

# Analýza mestského nájomného bývania v Bratislave a jej mestských častiach

Sekcia sociálnych vecí  
február 2022



## **Analýza mestského nájomného bývania v Bratislave a jej mestských častiach**

November, 2021

Spracovali: Filip Markovič, Michaela Šedovič - Oddelenie dátovej politiky a priestorových analýz hlavného mesta SR Bratislavy

Za konzultácie a cenné rady autori ďakujú Barbore Bírovej (Platforma pro sociální bydlení), Sergejovi Károvi, Miriam Kaniokovej, Natálii Šmídovej, Michalovi Ovsaníkovi, Karolovi Horvátovi, Martinovi Ababeiovi, Brunovi Konečnému, Nine Fabšíkovej a Pavlovi Škápikovi (všetci Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy)

Za poskytnuté dáta a komentáre k analýze autori ďakujú kolegyniam a kolegom z mestských častí a magistrátu.

Vypracovaná analýza slúži na porovnanie situácie v jednotlivých MČ vo vybranom aspekte sociálnej politiky. Cieľom je porovnanie, zdieľanie osvedčených postupov a hľadanie najlepšej praxe založenej na dátach vo svetle inovatívnych trendov v sociálnej politike. Máme záujem, aby fungovanie sociálnej politiky na území Bratislavy bolo transparentné, viedol sa dialóg o tom, ako môže fungovať efektívnejšie a tým dosiahnuť zlepšovanie životných podmienok pre všetkých obyvateľov a obyvateľky. Komplexné výstupy z analýz budú prezentované relevantným predstaviteľom mesta a mestských častí.

Text neprešiel jazykovou korektúrou.

# Obsah

Zoznam skratiek a kľúčové pojmy .....	3
Úvod .....	4
Kontext .....	6
Hlavné zistenia .....	7
Odporúčania .....	9
Analytická časť .....	11
<b>1) Stav mestského nájomného bývania v Bratislave .....</b>	<b>11</b>
Aktuálna situácia .....	11
Vývoj v posledných rokoch .....	13
Záujem o mestské nájomné byty a ich dostupnosť .....	15
<b>2) Prenajímanie mestskch nájomných bytov .....</b>	<b>17</b>
Rámcové dokumenty .....	17
Podmienky nájmu mestského bytu .....	17
Žiadosť o nájomný byt .....	18
Kritériá prideľovania bytov .....	24
Doba nájmu a iné náležitosti .....	29
Výška nájmu .....	31
<b>3) Prevencia straty bývania .....</b>	<b>32</b>
Prevencia straty bývania v mestskom nájomnom bývaní .....	33
Situácia ohľadom neplatenia nájmov a vysťahovaní .....	35
Záver .....	38
Bibliografia .....	39
Zoznam príloh .....	42

# Zoznam skratiek a kľúčové pojmy

- HMBA** • Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
- HN** • Hmotná núdza
- MČ** • Mestská časť
- MDV** • Ministerstvo dopravy a výstavby
- MPSVaR** • Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny
- NBS** • Národná banka Slovenska
- SR** • Slovenská republika
- ŠÚ SR** • Štatistický úrad Slovenskej republiky
- ŤZP** • Ťažko zdravotne postihnutí
- ÚPSVaR** • Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny
- VZN** • Všeobecne záväzné nariadenie
- ZP** • Zdravotné postihnutie
- ŽM** • Životné minimum

**Verejné nájomné bývanie** - Jedná sa o nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí, financované z verejných prostriedkov a určené pre domácnosti do určitého príjmu. Výška nájmu je regulovaná a nižšia v porovnaní so súkromným sektorom nájomného bývania.<sup>1</sup>

**Mestské nájomné bývanie** - Označenie pre verejné nájomné bývanie v Bratislave. Zahŕňa byty vo vlastníctve mesta a mestských častí.

**Životné minimum** - Je spoločensky uznaná minimálna hranica príjmov fyzickej osoby, pod ktorou nastáva stav hmotnej núdze. V prípade jednej plnoletej fyzickej osoby bola táto hranica k 1.7.2020 stanovená na úrovni 214,83 €.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Szolgayová a kol. (2019) Podpora nájomného bývania. Dostupné tu.

<sup>2</sup>MPSVaR (2021) Životné minimum. Dostupné tu.

# Úvod

Z pohľadu jednotlivca, ako aj väčších spoločenských celkov, zohráva bývanie kľúčovú úlohu. Je základnou ľudskou potrebou, ktorej uspokojenie je nevyhnutné pre napĺňanie ďalších potrieb a seberealizáciu v rámci danej spoločnosti. Právo na bývanie síce v slovenskej ústave chýba, no ako jedno zo základných ľudských práv sa spomína vo viacerých záväzných medzinárodných dokumentoch, ktorých signatárom je aj Slovenská republika (SR).<sup>3</sup>

Napriek svojej nezastupiteľnej funkcii je bývanie na Slovensku dlhodobo nedostatkovým artiklom. V ukazovateľoch ako je počet bytov na 1 000 obyvateľov sme na tom najhoršie spomedzi štátov EÚ. Podľa odhadov nám chýba minimálne 220 tisíc bytov, na dosiahnutie priemeru EÚ by ich ale bolo potrebné vybudovať až 600 tisíc.<sup>4</sup>

Nedostupnosť bývania je univerzálnym problémom, ktorý spája kraje s rôznou socioekonomickou situáciou. Vzhľadom na koncentráciu pracovných príležitostí a migráciu z iných častí Slovenska je však akútnym najmä v prípade Bratislavy - dosiahnutie spomínanému priemeru EU v počte bytov na 1000 obyvateľov by si vyžadovalo výstavbu približne 46 tisíc bytov<sup>5</sup>, čo predstavuje zhruba 1/5 z aktuálneho odhadovaného počtu 224 tisíc bytov v meste.<sup>6</sup> Zhoršujúcu dostupnosť bývania ilustruje nárast priemernej ceny nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledných päť rokov, ktorý bol v percentuálnom vyjadrení 1,7-krát vyšší než nárast priemernej mzdy – medzi rokmi 2016 až 2020 sa priemerná cena za m<sup>2</sup> nehnuteľnosti zvýšila o 30%, zatiaľ čo priemerná mzda o 18%.<sup>7</sup>

Rozvoj verejného nájomného bývania je jednou z možností, ako tento nedostatok riešiť. V čase stále rastúcich cien nehnuteľností, dosahujúcich historické maximá<sup>8</sup>, predstavuje kľúčový nástroj pri zabezpečení bývania najmä pre nízkoprijemové skupiny obyvateľstva a takisto vplýva pozitívne aj na pracovnú mobilitu.<sup>9</sup> V dôsledku privatizácie bytového fondu prebiehajúcej od roku 1990 sa tento sektor zásadne zmenšil; v súčasnosti vlastní samosprávy na Slovensku okolo 3% všetkých bytov.<sup>10</sup> Po Rumunsku a Maďarsku je tak Slovensko treťou krajinou v EU s najvyšším podielom obyvateľov a obyvateľiek žijúcich vo vlastnom bývaní (90,9% vs. EU priemer 69,8%).<sup>11</sup>

<sup>3</sup>Riečanický a kol. (2019) Právo na bývanie. Výskumné sondy v oblasti uplatňovania práva na bývanie na Slovensku. Dostupné tu.

