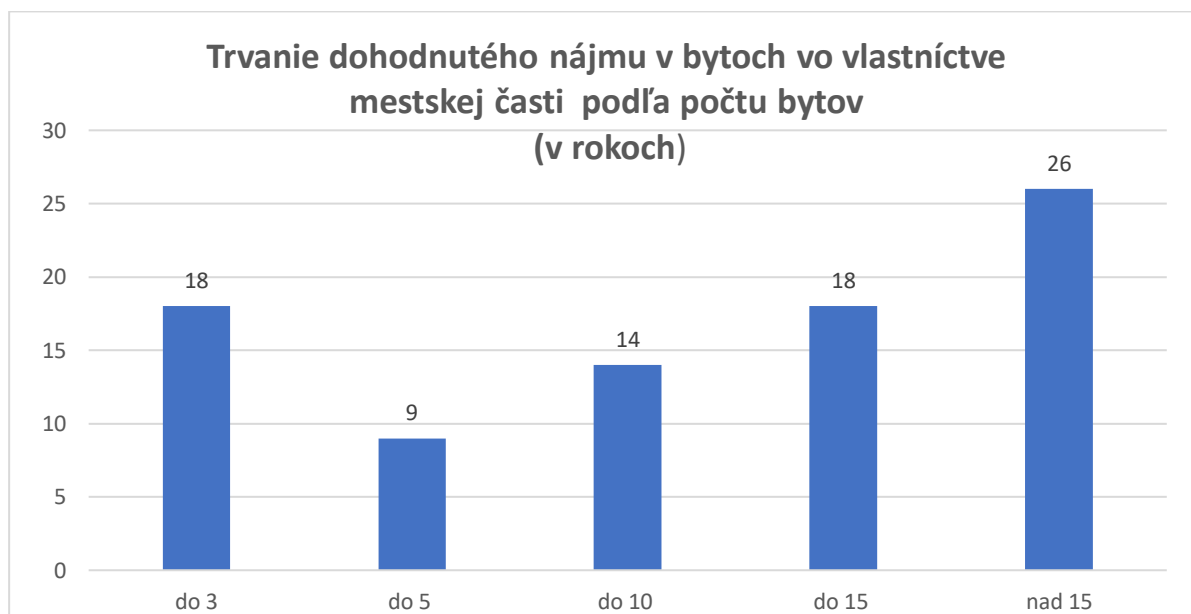


2. byty vo vlastníctve mestskej časti: celkový počet 85 bytov

- 52 bytových jednotiek sa nachádza v bytovom dome na Uzbeckej č. 22-28,
- 11 bytových jednotiek sa nachádza v objekte na Kovovej č. 6,
- 21 bytových jednotiek sa nachádza v bytovom dome na Bodrockej č. 44 a 1 byt na Stavbárskej č. 34.



V 85 bytoch vo vlastníctve mestskej časti býva celkovo 207 osôb (31.08.2020), pričom ich celková podlahová plocha je 4057,20 m². Priemerná podlažnosť nájomných bytov je 47,73 m². Priemerná cena nájomného na meter štvorcový podlahovej plochy predstavuje 1,89 €, pričom výrazne nižšie sú v objekte na Kovovej 6, kde je cena nájomného iba 0,80 €/m².



Mestská časť má vo výlučnom vlastníctve 85 bytov, z toho 29 jednoizbových (vrátane 6 garzóniek), 46 dvojizbových a 10 trojizbových. Priemerná rozloha bytu vo vlastníctve mestskej časti dosahuje 47,73 m².



Priemerná dĺžka trvania dohodnutého nájmu v bytoch vo vlastníctve mestskej časti predstavuje 10 rokov 2 mesiace a 19 dní. Nájom trvajúci do 5 rokov je v 27 bytoch, od 5 do 10 rokov v 14 bytoch, od 10 do 15 rokov v 18 bytoch a 26 bytov je obsadených nájomcami, ktorých nájomný vzťah s mestskou časťou trvá viac ako 15 rokov.

Mestská časť mesačne na predpísanom nájomnom v 85 bytoch vyberie 7682,84€, čo ročne predstavuje 92194,08€. Nájomné v bytových domoch na Bodrockej a Uzbeckej vychádza z jednotnej sumy nájomného na meter štvorcový podlahovej plochy bytu a je stanovená vo výške 25,26€/m²/rok čiže 2,13 €/m²/mesiac.

Nájomné v objekte na Kovovej 6 za 11 bytov je vo výške 348,31 €, pričom priemerná výška nájomného na meter štvorcový podlahovej plochy predstavuje len 0,80 €/m²/mesiac.

Nájomné v byte na Stavbárskej 6 je 33,85 €, pričom toto **nájomné, tak ako je tomu aj vo všetkých bytoch vo vlastníctve hlavného mesta a správe mestskej časti, nepokrýva ani povinný príspevok vlastníka bytu do Fondu opráv bytového domu, poplatok za správu bytového domu, poistenie bytového domu, odmenu zástupcom vlastníkov, spoločné energie, pričom napr. v bytoch na ulici Podzáhradná a Bieloruská, tieto platby prevyšujú nájomné viac ako dvojnásobne.**

Tieto nevyhnutné a povinné platby predstavujú viac ako dvojnásobok sumy, ktorú mestská časť vyberie na nájomnom. Takto nastavené ceny nájomného považujem za dlhodobo ekonomicky neudržateľné, pričom mestská časť neuplatňuje ani maximálnu cenu regulovaného nájomného, ktoré samotné je nastavené mimoriadne nízko, jednak vo vzťahu k trhovému nájomnému (dosahuje asi len 10-25% trhového nájomného), jednak k samotným nevyhnutným nákladom prenajímateľa spojených

s vlastníctvom bytového domu. Takto nastavené nájomné vzťahy predstavujú pre prenajímateľa finančné bremeno, ktorého náklady musí v rozpočte sanovať z iných verejných zdrojov.

A. BYTOVÝ DOM UZBECKÁ 22-28

Nájomný bytový dom pozostávajúci z 52 bytových jednotiek v štyroch samostatných vchodoch (22,24,26,28), postavený na pozemkoch parc. č. 5478/23, 5478/29, 5478/30, 5478/31, 5478/32 a 5478/33 v členení 6 garžóniek, 6 jednoizbových bytov, 30 dvojizbových bytov a 10 trojizbových bytov. Stavba bytového domu bola povolená stavebným povolením č. 2840/200/Z-31 zo dňa 15.11.2000 Okresným úradom Bratislava II, odbor životného prostredia. Nájomný bytový dom bol zaradený do používania 19.12.2001.

Bytový dom Uzbeká bol financovaný využitím vlastných finančných zdrojov, s podporou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, vo výške 12 957 000 Sk na základe Zmluvy č. 102/2341/2000 z 15.12.2000. Splátky boli rovnomerne rozdelené na 239 častí, posledná 240 splátka je zostatok dlhu, aj s podporou dotácie zo štátneho rozpočtu.