<sup>4</sup>ABS (2020) Nájomné byty nie sú len pre asociálov. Bratislava chce stavať sama aj s developermi. Dostupné tu.

<sup>5</sup>Ibid.

<sup>6</sup>OpenData Bratislava (2021) Počet bytov a hustota bytov v základných sídelných jednotkách v Bratislave podľa ISKN. Dostupné tu.

<sup>7</sup>NBS (2021) Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov. Dostupné tu.

ŠÚ SR (2018) Zamestnanci a priemerné mesačné mzdy v SR v roku 2016. Dostupné tu.

ŠÚ SR (2021) Zamestnanci a priemerné mesačné mzdy v SR v roku 2020. Dostupné tu.

<sup>8</sup>Národná Banka Slovenska - Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov. Dostupné tu

<sup>9</sup>Szolgayová a kol. (2019) Podpora nájomného bývania. Dostupné tu.

<sup>10</sup>Ftáčnik, M. (2018) Viac dostupného bývania na Slovensku. Ako na to? Dostupné tu.

<sup>11</sup>Do podielu sú zarátaní aj budúci vlastníci aktuálne splácajúci hypotéku. Eurostat (2019) House or flat – owning or renting. Dostupné tu.

V Bratislave sa v priebehu posledných 30 rokov<sup>12</sup> počet bytov vo vlastníctve mesta a mestských častí znížil zo 71 409 (cca 45% z celkového vtedajšieho počtu bytov)<sup>13</sup> na približne 2 446 (1,1% bytov dnes). V porovnaní so zvyškom Slovenska je teda podiel verejných nájomných bytov menší, zatiaľ čo trhové ceny bytov sú zhruba 2-násobne vyššie ako je priemer za ostatné krajské mestá – 3 107 € oproti 1 685 € za m<sup>2</sup>.<sup>14</sup> K zlepšeniu situácie by malo pomôcť plánované rozširovanie mestského bytového fondu.<sup>15</sup>

**Táto analýza sa zameriava na nájomné bývanie vo vlastníctve hlavného mesta a jeho mestských častí. Jej cieľom je poskytnúť komplexný obraz o (1) aktuálnom stave bytového fondu z hľadiska veľkosti, počtu záujemcov a záujemkýň, či priemernej čakacej doby na byt, (2) podmienkach pridelovania a cenovej dostupnosti bytov a (3) aspektoch súvisiacich s možnou stratou bývania ako podlžnosti, vystaňovania, ale aj sledovanie dráh bývalých nájomcov/níčov. Čo sa týka zdrojov, autorský tím čerpal primárne z dokumentov mesta a mestských častí týkajúcich sa bývania, ako aj odpovedí mestských častí na dotazník vypracovaný k tejto analýze (príloha 1).**

**Hlavným východiskom pri spracovaní analýzy bolo nazerať na rôzne aspekty mestského nájomného bývania z pohľadu jeho dostupnosti pre skupiny obyvateľstva v bytovej núdzi. V tomto ohľade sme sa opierali o § 17 ods. 1 VZN hlavného mesta č. 1/2006 o nájme bytov, podľa ktorého: “Hlavné mesto a mestské časti spolupôsobia pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov, a to najmä: pri zabezpečovaní bývania: (1) osobám bez domova, (2) rodinám, ktoré nemajú kde bývať a (3) odchovancom detských domovov, uprednostnením pri ubytovaní v obytnej miestnosti alebo v byte za podmienok určených týmto nariadením.”**

**Poukazovaním na možné zlepšenia aktuálneho nastavenia podmienok, ako aj vyzdvihovaním príkladov dobrej praxe chceme prispieť k spoločnému úsiliu pracovníkov a pracovníčok mestských častí a magistrátu o zlepšenie životných podmienok v Bratislave.**

---

<sup>12</sup>Najmä vplyvom privatizácie mestského bytového fondu a odpredávaním bytov obyvateľom a obyvateľkám v 90. rokoch.

<sup>13</sup>HMBA - Nájomné byty mesta. Dostupné tu.

<sup>14</sup>Údaje pochádzajú z backOFFICE® realitného skenera a zahŕňajú ceny ponúk na predaj za posledné tri mesiace roku 2020 na všetkých veľkých realitných portáloch. ZoznamRealít.sk (2021) Porovnanie cien nehnuteľností v krajských mestách. Aký je rozdiel medzi bytom a domom? Dostupné tu.

<sup>15</sup>HMBA (2021) Konceptcia mestskej bytovej politiky 2020-2030. Dostupné tu.

# Kontext

Starostlivosť o potreby občanov a občianok v oblasti bývania je v zmysle zákona SNR č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení zverená do kompetencie miest a obcí.<sup>16</sup> V podmienkach hlavného mesta SR (HMBA) je táto právomoc vykonávaná na 2 samosprávnych úrovniach – mesto a mestské časti (MČ). Sektor mestského nájomného bývania na území Bratislavy je možné rozdeliť z hľadiska vlastníctva bytov a ich správcu (tabuľka 1).

Byty môže mať vo vlastníctve (výlučnom alebo podielovom) mesto, alebo sú vlastnené MČ. Na základe toho, kto je správcom daného bytového fondu, rozlišujeme:

- (1) nájomné bývanie spravované magistrátom, ktoré pozostáva z bytov vo vlastníctve hlavného mesta;
- (2) nájomné bývanie spravované MČ, pozostávajúce jednak z bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy MČ, a takisto bytov vo vlastníctve MČ.

V analýze označujeme tieto dve skupiny bytov súhrnne pojmami **mestské alebo verejné nájomné bývanie**. Verejné nájomné bývanie je v slovenskom kontexte možné do veľkej miery stotožniť so sociálnym bývaním, t.j. bývaním za nižšie ako trhové ceny.<sup>17</sup> To je definované zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ako „bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou“.<sup>18</sup> Hlavnou zákonnou podmienkou určujúcou nárok je výška príjmu žiadateľov/iek, ktorá nesmie presiahnuť 3, resp. 4<sup>19</sup> -násobok životného minima<sup>20</sup> (ŽM). Pravidlá stanovené v tomto zákone sa však vzťahujú iba na byty podporené dotáciou z Ministerstva dopravy a výstavby SR. Hlavné mesto, ako aj MČ, si všeobecné podmienky prenájmania bytov upravujú samostatne.