Nevyhovujúci hygienický stav bytov (plesne) na prízemí (I.NP) si vyžaduje analýzu príčin ich vzniku, pričom nie je vylúčená ani nevyhnutnosť systémovej opravy týchto bytov, resp. celého bytového domu, aby bolo možné tieto byty užívať bez ohrozenia zdravia nájomcov. Plesne sú kvôli rozsahu estetickou prekážkou a predstavujú aj zvýšené zdravotné riziko, keďže do priestoru vylučujú mikroskopické spóry. Je preto veľmi dôležité plesne na stene zistiť a ošetriť včas.

Obstarávacia cena: 2 175 408,67 € (65 536 361,50 Sk)

Obstarávacia cena pozostáva z ceny stavby a vybavenia vo výške 61 708 000 Sk, ceny projektu vo výške 461 681 Sk, základného kameňa za 6 400 Sk, autorského a stavebného dozoru v sume 629 326,60 Sk, man. lapača za 4 400 Sk a elektrickej energie za 48 111,50 Sk.

BYTOVÝ DOM UZBECKÁ	
počet izieb v byte	počet bytov
1 iz.	6
2 iz.	30
3 iz.	10
Gars.	6

Celkové nájomné/objekt/mesiac	5 772,84 €
celková výmera (m ²)	2710,07
priemerná cena/m ²	2,13 €
Počet osôb	136

Tabuľka - Prehľad bytov v bytovom dome Uzbecká s uvedením počtu izieb, výmery podlahovej plochy miestností, počtu bývajúcich osôb, trvania dohodnutého nájmu v rokoch a výšky mesačného nájomného (k 31.08.2020):

počet izieb	plocha v m²	počet osôb	trvanie v rokoch	nájom/mesiac
2	53,66	5	18,88	114,30 €
Gars.	18,24	3	19,26	38,85 €
1	32,37	2	0,86	69,59 €
2	50,52	5	0,86	107,95 €
2	55,82	4	3,99	118,90 €
2	52,80	3	7,58	112,46 €
3	75,21	2	19,31	160,20 €
2	55,82	3	1,88	118,90 €
2	52,80	2	19,00	112,46 €
3	75,21	2	10,65	160,20 €
2	55,82	2	12,02	118,90 €
2	52,80	2	6,00	112,46 €
3	75,21	2	18,00	160,20 €
2	51,95	2	18,86	109,89 €
Gars	18,24	1	15,00	38,85 €
Gars	18,24	2	7,02	38,85 €
2	53,66	2	7,18	114,30 €
3	78,01	3	3,00	166,16 €
2	54,80	2	12,05	116,89 €
1	37,21	1	4,00	79,26 €
3	78,01	3	19,00	166,16 €
2	54,88	3	3,00	116,89 €
1	37,21	1	3,99	79,26 €
2	55,05	3	7,00	117,26 €
2	56,60	3	19,00	120,75 €
2	54,90	2	19,00	116,94 €
2	53,66	2	19,00	114,30 €
Gars.	18,24	3	2,33	38,85 €
Gars.	18,24	1	19,00	38,85 €
2	51,59	3	11,25	109,89 €
3	78,01	4	2,31	166,16 €
2	54,88	2	19,00	116,89 €
1	37,21	2	18,00	79,26 €
3	78,01	3	13,00	166,16 €
2	54,88	4	13,91	116,89 €
1	37,21	3	10,91	79,26 €

2	55,05	2	19,72	117,26 €
2	56,80	3	3,99	120,75 €
2	54,90	4	18,93	116,94 €
2	50,29	3	0,86	107,14 €
1	32,67	3	10,16	69,59 €
Gars.	18,24	2	1,76	38,85 €
2	53,66	3	10,16	114,30 €
2	55,82	5	0,86	118,90 €
2	52,80	2	20,00	112,46 €
3	75,21	1	2,91	160,20 €
2	55,82	2	10,00	118,90 €
2	52,80	3	4,00	112,45 €
3	75,21	3	10,75	160,20 €
2	55,82	2	15,48	118,90 €
2	52,80	3	13,41	112,46 €
3	75,21	3	19,00	160,20 €

B. BYTOVÝ DOM BODROCKÁ 44

Obstarávacia cena 685 367,49 € (20 647 381 Sk)

Nájomné byty v bytovom dome na Bodrockej boli obstarané 21.08.2002 tak, že tieto boli kúpené od stavebníka spolu s hlavným mestom s tým, že mestská časť kúpila 21 bytov za kúpnu cenu **20 647 381 Sk** a hlavné mesto 23 bytov na základe Kúpnej zmluvy č. 058818490200 za celkovú kúpnu cenu 43 285 395 Sk. **Mestská časť v bytovom dome disponuje 9 jednoizbovými (výmera cca 33 m² a 12 dvojizbovými (výmera cca 46 m²).** Bytový dom bol skolaudovaný rozhodnutím Okresného úradu Bratislava II, odbor životného prostredia č.j. SP/468/2002/Hap-17 zo dňa 15.05.2002.

Celkové nájomné/objekt/mesiac	1 527,84 €
celková výmera (m²)	869,20
priemerná cena/m²	1,76 €
Počet bývajúcich osôb	41

počet izieb	plocha v m ²	počet osôb	od	do	nájom
1	50,80	3	12.6.2002	11.6.2021	44,81 €
2	45,80	2	1.8.2017	31.5.2022	82,43 €
2	45,80	2	1.10.2020	31.5.3022	82,43 €
2	45,80	2	1.5.2014	30.11.2021	82,43 €

1	33,60	2	1.8.2014	31.7.2020	64,75 €
1	33,60	1	1.7.2018	30.11.2020	64,75 €
2	45,80	1	12.5.2011	30.11.2021	82,43 €
2	45,80	2	1.8.2020	31.5.2022	58,30 €
2	45,80	1	20.6.2011	30.11.2021	82,43 €
1	33,60	2	9.1.2019	30.11.2020	64,75 €
1	33,60	1	26.9.2006	30.11.2020	64,75 €
2	45,80	3	1.3.2018	28.2.2022	82,43 €
2	45,80	2	1.5.2019	30.4.2022	82,43 €
2	45,80	2	16.2.2007	15.5.2022	82,43 €
1	33,60	2	1.10.2009	11.10.2021	64,75 €
1	33,60	1	1.5.2019	30.4.2022	64,75 €
2	45,80	4	22.1.2020	30.11.2020	82,43 €
2	45,80	4	20.9.2013	30.11.2020	82,43 €
2	45,80	1	12.6.2002	11.6.2021	82,43 €
1	33,60	1	1.1.2016	30.11.2020	64,75 €
1	33,60	2	17.6.2002	16.6.2021	64,75 €

C. OBJEKT KOVOVÁ 6

Objekt stavby na Kovovej 6 je postavený na pozemku parc. č. 4930/2 a bol obstaraný v roku 1999. Obstarávacia cena je evidovaná vo výške 270 530,44 €.