Základnými charakteristikami nájomného bývania spravovaného verejnou inštitúciou je teda (1) verejné financovanie a správa a (2) cenová dostupnosť pre obyvateľov a obyvateľky, pre ktorých je náročné si bývanie zaobstarat' na trhu s nehnuteľnosťami.

---

<sup>16</sup>§ 4 ods. 3 písm. j) zákona SNR č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení

<sup>17</sup>MDV (2015) Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Dostupné tu.

Výnimkou sú v tomto prípade napríklad služobné byty. Tie sa síce rátať do nájomných bytových fondov mesta a MČ, no ich prenájmanie sa môže riadiť špecifickými pravidlami.

<sup>18</sup>§ 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

<sup>19</sup>Ak sa jedná o (1) osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, (2) osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, (3) osobu, ktorá žije v byte sama, alebo (4) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

<sup>20</sup>Podľa § 1 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime sa jedná o „spoločensky uznanú minimálnu hranicu príjmov fyzickej osoby, pod ktorou nastáva stav jej hmotnej núdze.“

# Hlavné zistenia

## Zmenšujúci sa bytový fond

- **V roku 2019 tvorilo mestský nájomný bytový fond v Bratislave celkovo 2446 bytov, z čoho bolo 1907 bytov vo vlastníctve mesta a 539 bytov vo mestských častiach.** To predstavuje zhruba 1,1% z celkového súčasného počtu bytov v Bratislave. Pre porovnanie - Brno s nižším počtom obyvateľov má vo vlastníctve približne 29 tisíc bytových jednotiek a mestské byty tvoria zhruba 15,6% z celkového počtu bytov v meste.
- **Bytový fond vo vlastníctve mesta sa v poslednom desaťročí konštantne zmenšoval – z 2659 bytov v roku 2010 na 1907 bytov v roku 2019.** Tento pokles je výsledkom odpredávania bytov, ktoré nebolo kompenzované dostatočnou výstavbou nových.
- V dôsledku ubúdania mestských bytov so zníženým nájomom, dlhej čakacej doby na byt (v priemere okolo 6 rokov) a neregulovanej dĺžky doby nájmu (v niektorých mestských častiach si v priemere nájomca prenajíma byt aj na niekoľko dekád) **klesá dostupnosť týchto bytov pre ľudí, ktorí si nedokážu bývanie zabezpečiť za trhové ceny.**

## Podmienky prenájmu mestských bytov

- Vo všetkých mestských častiach a aj v prípade mesta je pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o byt nutné spĺňať viacero podmienok. Tými hlavnými sú absencia bývania, určitá minimálna dĺžka pobytu v Bratislave (respektíve v danej mestskej časti) a minimálny, prípadne aj maximálny príjem.
- **Spôsob výberu budúcich nájomcov zo zoznamu žiadateľov je vo viacerých prípadoch nejasný. Presne vymedzené kritériá s transparentným, detailne opísaným bodovým hodnotením, sa používajú iba v dvoch mestských častiach a v prípade časti bytov hlavného mesta.**
- **Aktuálne nastavenie podmienok v oblasti príjmu vylučuje nízkopríjmové domácnosti, ktoré nedosahujú požadovanú minimálnu hranicu 1,2-násobku životného minima, pričom v niektorých mestských častiach je stanovená ešte vyššie. Práve tieto domácnosti sú najviac ohrozené stratou bývania. Môže tak dochádzať k nesúladu s deklarovanou prioritou mesta a mestských častí poskytovať bývanie primárne osobám v bytovej núdzi.**
- **Pred uzavretím zmluvy sa v piatich mestských častiach a pri bytoch v správe hlavného mesta vyžaduje zaplatenie finančnej zábezpeky.** V troch prípadoch ide o troj a v dvoch prípadoch až o šesťnásobok sumy mesačného nájmu. **To znevýhodňuje najmä nízkopríjmových žiadateľov a žiadateľky, ktorí/é takouto čiastkou v krátkej časovej lehote nemusia disponovať.**



## Nájomníci a nájomníčky v mestských bytoch

- Aktuálne evidujú mesto a deväť mestských častí s dostupnými údajmi spolu približne 1123 čakateľov a čakateľiek na pridelenie bytu. **Priemer čakacích dôb na mestský nájomný byt je podľa údajov za hlavné mesto a sedem mestských častí s dostupnými informáciami približne 6 rokov.**
- **Podľa zistených údajov za hlavné mesto a desať mestských častí je odhadovaná priemerná dĺžka nájmu aj s predĺženiami zmluvy približne 13,5 roka.** V prípade niektorých mestských častí má mestské nájomné bývanie trvalý charakter.
- Porovnanie nájmov v súkromnom a verejnom sektore potvrdzuje **cenovú výhodnosť mestského nájomného bývania pre obyvateľov a obyvateľky mesta s nízkym príjmom.** V mestských častiach s dostupnými údajmi sú nájmy v súkromnom sektore v prepočte za m<sup>2</sup> viac než 4-násobne vyššie ako vo verejnom.
- **V posledných desiatich rokoch výrazne klesol počet dlžníkov na nájomnom v mestských nájomných bytoch.** Kým v roku 2011 bolo v bytoch vlastnených mestom 1456 neplatičov, v roku 2019 ich bolo 259, čo predstavuje zníženie o 82%.
- **Zároveň došlo k zníženiu počtu vyst'ahovaní z dôvodu neplatenia nájmu.** Vo ôsmich mestských častiach s dostupnými údajmi klesol počet vyst'ahovaní z tohto dôvodu z dohromady 28 v roku 2011 na 3 v roku 2020.

# Odporúčania

- **Odstránenie požiadavky minimálneho príjmu.**

Až na jeden prípad majú všetky MČ stanovenú hranicu minimálneho príjmu, ktorým musí o byt žiadajúca domácnosť disponovať – u väčšiny MČ je to 1,2-násobok ŽM, u dvoch MČ 1,5 alebo až 2-násobok. Práve domácnosti s príjmom pod touto úrovňou sú najviac ohrozené stratou bývania, či výskytom problémov súvisiacich s bývaním. Aj z tohto dôvodu by mala byť požiadavka minimálneho príjmu odstránená. Príslušný zákon<sup>21</sup> takisto určuje pri bytoch obstaraných za verejné prostriedky iba hornú hranicu príjmu (3, resp. 4-násobok ŽM). Domácnosti v hmotnej núdzi môžu na úhradu nájomného využiť príspevok na bývanie, ktorí sa poskytujú iba právoplatným nájomcom alebo vlastníkom nehnuteľnosti.