Objekt pozostáva zo štyroch prízemných jednoizbových a siedmich dvojpodlažných dvojizbových bytov s komplexným sociálnym vybavením. Všetkých 11 bytov má prístup prostredníctvom vstupných dverí zo spoločného dvora. Pôvodne boli tieto byty, v zmysle uznesenia č. 103/99/MZ Zásady na prideľovanie malometrážnych bytov na Kovovej ulici v Bratislave, určené predovšetkým pre bývanie občanov, ktorým bol zrušený nájom bytu s podmienkou vysťahovania a vrátenia bytu správcovi bytového fondu (Bytovému podniku).

Objekt bol skolaudovaný ako „Penzión - malometrážne byty“ a určený na účel využitia ako „stavba na dočasné ubytovanie“. Penzióny ako také sa v zmysle klasifikácie stavieb zaraďujú medzi nebytové budovy za účelom krátkodobého ubytovania (Vyhláška ŠU SR č. 323/2010 Z.z, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb). Stavba bola dodatočne povolená rozhodnutím Okresného úradu Bratislava II č.j. SP/2693/99/Hap zo dňa 6.12.1999 stavebníkovi ERSTAV – Ing. Ernest Nagy, zmena stavebníka na mestskú časť Bratislava-Podunajské Biskupice bola odsúhlasená 14.12.1999.

Podľa výpisu z Listu vlastníctva č. 4752 je stavba, postavená na pozemku parc.č. 4930/2 k.ú. Podunajské Biskupice, v katastri nehnuteľnosti evidovaná taktiež ako Penzión. **V tomto objekte nie je na účely**

údržby a rekonštrukcie vytváraný ani Fond opráv. Výška nájomného je určená na základe výpočtov vychádzajúcich podlahovej plochy bytov a ich príslušenstva v zmysle Opatrenia o regulácii cien pre staršie byty, avšak nie na úrovni maximálneho regulovaného nájomného.

Nájomné v týchto priestoroch dosahuje v jednoizbových bytoch 24,45€ a 36,03€ v dvojizbových bytoch.

Celkové nájomné/objekt/mesiac	348,31 €
celková výmera (m2)	436,03
priemerná cena/m2	0,80 €
Počet osôb	28

Evidencia priestorov v objekte Kovová 6

počet izieb	plocha v m ²	počet osôb	od	do	nájomné
1	24,43	1	9.8.2004	30.11.2021	24,45 €
1	24,43	2	1.9.2012	30.11.2020	24,45 €
1	24,43	2	1.7.2014	7.7.2021	24,45 €
1	24,43	1	1.10.2005	31.5.2022	24,45 €
2	48,33	3	24.2.2005	30.11.2020	36,03 €
2	48,33	2	1.5.2019	30.11.2021	34,33 €
2	48,33	2	1.11.2011	31.10.2020	36,03 €
2	48,33	3	21.7.2014	20.7.2021	36,03 €
2	48,33	3	1.9.2012	30.11.2020	36,03 €
2	48,33	3	1.1.2009	30.1.2022	36,03 €
2	48,33	6	3.1.2000	31.12.2020	36,03 €

D. BYT V BYTOVOM DOME STAVBÁRSKA Č.34 (PENTAGON) V K.Ú. VRAKUŇA

Jediný byt v bytovom dome nachádzajúci sa mimo územia mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice v bytovom dome Stavbárska 34, známom tiež ako „Pentagon“. **Nájomné (33,85 €) v tomto byte nepostačuje mestskej časti ani na úhradu povinných platieb do fondu opráv, správu bytového domu, poistenie a spoločné energie.** Mestská časť byt získala darom, pričom darcom ako žiadateľovi zároveň prenajala a následne aj odpredala 2-izbový byt na Bielorúskej 24. Žiadateľ ponúkol darovanie bytu, ktorý si v roku 2003 kúpil do osobného vlastníctva, pričom podmienkou darovania bolo určenie nájmu a uzavretie nájomnej zmluvy na 2-izbový byt na Bielorúskej 24. Darovacia zmluva a dodatok č. 1 boli podpísané 19.6.2006 medzi darcom a mestskou časťou, Nehnuteľnosť prešla na základe vkladu do katastra do vlastníctva mestskej časti a darcom bol pridelený 2-izbový mestský byt na Bielorúskej, ktorý tento žiadateľ následne odpredal.

Vzhľadom k skutočnosti, že byt č.706/A na 8.poschodí bytového domu sa nenachádza na území mestskej časti, odporúčam analyzovať možnosti jeho predaja za trhovú cenu, pri dodržaní práv a oprávnených záujmov súčasného nájomcu, ktorý ma nájomnú zmluvu uzatvorenú do 31.01.2022.

III. NÁJOMNÉ, CENOVÁ REGULÁCIA, EKONOMICKÁ UDRŽATEĽNOSŤ NÁJOMNÉHO BÝVANIA

A. Nájomné, cenová regulácia

Vychádzajúc z dvoch foriem regulácie cien nájmu bytov bola kontrola analyticky zameraná na úroveň nájomného v starších bytoch, pre ktoré platí viacero kritérií na určenie maximálnej ceny nájmu, ako je napr. jeho veľkosť, kategória, vybavenosť bytu a na nové byty, ktoré majú regulovanú maximálnu cenu ročného nájmu určenú do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu. Okrem úrovne nájomného som sa zameral aj na analýzu štruktúry bytov podľa kategórií, počtu obytných miestností a veľkosti podlahovej plochy bytov vo vlastníctve mestskej časti a miery využívania výšky cien určenej cenovými predpismi (Opatrenie o regulácii cien).

Úlohou právneho inštitútu regulácie nájomného je ochrana nájomcov bytov v týchto bytových domoch pred svojvoľným zvyšovaním nájomného zo strany prenajímateľov, ktoré by nájomcovia neboli schopní uhrádzať. Regulácia nájomného tak neprimerane zvýhodňuje nájomcov, ktorí môžu užívať nehnuteľnosť za dobrou prekonané nájomné, nemotivuje nájomcov k opusteniu nehnuteľnosti vo vlastníctve mestskej časti alebo hľadaniu iných možnosti bývania.

V Slovenskej republike určovanie výšky nájomného neupravuje zákon. Spôsob a výšku výpočtu základného nájomného za prenajatý byt a úhrady cien služieb spojených s užívaním bytu upravuje Opatrenie č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Ministerstvo financií Slovenskej republiky ustanovilo v súlade s § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách maximálne ceny nájmu bytov s účinnosťou od 1. mája 2008 opatrením č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Toto cenové opatrenie nahradilo výnos č. V 1-2003 Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Regulácia nájomného sa v zmysle tohto cenového predpisu týka aj nájomcov bytov vo vlastníctve obce(mestskej časti).

Do maximálnych cien podľa § 1 a § 2 uvedeného cenového predpisu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu. Takto určená maximálna cena nájmu bytu sa zvyšuje, resp. znižuje o cenu nájmu za základné prevádzkové zariadenie bytu a taktiež sa zvyšuje o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu. Výška maximálnej ceny nájmu bytu je stanovená v rovnakej výške pre celé územie Slovenskej republiky. Regulované nájomné nereflektuje sociálnu situáciu a nediferencuje ju. Regulované nájomné je totiž určené paušálne, bez ohľadu na to, či ide o byt v Bratislave alebo na vidieku.

Cenová regulácia sa podľa opatrenia rozdeľuje na dve skupiny:

- a) Pre byty obstarané pred 1. februárom 2001 (staršie byty)

$$\begin{aligned} \text{max. nájomné(€)} &= \text{obytná podlahová plocha v m}^2 \times 1,121954\text{€} \\ &+ \text{vedľajšia plocha v m}^2 \times 0,524464\text{€} \\ &+ \text{základné prevádzkové zariadenie (203,94€ ročne)} \\ &+ \text{ostatné prevádzkové zariadenie – redukcia} \end{aligned}$$

- b) Pre byty obstarané po 1. februári 2001 (novšie byty),

$$\text{max. nájomné/rok} = \text{obstarávacia cena bytu} \times 5\%$$

- a) Cenová regulácia starších bytov sa v podmienkach mestskej časti vzťahuje na všetky byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy, na byt na Stavbárskej 34 a mestská časť sa ňou riadi aj pri objekte Kovová 6, hoci v tomto prípade, keďže nejde o bytový dom, prichádza do úvahy aj možnosť neuplatňovania maximálnych cien.

Maximálna cena nájomného starších bytov sa vypočítava podľa §1 Opatrenia o regulácii nájomného, tak že sa vychádza zo súčtu súčinu výmery podlahovej plochy obytných miestností bytu a cenového koeficientu určeného podľa kategórie bytu (v mestskej časti patria všetky byty do I. kategórie) 1,121954 €, súčinu výmery podlahovej plochy vedľajších miestností bytu a cenového koeficientu 0,524464 €, akéhosi paušálneho nájomného za základné prevádzkové zariadenie (203,943438 eur/rok), ako aj za ostatné prevádzkové zariadenie, redukovaná v prípade absencie časti základného prevádzkového zariadenia.

Základným prevádzkovým zariadením na účely tohto opatrenia je priestor na uskladnenie potravín a paliva (špajza a pivnica), hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.

Príklad:

trojizbový Byt Podzáhradná

Byt je vybavený kompletným prevádzkovým zariadením, a preto sa môže uplatňovať plná suma nájomného za základné prevádzkové zariadenie (16,995€), byt je taktiež vybavený ostatným prevádzkovým zariadením (kuchyňa, sporák, ostatné prevádzkové po dobu životnosti alebo nemožno zistiť ich obstarávaciu cenu).

Byt zverенý do správy mestskej časti, súčasné základné nájomné 42,31 €. Do fondu opráv bytového domu mestská časť platí 73,15 €, odmena správcovi a zástupcovi vlastníkov je 11 €, poistenie bytového domu 2,22 €, spoločné energie 5,48 € a upratovanie spoločných priestorov 8,50€ (celkovo viac ako 100€ povinných platieb).

Maximálne nájomné, ktoré je možné v tomto byte uplatniť odhadujem približne na 80€, čo stále nepostačuje ani na úhradu povinných platieb mestskej časti (fond opráv, poistenie, odmena správcovi a pod.). Presný výpočet je možný len po dôkladnom preskúmaní kompletného vybavenia bytu, opotrebovania, obstarávacej ceny príslušenstva bytu a pod..

Prehľad výpočtu výšky nájomného vo vybraných starších bytoch (obstaraných pred 1.2.2001)

byt	obytná plocha	vedľajšia plocha	základné vybavenie/rok	ostatné vybavenie	aktuálne nájomné	max. reg. nájomné (odhad)
Koeficient ceny	1,121954 € x	0,524464 € x	203,943438 €	-	-	-
Podzáhradná(3i.)	42,31	27,6	16,99 /mesiac	2,5	42,31 €	81,44 €
Kovová (2i.)	30,26	18,07	10/mesiac	2	36,03 €	55,43 €
Stavbárska(2 gars.)	27	15	12/mesiac	2,5	33,8 €	52,66 €

- b) Cenová regulácia novších bytov sa v podmienkach mestskej časti uplatňuje pre bytové domy na Uzbeckej aj na Bodrockej. Z dokumentov nachádzajúcich sa na miestnom úrade vyplýva, že v obidvoch prípadoch by v súčasnosti malo byť nastavené ročné nájomné 25,26€ na m² podlahovej plochy bytu, t.j. 2,13 €. Takto určené nájomné sa ešte môže znížiť v prípade osôb s ťažkým zdravotným postihnutím.

B. Ekonomická udržateľnosť nájomného bývania

Podľa Opatrenia o regulácii cien nájmu je maximálne ročné nájomné vo výške 5% obstarávacej ceny bytu. V podmienkach mestskej časti sa výška nájomného od postavenia týchto bytov v roku 2002 až do roku 2020 nemenila.

Z vykonanej kontroly však vyplýva, že nájomné dosahuje v bytovom dome Uzbecká približne 63,69 % maximálnej ceny a v bytovom dome Bodrocká iba 53,50 % maximálnej ceny vypočítanej podľa obstarávacej ceny, ktorú mestská časť sama eviduje, hoci samotná maximálna úroveň je mimoriadne hlboko pod trhovým nájomným (predstavuje iba 20-30% trhového nájomného), pričom ani v tejto výške nedokáže pokrývať potrebnú starostlivosť o bytové domy.

Zvýšením aktuálnych cien na maximálne ceny by mestská časť mohla získať ročne viac ako 55 000 € (podľa výpočtu 57 384 €), ktoré by mohla investovať do údržby prípadne aj do rozvoja bytového fondu.

Takto nastavená maximálna cena vôbec nezohľadňuje infláciu, ktorá medzi rokmi 2002-2020 je v kumulovanej výške 66,97%, pre roky 2002-2021 je odhadovaná až vo výške 70,98% (<http://www.ineko.sk/kalk.html>), čo znamená, že 100 eur v roku 2002 by v roku 2020 malo hodnotu

166,97 € a v roku 2021 hodnotu až 170,98 €. Reálne nájomné v cenách roku 2002 tak v roku 2021 bude predstavovať celkovo iba 4 493 € a nájomné, ktoré by sa od roku 2002 upravovalo o infláciu by dokonca presiahlo aj maximálnu cenu regulovaného nájomného.

Cenová regulácia vôbec neumožňuje pri maximálnej cene zohľadniť lokalitu bytového domu, keďže do obstarávacej ceny sa môžu započítať iba náklady súvisiace so stavbou, ale už nie so zaobstaraním pozemku. Pre obce a mestá sa tak prevádzka takýchto bytov stáva neúnosným bremenom a nie je trvalo udržateľná.

Bolo by vhodné uvedené opatrenie zmeniť, umožniť obciam väčšiu flexibilitu a najmä zohľadniť inflačný rast cien, lebo v súčasnosti sa v podmienkach mestskej časti maximálna cena odvíja od obstarávacej ceny bytového domu z roku 2002, avšak reálna hodnota a súčasná obstarávacia cena sú dnes vyššie, avšak táto kompetencia presahuje rámec kompetencií mestskej časti.