- **Odstránenie požiadavky na dĺžku trvalého pobytu v konkrétnej MČ.**

Podmienky ohľadom trvalého pobytu sa líšia naprieč MČ, čo môže negatívne vplyvať na dostupnosť mestských nájomných bytov. Potenciálni žiadatelia žijúci v MČ, kde je vysoký počet čakaťelov na byt, tak nemajú možnosť žiadať v iných MČ s nižším počtom záujemcov/kýň a kratšou čakacou dobou. Z dlhodobého hľadiska môže táto situácia viesť k presťahovaniu z mesta do okolitých lokalít či mimo región. Postačujúca podmienka v podobe trvalého pobytu v Bratislave, bez ohľadu na MČ, by mohla v tomto ohľade pomôcť. Takto by mohlo dôjsť k rovnomernejšiemu rozdeleniu dopytu, pričom žiadatelia/ky by získali väčšiu flexibilitu a možnosť vyriešiť svoju bytovú situáciu rýchlejšie.

- **Rozširovanie fondu mestského nájomného bývania.**

Aj keď sa analýza tejto problematiky priamo nevenuje, zvrátenie trendu úbytku mestských nájomných bytov prostredníctvom akvizície bytových jednotiek mestom a mestskými časťami je jedným z hlavných možných riešení dopytu po dostupnom bývaní v Bratislave a súvisiacich problémov v sektore verejného bývania, ako sú napríklad dlhé čakacie doby.

- **Transparentné hodnotiace kritériá.**

Výber budúcich nájomcov zo zoznamu žiadateľov by mal byť vykonávaný na základe vopred stanovených kritérií s detailným popisom bodového ohodnotenia – ich absencia vyvoláva pochybnosti o objektívnosti výberového procesu. Správne nastavenie tohto systému je kľúčové. Je potrebné zabezpečiť, aby primárne zohľadňovalo potreby žiadateľov a žiadateľiek a aby mali k mestskému nájomnému bývaní prístup najmä domácnosti v bytovej núdzi.

## Čo najmenej administratívnej záťaže.

- Rozsiahle administratívne požiadavky, krátke lehoty na doplnenie žiadostí a potreba každoročne obnovovať žiadosť vytvárajú bariéry v prístupe k bývaní práve prípadne najzraniteľnejších domácností (napr. v prechodnom bývaní). Ambíciou by malo byť odbremeniť žiadateľov/ky, a to zmenšením množstva požadovaných príloh a dokumentov, využívaním sociálneho šetrenia v domácnostiach či inštitucionálnej spolupráce a zdieľania údajov – takto by sa dala napríklad overiť príjmová situácia domácnosti (prostredníctvom komunikácie s ÚPSVaR či Sociálnou poisťovňou). Zároveň je zo strany MČ a mesta potrebné včasným informovaním dohliadnuť na to, aby zo zoznamu žiadateľov/iek o byt nechcene nevypadli ľudia, ktorí v rámci stanovenej lehoty zabudli obnoviť žiadosť.

<sup>21</sup> § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

- **Odstrániť alebo znížiť vysoké jednorazové výdavky.**

Zrušiť požiadavku uhradenia zábezpeky alebo znížiť ju na sumu mesačného nájomného a zohľadniť pri lehote splatenia aktuálne možnosti žiadateľov a žiadateľiek. V niektorých MČ, a aj pri bytoch v správe hlavného mesta, sa pred podpisom nájomnej zmluvy vyžaduje úhrada zábezpeky vo výške niekoľko mesačného nájmu, a (s výnimkou HMBA) taktiež aj poplatku za vyhotovenie notárskej zápisnice. To môže byť v priamom rozpore s deklarovanou prioritou mesta a mestských častí poskytovať bývanie hlavne ľuďom v bytovej núdzi (osobám a rodinám bez domova a odchovancom/kyniam detských domovov), keďže práve v ich prípade je vysoká pravdepodobnosť, že požadovanou čiastkou nebudú disponovať. Zábezpeka musí byť uhradená do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu – vzhľadom na nepredvídateľné čakacie doby na byt nemusia byť viacerí žiadatelia a žiadateľky schopní/é v tak krátkej časovej lehote urobiť. Takáto situácia môže viesť k neželaným scenárom ako odstúpenie od podpisu zmluvy alebo zadĺženie sa.

- **Efektívna prevencia straty bývania.**

V dostupných rámcových dokumentov MČ a mesta sa neuvádza, či a akým spôsobom sú riešené problémové situácie v mestskom nájomnom bývaní (neplatičstvo, porušovanie domového poriadku a pod.). Vytvorenie ucelenej stratégie v prípadoch kde absentuje, ktorej súčasťou by boli napríklad pravidelný monitoring či zapojenie súvisiacich služieb ako poradenstvo a sociálna práca orientovaná na udržanie si bývania, môže pomôcť predchádzať vzniku takýchto situácií a účinne sa s nimi vysporiadať. Hlavným cieľom by v tomto ohľade malo byť znížiť riziko straty bývania a prepadu do bytovej núdze na minimum, čím by sa zároveň zredukovali aj náklady MČ a mesta na riešenie bezdomovectva, dlhodobých prietahov pri vysťahovaniach, alebo opráv poškodených bytov.

- **Férové a udržateľné nájomné.**

Ako preukázala táto analýza, najchudobnejšie domácnosti mívajú v priemere vyššiu časť svojich disponibilných príjmov na bývanie ako tie majetnejšie. Výška príjmu by preto mala byť zohľadnená pri stanovovaní nájomného v mestskom nájomnom bývaní. Nájom by sa teda odvíjal buď priamo od príjmu (v krajinách ako Austrália či Rakúsko sa hranica nájomného vo verejnom bývaní pohybuje na úrovni 20-25 % príjmu domácnosti<sup>23</sup>), alebo by pri jeho určovaní figurovala výška príjmu ako jeden z faktorov; vzhľadom na existujúce zákonné limity by sa ako uplatniteľnejšia javila druhá možnosť. Takto by sa bývanie stalo dostupnejším pre rodiny v najväčšej núdzi, pričom by nedošlo k výpadku financií vďaka kompenzácii zo strany domácnosti v lepšej situácii platiacich nájomné adekvátne ich príjmu. Nájomné naviazané na príjem je takisto najčastejšie využívanou metódou pri stanovovaní nájomov vo verejnom nájomnom bývaní v krajinách OECD.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup>§ 17 ods. 1 písm. a) VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

<sup>23</sup>Eastgate, J. a Wallace, H. (2012) Rent Setting for Social Housing. Dostupné tu.

<sup>24</sup>OECD Affordable Housing Database (2021) Key characteristics of social rental housing. Dostupné tu.

- **Zverejňovanie informácií súvisiacich s mestským bytovým fondom.**

Aktuálne zoznamy žiadateľov/poradovníky s rokmi podania žiadosti, údaje o počte bytov a ich obsadenosti či záznamy o počte žiadostí a pridelených bytov za posledné roky má na svojich stránkach zverejnených iba zopár MČ. Tieto informácie môžu pomôcť žiadateľom a žiadateľkám pri odhadovaní svojich šanci na získanie prenájmu a doby čakania. Rovnako tak posilňujú transparentnosť v otázke prideľovania bytov, ktorá bola v minulosti terčom kritik.<sup>25</sup> Dôležitým zdrojom informácií sú aj ročné správy o stave bytového fondu, ktoré však vo väčšine prípadov nie sú verejne dostupné, alebo sú v nich prezentované údaje iba za byty vlastnené mestom zverené do správy MČ, pričom údaje za byty vlastnené danou MČ chýbajú. Vzhľadom na svoj rozsah (informácie o zmene stavu bytového fondu, počte neplatičov, vyst'ahovaniach a pod.) môže sprístupnenie týchto správ významným spôsobom pomôcť pri monitorovaní situácie a vývoja mestského nájomného bývania.

# Analytická časť

## 1) Stav mestského nájomného bývania v Bratislave

### Aktuálna situácia

V roku 2019 tvorilo mestský nájomný bytový fond v Bratislave celkovo 2446 bytov, z čoho bolo 1907 bytov vo vlastníctve (výlučnom alebo podielovom) HMBA a 539 bytov vo vlastníctve MČ (tabuľka 1). Viac ako polovica bytov (1030 z 1907) vo vlastníctve mesta je zverená do správy MČ. Mestské nájomné bývanie tak reprezentuje zhruba 1,1% z celkového súčasného počtu bytov v Bratislave (2446 z približne 223 tisíc bytov).

Veľkosť obecného bytového fondu v jednotlivých MČ sa značne líši, do určitej miery sa však odvíja od veľkosti samotnej MČ. Najvyšší počet bytov spravovaných jednou MČ je 455 a najvyšší podiel mestského nájomného bývania na celkovom počte bytov v MČ je 4,6%, no v MČ s celkovo menším bytovým fondom. Štyri MČ nedisponujú mestskými nájomnými bytmi.

Pre lepšiu kontextualizáciu je možné použiť porovnanie s neďalekým Brnom, ktoré má z hľadiska veľkosti (cca 380 tisíc trvale bývajúcich ľudí vs 430 tisíc v prípade Bratislavy) a administratívneho členenia (rozdelenie na MČ) podobné parametre ako Bratislava. Aj pri nižšom počte obyvateľov a obyvateľiek má však vo svojom vlastníctve približne 29 tisíc bytových jednotiek – takmer 12-krát viac ako Bratislava. Mestské byty zároveň tvoria omnoho väčší podiel z celkového počtu bytov v Brne - zhruba 15,6%.<sup>26</sup>

<sup>25</sup>Tkáčiková, L. (2010) Bratislavské Nové Mesto spisy o bytoch skartovalo. Dostupné tu.

<sup>26</sup>Brno (2017) Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030. Dostupné tu.

Tabuľka 1 .....  
**Rozdelenie bytov na základe vlastníctva a správy (počty za rok 2019)**

Vlastník / Správca	HMBA	Mestské časti	SPOLU
HMBA	877	1 030	1 907
Mestské časti	-	539	539
<b>SPOLU</b>	<b>877</b>	<b>1 569</b>	<b>2 446</b>

Zdroj: HMBA (2020) Ročná správa o stave o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019; Interné údaje

Tabuľka 2 .....  
**Celkový počet bytov a počet mestských nájomných bytov rozdelený podľa správy a vlastníctva za rok 2019<sup>27</sup>**

Subjekt	Odhad celkového počtu bytov MČ <sup>28</sup>	Podiel mestských nájomných bytov na celkovom počte bytov	Počet mestských nájomných bytov (podľa správca)		
			SPOLU	Vo vlastníctve mesta	Vo vlastníctve MČ <sup>29</sup>
<b>SPOLU</b>	<b>223 860</b>	<b>1,1 %</b>	<b>2 446</b>	<b>1 907</b>	<b>539</b>

Zdroj: HMBA (2020) Ročná správa o stave o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019; OpenData Bratislava (2021) Počet bytov a hustota bytov v základných sídelných jednotkách v Bratislave podľa ISKN; Interné údaje

Za rok 2020 sú k dispozícii informácie o počte izieb a veľkosti (v m<sup>2</sup>) 1461 z odhadovaných 1569<sup>30</sup> bytov v správe MČ (tabuľka 3). Z hľadiska počtu izieb sú najviac zastúpené garsónky, ktoré tvoria tretinu z celkového počtu bytov s dostupnými údajmi a ich priemerná veľkosť je 30 m<sup>2</sup>. Za nimi nasledujú 2-izbové byty (22% z celkového počtu) s priemernou veľkosťou 59 m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup>Magistrát HMBA (2020) Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019. Dostupné tu.

<sup>28</sup>Jedná sa o všetky byty v danej MČ, súkromne aj verejne vlastnené, k 31.12.2020.

Zdroj: OpenData Bratislava (2021) Počet bytov a hustota bytov v základných sídelných jednotkách v Bratislave podľa ISKN. Dostupné tu.

<sup>29</sup>V tejto kategórii sú zarátané aj byty v miestnych základných alebo materských školách.

<sup>30</sup>Približne toľko bytov bolo v správe MČ v roku 2019 (tabuľka 1).

## Byty v správe MČ podľa počtu izieb a ich priemerná veľkosť

Izbovitosť bytu	Počet bytov	Podiel na celkovom počte bytov	Priemerná veľkosť bytu (m <sup>2</sup> )
1-izbový	235	16 %	35
2-izbový	316	22 %	59
3-izbový	288	20 %	76
4-izbový	65	4 %	97
5-izbový	3	0,2 %	148
6-izbový	4	0,3 %	162
garžónka	477	33 %	30
2-garžónka	73	5 %	50
<b>SPOLU</b>	<b>1 461</b>	<b>100 %</b>	<b>51</b>

Zdroj: Interné údaje o type a izbovosti bytov v správe MČ

### Vývoj v posledných rokoch

Bytový fond vo vlastníctve hlavného mesta<sup>31</sup> sa v poslednom desaťročí konštantne zmenšoval – z 2659 bytov v roku 2010 klesol na 1907 v roku 2019 (graf 1). Na dve výnimky došlo k poklesu spravovaných bytov v každej MČ. Medzi rokmi 2011<sup>32</sup> a 2019 bol najvýraznejší percentuálny pokles v mestských častiach s menším počtom spravovaných bytov, v jednom prípade až 82%. V absolútnych číslach bol naopak najväčší úbytok zaznamenaný v mestskej časti s najvyšším počtom spravovaných bytov - o 229 bytov. Celkovo sa počet bytov vo vlastníctve HMBA v tomto období znížil takmer o štvrtinu (24%).