Porovnanie aktuálneho nájomného, maximálnej regulovanej ceny vypočítanej podľa evidovanej obstarávacej ceny, inflačného nájomného a reálneho nájomného v cenách roku 2002					
Bytový dom	aktuálne nájomné	rozdiel	max. regulované nájomné	inflačné nájomné 2002-2021 (ak by sa zohľadňovala inflácia)	aktuálne reálne nájomné v cenách roku 2002
Uzbecká (52 b.j.)	5 772,84 €	3 291,36 €	9 064,20 €	9 870,40 €	3 376,32 €
Bodrocká (21 b.j.)	1 527,84 €	1 327,86 €	2 855,70 €	2 612,30 €	893,58 €
Kovová (11 b.j.)	348,31 €	151,69 €	500,00 €	595,54 €	203,71 €
Stavbárska (1 b.j.)	33,85 €	11,15 €	45,00 €	57,88 €	19,80 €
celkovo mesačne (85 b.j.)	7 682,84 €	4 782,06 €	12 464,90 €	13 136,12 €	4 493,41 €
celkovo ročne	92 194,08 €	57 384,73 €	149 578,81 €	157 633,44 €	53 920,97 €

Výnos z príjmu z takto regulovaného nájmu nepostačuje ani na pokrytie nutných nákladov potrebných na zabezpečenie riadnej a bezpečnej prevádzky domov, na tvorbu fondu opráv, ktorý by mal byť v dlhšom časovom horizonte použitý na obnovu bytového fondu ako aj údržbu a modernizáciu spoločných častí a zariadení domu.

C. Nedoplatky

V priebehu kontroly bol miestnym kontrolórom vyžiadaný aj aktuálny zoznam neplatičov s uvedením výšky dlhu k 30.09.2020 v našich nájomných bytoch. V súčasnosti sú nedoplatky na nájomnom zriedkavé. **Celkový dlh na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu predstavoval 3 126,68 €, pričom najvyšší dlh mal nájomca bytu na Uzbeckej vo výške 849,02 € a nájomca bytu na Kovovej 503,94€.** S nájomcom bytu na Uzbeckej bol nájom opakovane predĺžený napriek problematickej

platobnej disciplíny, avšak ide o rodinu s dvoma maloletými deťmi a rodičom na rodičovskej dovolenke. Aj tento prípad však dokazuje potrebu poskytovania finančnej zábezpeky aj pri opakovaných nájmoch.

Podľa § 12 ods. 7 a 8 zákona o účtovníctve nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mestská časť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

IV. PRIDEĽOVANIE BYTOV

A. Nájom zverených bytov

Prenajímanie bytov vo vlastníctve hlavného mesta Bratislavy, ktoré má mestská časť zverené do správy sa v súčasnosti riadi Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. 3. 2006, ktoré určuje podmienky na nájom zverených bytov. Podľa §2 ods. 3 nariadenia mesta môže byť doba nájmu v obecných bytoch uvedených v § 2 ods. 1 nariadenia v nájomnej zmluve dohodnutá najviac na 3 roky alebo menej, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

Priemerná dĺžka aktuálneho trvania nájmu vo zverených bytoch dosahuje až 25,6 roka, pričom 18 nájomných zmlúv je uzatvorených na dobu neurčitú a jedna je viazaná na výkon zamestnania. Priemerné nájomné v týchto bytoch predstavuje 0,69€/m².

V kontrolovanom období bol pridelený iba jeden takýto byt, učiteľke na základnej škole a viaže sa výlučne na výkon tohto zamestnania. Pozitívne vnímam využívanie časti bytového fondu pre zamestnancov škôl a školských zariadení, ktoré nepochybne zvyšuje aj atraktivnosť pracovných ponúk pre pedagogických zamestnancov materských škôl a základných škôl, pričom takéto opatrenie má tiež stabilizujúci charakter a môže pomôcť znížiť fluktuáciu ľudských zdrojov v tejto oblasti, avšak aj tu je potrebné nastaviť jasné podmienky a ekonomicky udržateľnú výšku nájomného.

Flexibilné a sociálne efektívne pôsobí prenajímanie obytných miestností v byte, keď jeden byt využívajú viacerí nájomcovia, pričom tento nájom nepodlieha zvýšenej ochrane nájomcu stanovenej Občianskym zákonníkom. Tento inštitút môže byť efektívne využívaný aj pri služobnom nájme pre zamestnancov mestskej časti a zamestnancov škôl a školských zariadení. Takúto možnosť je potom nevyhnutné prezentovať aj pri získavaní ľudských zdrojov.

B. Nájom bytov vo vlastníctve mestskej časti

Dňom 15. októbra 2019 nadobudlo účinnosť Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice o nájme bytov, ktorým sa stanovili zásady a podmienky pri prenajímaní obecných bytov, prijímaní a vybavovaní žiadostí, postup pri výbere nájomcov obecných bytov a stanovenie doby nájmu v obecných bytoch.

Nariadenie vychádza zo štandardizovaného procesu, ktorý používa väčšina samospráv, predstavuje realizáciu opakovane navrhovaných opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov pri kontrole prideľovania obecných bytov podľa Správy o výsledku kontrolnej činnosti miestnej kontrolórky mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice zo dňa 30. apríla 2019. Nariadenie explicitne deleguje mestskej časti kompetenciu rozhodovať o nájomných vzťahoch v celom rozsahu. Bytový podnik Podunajské Biskupice, s. r. o. v súlade s platnými zákonmi a Štatútom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva výlučne správu obecných bytov. Nariadenie precizuje podmienky nájmu obecného bytu a stanovuje aj povinnosť žiadateľa mať minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu trvalý pobyt na území mestskej časti.

Na základe skúseností pri ukončeníach nájomných zmlúv z dôvodu nedodržania dohodnutých zmluvných podmienok sa nariadením zaviedla povinnosť žiadateľa predložiť podpísanú notársku zápisnicu, ako exekučný titul, ktorá bude súčasťou nájomnej zmluvy. Tento spôsob vytvárania exekučných titulov ešte pred vznikom samotného dlhu je síce v súdnej praxi odmietaný, avšak má nepochybne dôležitý preventívny účinok v tom, že nájomcovia si pri takomto úkone viac uvedomujú svoj záväzok. Za významné považujem zavedenie finančnej zábezpeky vo výške trojmesačného nájomného.

Žiadatelia o nájom obecného bytu sa do zoznamu zaraďujú podľa výšky bodovej hodnoty priradenej každému žiadateľovi na základe posúdenia jeho žiadosti o nájom obecného bytu spolu s jej prílohami podľa kritérií, ktoré sú uvedené prílohe č. 3 nariadenia (doba evidovania žiadosti o nájom obecného, trvanie trvalého pobytu v mestskej časti a najmä rodinné pomery, sociálne pomery a zdravotný stav žiadateľa resp. s ním posudzovaných osôb. Komisia na základe takto pripraveného návrhu zoznamu žiadateľov s bodovým ohodnotením zostaví abecedný zoznam žiadateľov, ktorý sa predkladá podľa potreby, min. však dvakrát za rok, na schválenie starostovi mestskej časti.

Žiadateľ je zaradený do zoznamu žiadateľov o nájom obecného nájomného bytu, ak súčasne splňa nasledovné podmienky:

- mesačný príjem žiadateľa a osôb (členov domácnosti) zahrnutých do žiadosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby zahrnuté do žiadosti, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, najviac však vo výške trojnásobku životného minima, resp. pri prvom nájme pre vymedzený okruh žiadateľov (ŤZP, osamelý rodič, s prínosom pre obec) vo výške štvornásobku životného minima
- nemá kde bývať, z dôvodu, že nie je nájomcom obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo vie hodnoverne preukázať, že z dôvodu súdneho konania o práve užívať nehnuteľnosť

nemôže nehnuteľnosť užívať a že právo užívať nehnuteľnosť nestratil vlastným pričinením alebo strate práva bývať v nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť,

- má trvalý alebo prechodný pobyt 5 rokov v mestskej časti, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov.

Nájomná zmluva sa podľa §10 nariadenia uzatvára výlučne na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyší desať rokov. Dobu nájmu určuje komisia a to tak, že nájomný vzťah sa ukončuje vždy k 31. 5. a k 30. 11. príslušného kalendárneho roka. Žiadosti žiadateľov zaradených do zoznamu žiadateľov posudzuje komisia pre posudzovanie žiadostí, ktorú tvoria štyria poslanci miestneho zastupiteľstva (Ildikó Virágová - podpredsedníčka, Izabella Jégh, Stanislav Koiš, Michal Drábik) volení miestnym zastupiteľstvom, dvaja zamestnanci mestskej časti menovaní starostom (Bibiana Guldánová - predsedníčka, Adriana Kalmárová) a jeden obyvateľ s trvalým pobytom v mestskej časti (Andrea Horváthová), menovaný starostom.

V kontrolovanom období roku 2020 došlo k novému prideleniu v 8 prípadoch pre byty vo vlastníctve mestskej časti, všetky na základe odporúčania zriadenej komisie, pričom v každom z týchto prípadov išlo o nájomcu, ktorý je rodičom s nezaopatrenými deťmi. Novo pridelených bolo 6 dvojizbových bytov, jeden jednoizbový a jedna garzónka, a to 6 bytov v bytovom dome Uzbecká a 2 byty na Bodrockej. **V týchto bytoch býva celkovo 26 osôb, priemerná obsadenosť týchto bytov dosahuje 3,25 osoby na byt, čo je výrazne nad celkovým priemerom obsadenosti (2,43 osoby/byt), pričom aj podlahová plocha na jednu osobu dosahuje len 13,64 m²/osoba, čo je výrazne pod celkovým priemerom 19,6 m²/osoba.** Z vyššie uvedeného vyplýva, že schválenie novej právnej úpravy a dôslednejšie posudzovanie žiadostí sociálnym oddelením a komisiou vedie k efektívnejšiemu a sociálne spravodlivejšiemu využitiu nájomných bytov.

Vchod	počet izieb	výmera v m ²	Počet osôb	od	do	Nájomné
Uzbecká 22	2	50,52	5	20.01.2020	30.11.2020	107,95 €
Uzbecká 22	2	55,82	3	16.07.2020	31.05.2022	118,90 €
Uzbecká 22	1	32,37	2	22.01.2020	30.11.2020	69,59 €
Uzbecká 28	Gar	18,24	2	27.02.2020	30.11.2021	38,85 €
Uzbecká 28	2	50,29	3	22.01.2020	30.11.2020	107,14 €
Uzbecká 28	2	55,82	5	22.01.2020	30.11.2020	118,90 €
Bodrocká 44	2	45,80	2	01.08.2020	31.05.2022	82,43 €
Bodrocká 44	2	45,80	4	22.01.2020	30.11.2020	82,43 €

V kontrolovanom období došlo k opakovanému predĺženiu nájmu v 28 prípadoch. Všetky predĺženia sa realizovali prostredníctvom stručných dodatkov. Títo nájomcovia nemuseli vložiť finančnú zábezpeku, keďže ich pôvodné zmluvy takéto ustanovenie neobsahujú. **K 7.9.2020 mestská časť evidovala v zozname žiadateľov o byt 15 žiadateľov, z toho 9 v kategórii I. a 6 v kategórii II.** Na webovom sídle mestská časť zverejňuje Zápisnice z rokovania komisie, abecedný zoznam žiadateľov a stručný zoznam bytov. Zoznam voľných bytov a zoznam pridelených bytov, napriek vytvorenej sekcii rovnakého názvu, absentuje.

Podmienky príjmu pre sociálne bývanie pre nájom od 1.1.2021 podľa VZN č. 8/2019

Výška životného minima od 1. júla 2020

mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu	214,83 €
mesačne, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté dieťa	98,08 €
mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu	149,87 €

Životná situácia	Životné minimum	1,2	3	3,5	4	4,5
Jednotlivec	214,83 €	257,80 €	644,49 €	751,91 €	859,32 €	966,74 €
Jednotlivec s nezaop. diet	312,91 €	375,49 €	938,73 €	1 095,19 €	1 251,64 €	1 408,10 €
Dvojica bez detí	364,70 €	437,64 €	1 094,10 €	1 276,45 €	1 458,80 €	1 641,15 €
Dvojica s 1 dieťaťom	462,78 €	555,34 €	1 388,34 €	1 619,73 €	1 851,12 €	2 082,51 €
Dvojica s 2 deťmi	560,86 €	673,03 €	1 682,58 €	1 963,01 €	2 243,44 €	2 523,87 €
Dvojica s tromi deťmi	658,94 €	790,73 €	1 976,82 €	2 306,29 €	2 635,76 €	2 965,23 €
Dvojica so štyrmi deťmi	757,02 €	908,42 €	2 271,06 €	2 649,57 €	3 028,08 €	3 406,59 €
Jednotlivec s 2 nezaop. deťmi	410,99 €	493,19 €	1 232,97 €	1 438,47 €	1 643,96 €	1 849,46 €
Jednotlivec s 3 nezaop. deťmi	509,07 €	610,88 €	1 527,21 €	1 781,75 €	2 036,28 €	2 290,82 €

1,2 násobok životného minima	minimálny príjem žiadateľa pre zaradenie do zoznamu
3 násobok životného minima	maximálny príjem pri prvom nájme
3, 5 násobok životného minima	maximálny príjem pri opakovanom nájme
4 násobok životného minima	maximálny príjem pri prvom nájme pre vymedzený okruh žiadateľov (ŽP, osamelý rodič, s prínosom pre obec)
4,5 násobok životného minima	maximálny príjem pri opakovanom nájme pre vymedzený okruh žiadateľov (ŽP, osamelý rodič, s prínosom pre obec)

Nejasným sa javí ustanovenie §6 ods. 3 nariadenia mestskej časti, podľa ktorého sa posudzuje životné minimum domácnosti. Mám za to, že v zmysle zákona o životnom minime by sa s nájomcom rodičom mali posudzovať výlučne jeho nezaopatrené deti a druhý rodič. Doterajšia prax bola taká, že životné minimum sa vypočítavalo aj pre zaopatrené deti nad 25 rokov veku. Pri posudzovaní životného minima v zmysle zákona o životnom minime domácnosť tvoria osoby, ktorých príjmy a majetok sa posudzujú spoločne. Spoločne sa posudzujú manžel a manželka (nie druh a družka), v prípade rodín s deťmi sa spoločne posudzujú rodičia a deti, ktoré s nimi žijú, avšak iba v prípade, ak sú nezaopatrené alebo ak nemajú 25 rokov a ich príjem je nižší ako minimálna mzda.