Z ročných správ magistrátu HMBA o stave mestského bytového fondu za dané obdobie (2011-2019) vyplýva, že tento pokles je (1) výsledkom procesu odpredávania bytov ich právoplatným nájomcom/níčkam s neurčitou dobou nájmu, kedy do 31.12.2016 bola samospráva povinná po splnení zákonných podmienok<sup>33</sup> predať byty ich nájomcom/níčkam bez ohľadu na bytovú politiku mesta, a (2) absencie výstavby nových bytov. Trend úbytku mestských nájomných bytov, ktorý začal privatizáciou mestského bytového fondu pred 30 rokmi, tak stále pretrváva.

<sup>31</sup>O vývoji bytového fondu vo vlastníctve MČ nemáme kompletné informácie.

<sup>32</sup>Podrobné údaje pre jednotlivé MČ za rok 2010 sa nepodarilo dohľadať.

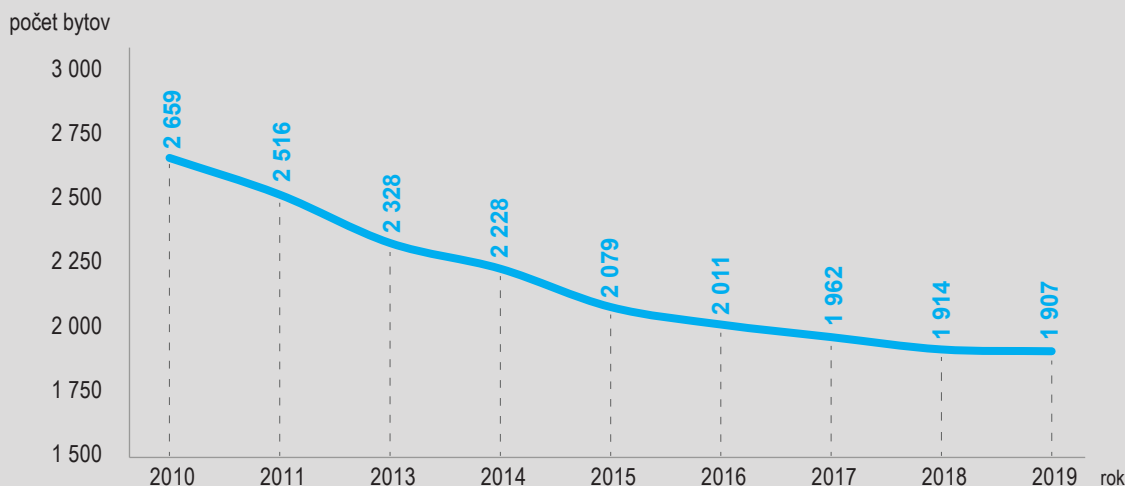
<sup>33</sup>Podľa § 29a zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je "obec povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak (1) nájomcom bytu je právnická osoba, ak (2) ide o byt v rodinnom dome alebo ak (3) ide o byt postavený po 1. júni 1998 z rozpočtu obce alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania." Zároveň môže vlastník domu previesť byt do vlastníctva len nájomcovi so zmluvou na dobu neurčitú.

Počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa správcu za vybrané roky<sup>34</sup>

	% zmena medzi rokmi 2011-2019	2019	2018	2016	2015	2014	2011
<b>SPOLU</b>	<b>- 24 %</b>	<b>1 907</b>	<b>1 914</b>	<b>2 011</b>	<b>2 079</b>	<b>2 228</b>	<b>2 516</b>

Zdroj: HMBA (2011-2020) Ročné správy o stave o stave obecného bytového fondu za kalendárne roky 2011 až 2019

## Počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta medzi rokmi 2010 a 2019



Zdroj: HMBA (2010-2020) Ročné správy o stave o stave obecného bytového fondu za kalendárne roky 2010 až 2019

Podľa údajov Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDV) boli od roku 1996 poskytnuté mestu a MČ dotácie<sup>36</sup> na obstaranie 852 nájomných bytov. Prevažná časť týchto bytov (94%) bola obstaraná medzi rokmi 1996 až 2010; za posledných 10 rokov bol iniciovaný iniciované dva dotované projekty, pričom zrealizovať sa podarilo iba jeden – výstavba 48 bytov v roku 2013.<sup>37</sup>

<sup>34</sup>Za dané roky bolo možné dohľadať ročné správy o stave obecného bytového fondu

<sup>35</sup>Od tohto roku sú k dispozícii údaje o poskytovaní štátnych dotácií na obstarávanie verejných nájomných bytov.

<sup>36</sup>Jedná sa o dotácie poskytované MDV na obstaranie nájomných bytov na účel sociálneho bývania a obstaranie technickej vybavenosti. Výška dotácie závisí od zvoleného bytového štandardu – pri bytoch bežného štandardu môže pokryť maximálne 40% obstarávacích nákladov, pri bytoch nižšieho štandardu s menšou obytnou plochou až 75% nákladov. MDV (2021). Dostupné tu.

<sup>37</sup>Ide o byty bežného štandardu. Celkové náklady výstavby boli 1 845 416 €, z toho 25% pokrytých dotáciou. Náklady na jeden byt tak vyšli na 38 446 €. Zdroj: MDV (2013) Zmluva č. 0013-PRB/2013. Dostupné tu.

o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Dostupné tu.

V súčasnosti sú v réžii mesta plánované tri projekty, pri ktorých sa dohromady ráta s výstavbou viac ako 300 mestských nájomných bytov.<sup>38</sup> Na otázku v dotazníku k tejto analýze ohľadom rozširovania bytového fondu v budúcnosti odpovedali kladne tri z deviatich MČ, ktoré na dotazník reagovali. V jednej MČ plánujú vytvorenie jedného služobného bytu v miestnej materskej škole. V ďalšej MČ je pripravovaná kúpa objektov, v ktorých sú zriadené byty; v najbližšom období sa odhaduje prírastok v počte 7 až 10 bytov. Jedna MČ má zámer rozšíriť bytový fond vzhľadom na súčasný demografický vývoj vo svojom katastrálnom území, zatiaľ ale nedisponuje konkrétnymi údajmi. V jednej MČ neplánujú výstavbu nových obecných bytov z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, no zameriavajú sa na sanáciu existujúceho fondu aj s cieľom zabezpečiť bývanie pre kľúčových zamestnancov a zamestnankyne MČ (zamestnanci a zamestnankyne škôl, škôlok, jaslí a zariadení sociálnych služieb).

### Záujem o mestské nájomné byty a ich dostupnosť

Vyššie opísané plány výstavby/zaobstarania bytových jednotiek však svojim rozsahom nie sú postačujúce na pokrytie dopytu po mestských nájomných bytoch. Aktuálne evidujú HMBA a deväť MČ s dostupnými údajmi spolu približne 1123 čakateľov a čakateľiek na pridelenie nájomného bytu (tabuľka 5). Najviac čakajúcich má HMBA (623); najvyšší počet čakajúcich v jednej MČ je 182. Mesto má zároveň zákonnú povinnosť zabezpečiť náhradné nájomné bývanie pre vyše 500 nájomcov z reštituovaných bytov.<sup>39</sup>

V HMBA s deviatich MČ, ktoré disponovali touto informáciou, bol priemerný počet prijatých žiadostí<sup>40</sup> za rok za posledných 10 rokov spolu 271 (109 za HMBA<sup>41</sup> a 162 za MČ), pričom ročný priemer vyhovených žiadostí/pridelených bytov bol 120 (63 za HMBA<sup>42</sup> a 57 za MČ). Počet čakateľov a čakateľiek na byt sa tak postupne zvyšoval. Najvyšší priemer v jednej MČ bol 54 žiadostí za rok, pričom vyhovených bolo 15.

Ďalším faktorom vplyvajúcim na dostupnosť mestských nájomných bytov je aj dĺžka nájmu. Podľa zistených údajov za HMBA<sup>43</sup> a desať MČ je odhadovaná priemerná dĺžka nájmu aj s predlženiami zmluvy približne<sup>44</sup> 13,5 roka. Tento odhad je ovplyvnený vysokými číslami v prípade dvoch MČ (40, resp. 23 rokov<sup>45</sup>), kde má obecné nájomné bývanie v zásade trvalý charakter. Za HMBA a zvyšných 8 MČ (bez spomínaných dvoch MČ) je odhadovaná priemerná dĺžka nájmu 9,5 rokov, pričom v MČ s najvyššou priemernou dĺžkou je to 15 až 20 rokov a v MČ s najnižšou 3 roky. V troch MČ je vyššia alebo rovná 10 rokom.

V niektorých MČ je teda verejné nájomné bývanie vzhľadom na kratšiu priemernú dĺžku nájmu v zásade dočasnou alternatívou pokým si nájomca/níčka nenájde iný typ bývania; v iných zasa predstavuje dlhodobé, prípadne trvalé riešenie.

<sup>38</sup>HMBA (2021) Rozvoj nájomného bývania. Dostupné tu.

<sup>39</sup>HMBA (2021) Rozvoj nájomného bývania. Dostupné tu.

<sup>40</sup>Z dostupných dát nie je možné pri všetkých MČ určiť, či uvedené počty zahŕňajú všetky prijaté žiadosti (aj tie, ktoré boli následne zamietnuté), alebo iba tie, ktoré spĺňali požiadavky.

<sup>41</sup>Niektorí/é žiadatelia a žiadateľky z tohto počtu však nemuseli spĺňať podmienky a neboli tak následne zaradení/é do zoznamu žiadateľov, presné údaje však neboli k dispozícii.

<sup>42</sup>Údaj za HMBA po odrátaní osôb, ktoré si byt nakoniec neprevzali.

<sup>43</sup>Za HMBA sa uvedená priemerná dĺžka nájmu aj priemerná čakacia doba na byt týkajú iba bytov v projekte Dom mladej rodiny (155 bytov) a Dom pre starších občanov (193 bytov). Údaje za ostatné byty nie sú k dispozícii.

<sup>44</sup>Odhad vyrátaný ako priemer uvedených priemerov za MČ v dotazníku.

<sup>45</sup>Daná MČ neodpovedala na túto otázku v dotazníku, odhad teda vychádza z údajov na stránke MČ.



Takýto postup môže byť vhodný pri osobách ohrozených chudobou alebo sociálnym vylúčením, ktoré z rôznych dôvodov nedosahujú príjem na zabezpečenie bývania za trhové ceny. Otáznym sa však stáva v situácii, kedy má nájomca/níčka dostatok prostriedkov<sup>46</sup> aby tak učinil/a, no ostáva bývať v byte so zníženým nájomom, čím sa znižuje dostupnosť pre nízkopříjmové, znevýhodnené skupiny. Skúsenosti zo zahraničia poukazujú na dôležitosť tzv. sociálneho mixu v nájomnom bývaní - kombináciu nájomcov z rôznych príjmových vrstiev – ako spôsobu vytvárania sociálnej kohézie a predchádzania stigmatizácie tohto typu bývania. Pri obmedzenom počte sociálnych bytov ako v prípade Bratislavy, je však potrebné zaručiť, aby k nim mali prístup v prvom rade domácnosti, ktoré ich najviac potrebujú.<sup>47</sup>

Výsledkom spojenia trendu zmenšovania mestského bytového fondu, rastúceho počtu čakaťelov a čakaťeliek a pomerne vysokej priemernej dĺžky nájmu, je dlhá čakacia doba na pridelenie bytu – priemer za HMBA a sedem MČ, ktoré tento údaj v dotazníku uviedli, je približne 6 rokov. V dvoch MČ s najdlhšou dobou čakania presahuje 10 rokov (viac ako 10 rokov, resp. 10,7 roka), naopak v MČ s najkratšou dobou je to v priemere približne 2 a pol roka. Žiadatelia a žiadateľky tak musia nájsť iné dočasné riešenie alebo zotrvať v pravdepodobne nevyhovujúcom bývaní aj niekoľko rokov navyše, pričom nie je isté, či im mestský nájomný byt bude vôbec niekedy pridelený.

**Záujem o mestské nájomné byty, vyhovené žiadosti, priemerná dĺžka nájmu a čakacia doba na byt**

	Aktuálny počet čakaťelov na byt	Priemerný počet nových žiadostí za rok (2011-2020)	Priemerný počet vyhovených žiadostí za rok (2011-2020)	Odhadovaná priemerná dĺžka nájmu (roky)	Priemerná čakacia doba na byt (roky)
<b>SPOLU (za subjekty s dostupnými údajmi)</b>	<b>1 123</b>	<b>271</b>	<b>120</b>	<b>13,5</b>	<b>6</b>

Zdroj: Odpovede MČ v dotazníku k analýze; Interné údaje

<sup>46</sup>Napríklad je tesne pod maximálnou hranicou príjmu (viac v časti o podmienkach prenájmu).

<sup>47</sup>Busch-Geertsema, V. (2007) Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless. Dostupné tu.

## 2) Prenajímanie mestských nájomných bytov

Táto časť analýzy skúma viaceré aspekty prenájmu mestských nájomných bytov v Bratislave. Tie sa môžu líšiť v závislosti od správcu bytového fondu – jednotlivých MČ alebo HMBA. Pozornosť je venovaná najmä požiadavkám, ktoré musia záujemcovia/kyne splniť, aby si mohli podať žiadosť o nájom bytu (vlastnícky vzťah k iným nehnuteľnostiam, trvalý pobyt, príjem, ...), ako aj obsahu samotných žiadostí a povinnostiach žiadateľov/iek. Pri opise vychádzame primárne z dokumentov zverejnených na webových stránkach, ako aj odpovedí na súvisiaci dotazník zaslaný MČ (príloha 1).