Mestská časť, pri viacnásobnom opakovanom predĺžení nájmov, upozorňuje nájomcov, že nájomné byty slúžia na preklopenie obdobia do zadováženia si vlastného bývania a že vzhľadom k tomu, že nájomný byt obýva dlhodobo, je vhodné zaoberať sa riešením bytovej situácie.

Zhrnutie:

1. **Mestská časť v bytových domoch v starších bytoch (všetky v bytových domoch, v ktorých mestská časť resp. hlavné mesto vlastní iba jeden byt resp. dva byty) neuplatňuje maximálne nájomné.** Nájomné v týchto bytoch ostalo zachované nominálne v rovnakej výške a nezohľadňuje ani infláciu, rast miezd a už vôbec nie trhové hodnoty nájomného a ceny nehnuteľností.
2. **Mestská časť v bytoch vo svojom vlastníctve uplatňuje nájomné iba na úrovni približne 60% maximálnej regulovanej ceny.**
3. **V jednom z prípadov mestská časť opakovane, naposledy v auguste 2018, predĺžila byt nájomcovi v bytovom dome Uzbecká, ktorý síce formálne spĺňal podmienky pre pridelenie bytu, avšak zo spisového materiálu muselo byť mestskej časti zrejmé, že byt (garzónka) neužíva, keďže aj vlastným šetrením zistila, že tento nájomca sa dlhodobo, počas väčšiny roka, ani nezdržiava na území Slovenskej republiky, žije a pracuje v Spojenom kráľovstve.** Napriek týmto skutočnostiam mestská časť uzatvorila novú nájomnú zmluvu na opakovaný nájom. Pre mimoriadne nízke nájomné však pre tohto nájomcu bolo výhodné ponechať si byt v nájme, hoci sa na Slovensku zdržiava iba cez školské prázdniny. V tomto konkrétnom prípade bol podozrivý aj mimoriadne nízky deklarovaný príjem, ktorý mal pochádzať z administratívnej činnosti vykonávanej v hlavnom meste Spojeného kráľovstva a bol výrazne pod hodnotou tamojšej minimálnej mzdy.
4. **Vlastným zisťovaním mestská časť v ďalšom prípade zistila, že nájomca prenajatý byt v bytovom dome Uzbecká neobýva, keďže žije a pracuje v inej mestskej časti a v byte sa mu neoplatí bývať.** Napriek tomu byt užíval, keďže aj v tomto prípade ho nemohlo odradiť mimoriadne nízke nájomné, ktoré riadne platil.
5. **Mestská časť na základe poznatkov z vlastnej činnosti, overených aj prieskumom v bytovom dome Uzbecká zistila, že ďalší nájomca nájomný byt dal do podnájmu tretej osobe bez akéhokoľvek súhlasu mestskej časti. S týmto nájomcom bol následne ukončený zmluvný vzťah, avšak, vzhľadom**

na to, že nájomná zmluva neobsahovala žiadnu možnosť sankcie, neboli už podniknuté iné právne kroky. Navrhujem, aby sa do nájomných zmlúv zakomponovali sankcie najmä pre takéto flagrantly porušenie nájomnej zmluvy. Taktiež navrhujem, aby sa povinnosť zloženia zábezpeky vzťahovala nielen na nových nájomcov, ale aj na všetky opakovane uzatvárané nájomné vzťahy. Na základe komparácie s úpravami iných samospráv konštatujem, že takýmto spôsobom postupuje aj samotné hlavné mesto SR Bratislava.

6. Pri zisťovaní príjmov mestská časť v prvom polroku 2020 ustalať spôsob, akým je tento príjem preukazovaný, či už potvrdeniami zamestnávateľa o príjme, priznaniami o dani z príjmov FO, výpismi z účtov. Do budúcnosti považujem za žiadúce, aby sa pri dokladovaní príjmov stanovil jednotný, jasný a vopred predvídateľný spôsob, ktorý jednak zníži administratívnu záťaž zamestnancov, jednak objektivizuje preukazovanie príjmov. Vo viacerých prípadoch možno z okolností vyvodiť, že deklarovaný príjem nie je jediným príjmom žiadateľa, pričom niektorí žiadatelia aj otvorene priznali príjmy z nelegálneho zamestnávania („práca načierno“), pri iných to vyplýva z toho, že hoci počas roka nemali žiadny príjem, ostali dobrovoľne nezamestnaný (t.j. okrem iného museli platiť odvody na zdravotné poistenie), pričom častým je tiež príjem dosahovaný mimo Slovenskej republiky, najmä v Rakúskej republike. Pri zisťovaní vlastníctva bytov alebo rodinných domov odporúčam priebežne kontrolovať skutočnosť, či nájomcovia sú vlastníckymi takýchto nehnuteľností prostredníctvom využívania bezplatného prístupu na Katastrálny portál v rozsahu územia celej Slovenskej republiky na základe dohody s Geodetickým a kartografickým ústavom Bratislava. Pri výkone predchádzajúcich kontrol bolo zistené, že čestné vyhlásenia nájomcov boli nepravdivé a vlastnili nehnuteľnosti, pričom tieto následne prevádzali darovacími zmluvami na osoby v príbuzenstve (rovnaké priezvisko).
7. Žiadatelia, najmä pri opakovanom nájme, často účelovo manévrujú pri dokladovaní príjmov, a to jednak pre dosiahnutie aspoň minimálne požadovaného príjmu, kde ako problematickú vnímam skutočnosť, že so žiadateľmi sú posudzované aj ich zaopatrené dospelé deti nad 25 rokov veku, jednak pre neprekročenie maximálneho príjmu. V tejto súvislosti si je potrebné uvedomiť, že kapacity bytového fondu mestskej časti sú značne obmedzené, keďže ich kapacita môže uspokojiť iba približne jedno percento zo všetkých obyvateľov mestskej časti. Aj z tohto dôvodu je neprijateľné, aby boli byty prideľované osobám, ktoré ich nevyužívajú a tieto ostávajú opustené, alebo ich dokonca prenechávajú do podnájmu tretím osobám. Takáto prax bola monitorovaná už aj pri výkone predchádzajúcich kontrol a je zrejmé, že sa ju síce podarilo eliminovať, avšak nie úplne vylúčiť. Pre tento prípad navrhujem zaviesť sankcie v dostatočnej výške na to, aby preventívne odradili od takéhoto konania.
8. Objekt na Kovovej 6 je dlhodobo užívaný v rozpore s kolaudačným rozhodnutím, keďže tieto priestory neboli určené na trvalé bývanie, ale explicitne na „dočasné ubytovanie“ v stavbe skolaudovanej ako „Penzión – malometrážne byty“, a to kolaudačným rozhodnutím č.j. SP/3439/99/Hap-44 zo dňa 12.01.2000 vydaného Okresným úradom Bratislava II, odbor životného prostredia. Kolaudačné rozhodnutie je nevyhnutným predpokladom užívania stavby v súlade s verejným záujmom, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného

prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení (§81 ods. 1 stavebného zákona). Užívaním stavby v rozpore s kolaudačným rozhodnutím dochádza k naplneniu skutkovej podstaty tzv. trvajúceho správneho deliktu podľa §106 ods. 3 písm. d) stavebného zákona.

9. Kontrolou zoznamu všetkých podpísaných zmlúv a ich porovnaním s webovou stránkou bolo zistené, že v prípadoch nájomných zmlúv na nájom bytu a neskorších dodatkov k týmto zmluvám nebola dodržaná lehota na zverejnenie, respektíve dodatky k týmto zmluvám prolongujúce trvanie pôvodnej nájomnej zmluvy, neboli vôbec zverejnené. Mestská časť tak dlhodobo, od začiatku účinnosti povinnosti zverejňovať zmluvy na webovom sídle mestskej časti (1. januára 2011) až do začiatku roka 2020, flagrantne ignorovala pri nájomných zmluvách na obecné byty túto povinnosť, pričom je treba zdôrazniť, že takéto netransparentné konanie aplikovala pri nakladaní s nehnuteľným majetkom mestskej časti v obzvlášť citlivej oblasti. Okrem samotnej netransparentnosti, však nezverejnenie zmluvy v zákonom stanovenej lehote troch mesiacov, má za právny následok stratu jej platnosti na jednej strane a vznik nároku na plnenie bez právneho dôvodu na druhej strane.

Takéto nezverejňovanie považujem za systémové zlyhanie, keďže k nemu nedochádzalo iba v individuálnych prípadoch, ale nájomné zmluvy na obecné byty neboli vôbec zverejňované. V týchto nájomných zmluvách je za prenajímateľa označený Bytový podnik Podunajské Biskupice s.r.o., ktorý tieto zmluvy taktiež vôbec nezverejňoval, pričom z nich ani nevyplýva na akom právnom základe ich uzatváral. Pravdepodobne ich uzatváral na základe Mandátnej zmluvy 8/02 z 28.03.2002 uzatvorenej medzi mestskou časťou a Bytovým podnikom Podunajské Biskupice s.r.o., ktorou mestská časť ako mandant zverila mandatárovi do správy obecný majetok a sním súvisiace práva a záväzky, a to nájomný bytový dom Uzbecká č. 22-28 a Bodrocká 44, pričom zároveň mestská časť udelila plnomocenstvo na uskutočnenie právnych úkonov v mene mandanta. Mandatár však následne neuskutočňoval právne úkony (podpis zmluvy) v mene mandanta, ale priamo vo svojom mene, čím zjavne prekročil oprávnenia vyplývajúce mu z mandátnej zmluvy. Avšak je treba zdôrazniť, že takáto právna prax bola vykonávaná s vedomím mestskej časti, na základe „rozhodnutí starostu o určení nájomcu“, pričom to však bolo v zjavnom rozpore so samotnou charakteristikou mandátnej zmluvy, zákonom o majetku obcí a v neposlednom rade, od roku 2011, v rozpore s § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám v spojitosti s §47a Občianskeho zákonníka.

10. Nájomné bývanie považujem za najsilnejší nástroj súčasnej sociálnej politiky mestskej časti. Ročne na nájomnom vo vlastných bytoch mestská časť vyberie 92 194,08 €, avšak keďže toto nájomné je iba zlomkom trhového nájomného, dochádza k výraznej sociálnej podpore nájomcov, ktorú odhadujem v celkovej výške približne 400 000 € ročne. Táto suma predstavuje odhadovaný rozdiel medzi vybraným nájomným a hodnotou, za ktorú by boli nájomné byty prenajímané, ak by boli v súkromnom vlastníctve.

Navrhované odporúčania na prijatie opatrení

1. Priebežne vyhodnocovať skúsenosti z nájomných vzťahov a tieto uplatňovať v následnej zmene ustanovení nájomných zmlúv. Do nájomných zmlúv zakomponovať sankcie pre prípady porušenia zmluvných povinností, osobitne pre prípad prenechania bytu do podnájmu tretej osobe.
2. Pri opakovanom nájme uzatvárať nové zmluvy, neuplatňovať jednoduché dodatky k zmluvám. Pre opakovaný nájom stanoviť rovnaké zmluvné podmienky (finančná zábezpeka, sankcie), ako pri nových nájomcoch.
3. V objekte na Kovovej 6 vykonať úkony smerujúce k navodeniu zákonného stavu tak, aby užívanie stavby bolo v súlade s kolaudačným rozhodnutím (zmene účelu využitia stavby, tak aby kolaudačné rozhodnutie zodpovedalo aktuálnemu užívaniu alebo sa rozhodnúť pre zmenu využívania objektu v súlade s platným kolaudačným rozhodnutím, teda na dočasné ubytovanie).
4. Stanoviť jasný, jednotný a vopred predvídateľný spôsob dokladovania dosiahnutých príjmov (napr. potvrdenie Daňového úradu SR).
5. Z dôvodu ekonomickej udržateľnosti nájomného bývania odporúčam uskutočniť vyhodnotenie cenovej úrovne súčasného nájomného a navrhujem zvážiť úpravu výšky nájomného na úroveň maximálnych cien regulovaného nájomného.
6. Zabezpečiť riadnu starostlivosť vlastníka o nájomné byty tak, aby bola priebežne zabezpečovaná pravidelná oprava a údržba, taktiež zabezpečiť jasnú evidenciu bytov mestskej časti a určiť zodpovednosť za jej vedenie buď interne na Miestnom úrade, alebo prostredníctvom existujúcej obchodnej spoločnosti.
7. Na základe analýzy nájomného bývania odporúčam vypracovať koncepciu nájomného bývania do roku 2030 a zvážiť možnosť zavedenia tzv. projektov bývania, s ktorým majú skúsenosti aj iné samosprávy (Dom mladej rodiny, byty pre starších občanov).
8. Vzhľadom k skutočnosti, že byt č.706/A na 8.poschodí bytového domu Stavbárska 34 sa nenachádza na území mestskej časti, odporúčam analyzovať možnosti jeho predaja za trhovú cenu, pri dodržaní práv a oprávnených záujmov súčasného nájomcu, ktorý ma nájomnú zmluvu uzatvorenú do 31.01.2022.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie ich príčin: 01.07.2021

Mgr. Ján Komara
miestny kontrolór