### Rámcové dokumenty

Pravidlá prenájmu bytov v správe HMBA sa riadia Všeobecne záväzným nariadením (VZN) č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie. MČ majú takisto v tejto oblasti vyhotovené oficiálne dokumenty; najčastejšie sa jedná o VZN alebo Zásady hospodárenia s bytmi. Výnimkou je jedna MČ, ktorá nemá vyhotovený rámcový dokument - odvoláva sa na VZN hlavného mesta a na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Jedna MČ má samostatné zásady pre byty vo svojom vlastníctve a byty, ktoré jej boli zverené do správy a služobné byty. V troch MČ sa na byty im zverené do správy „primerane vzťahujú ustanovenia VZN hlavného mesta“.<sup>48</sup> Za jednu MČ sa informácie na jej webstránke nepodarilo nájsť a nereagovala ani na dotazník.

Tieto dokumenty definujú základné princípy prenájmu bytov v správe daných subjektov. Jedná sa predovšetkým o podmienky, ktoré žiadateľ/ka musí splniť, aby bola jeho/jej žiadosť o pridelenie nájomného bytu akceptovaná. MČ vo svojich dokumentoch čiastočne vychádzajú z VZN HMBA, no vzhľadom na viaceré rozdiely v stanovených pravidlách neexistuje jeden univerzálny rámec platný pre celé mesto. Na žiadateľov/ky môžu byť kladené rôzne požiadavky ohľadne ich príjmu či minimálnej dĺžky pobytu v závislosti od toho, u ktorého subjektu (HMBA alebo MČ) si žiadosť podávajú a v niektorých MČ aj od typu vlastníctva daného bytu (vlastnený MČ alebo iba spravovaný).

VZN hlavného mesta<sup>49</sup> a dokumenty štyroch ďalších MČ boli naposledy upravené pred viac ako 5 rokmi.<sup>50</sup> Nie sú v nich teda reflektované prípadné súvisiace legislatívne zmeny, a takisto nemusia zodpovedať aktuálnej situácii, či už z hľadiska nových poznatkov a možností, alebo potrieb obyvateľstva.

### Podmienky nájmu mestského bytu

Na to, aby mohol/la byť žiadateľ/ka zaradený/á do zoznamu žiadateľov a žiadateľiek čakajúcich na priradenie bytu, musí spĺňať viacero podmienok. Absencia bývania, určitá minimálna dĺžka pobytu (alebo trvalého pobytu) v Bratislave alebo danej MČ a minimálny (v niektorých prípadoch aj maximálny) príjem sú tri univerzálne podmienky definované u všetkých subjektov. V prípade pobytu a príjmu sa individuálne nastavenia odlišujú. Niektoré MČ majú stanovené ďalšie dodatočné podmienky.

<sup>48</sup>Na byty zverené do správy sa vzťahujú pravidlá stanovené vo VZN HMBA. Vyššie zmienená formulácia je prítomná aj vo VZN inej MČ, no z daného dokumentu nie je úplne jasné, či a v akých ohľadoch sa na byty zverené do správy danej MČ vzťahujú pravidlá VZN HMBA.

<sup>49</sup>VZN hlavného mesta v súčasnosti dopĺňa Rozhodnutie č. 24/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa upravuje postup pri prideľovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti. V tomto rozhodnutí sú okrem iného definované aj aspekty, ktoré vo VZN chýbajú - bodovacie kritériá pre výber nájomníkov/čiek a takisto aj podmienka zábezpeky.

<sup>50</sup>V súčasnosti prebieha príprava nového VZN hlavného mesta.

## a) Absencia bývania

Prvou hlavnou podmienkou, ktorej základ je formulovaný totožne v dokumentoch všetkých subjektov je preukázanie absencie bývania. Ako sa uvádza vo VZN hlavného mesta:

Žiadateľ „nemá kde bývať z dôvodu, že:

- 1) nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu , alebo
- 2) dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť“

Z formulácie v prvom bode nie je jasné, či žiadateľ/ka nemôže vlastniť nehnuteľnosť v Bratislave/danej MČ alebo vo všeobecnosti.<sup>52</sup> Takisto nie je špecifikované, či nemôže byť nájomcom/kyňou v určitom type bytov, alebo vôbec. V prípade ostatných MČ (s jednou výnimkou) sa v tomto bode uvádza, že žiadateľ/ka nie je nájomcom/kyňou „obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku“ - môže byť teda nájomcom/kyňou v komerčnom sektore.

Podmienka neexistencie akéhokoľvek právneho vzťahu voči nehnuteľnosti slúžiacej na bývanie v momente podania žiadosti zároveň implikuje, že žiadateľ/ka je osoba v bytovej núdzi. To potvrdzuje aj § 17 ods. 1 VZN HMBA, podľa ktorého „mesto a mestské časti spolupôsobia pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov, a to najmä: (1) osobám bez domova, (2) rodinám, ktoré nemajú kde bývať a (3) odchovancom detských domovov“. Zároveň sa uprednostňuje zabezpečenie ubytovania „v obytnej miestnosti alebo v byte“. Vzhľadom na priemernú dĺžku čakania na pridelenie bytu, ktorá sa pohybuje v rozpätí niekoľkých rokov, však môže byť žiadateľ/ka odkázaný/á hľadať iné riešenia problémov s bývaním na kvalitatívne nižšej alebo nevyhovujúcej úrovni (napr. ubytovne, prespávanie u známych, v chatkách a pod.).

## b) Pobyt

Požiadavka na minimálnu dĺžku pobytu v MČ, či HMBA sa medzi jednotlivými subjektmi líši. V prípade mesta a dvoch MČ postačuje mať trvalý pobyt v Bratislave, alebo sa na jej území preukázateľne<sup>53</sup> zdržiavať po dobu minimálne 5 rokov v čase podania žiadosti, pričom ak žiadosť podávajú manželia stačí, ak túto podmienku spĺňa aspoň jeden z nich. V piatich MČ je potrebný trvalý pobyt v danej MČ. V šiestich prípadoch sa navyše vyžaduje minimálne 5 rokov pobytu v MČ – preukázateľného alebo trvalého, alebo iba trvalého.

Okrem rozdielov v dĺžke a type pobytu sa podmienky odlišujú aj s ohľadom na typ partnerského vzťahu. V 11 prípadoch je uvedené, že „ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov“. Iba v dvoch MČ sa v tejto formulácii používa inkluzívnejšie spojenie „viacerí spolu žijúci občania“ alebo „viac osôb, ktoré chcú žiť v spoločnej domácnosti“. V praxi tak môžu byť kladené vyššie nároky na nezosobášené páry; čoraz častejší spôsob partnerského spolunažívania, najmä medzi mladými ľuďmi.<sup>54</sup>

<sup>51</sup>V dokumentoch niektorých MČ je prvý bod doplnený o výnimky – reštituenti/ky, žiadatelia/ky, ktorí/é majú uzavretú nájomnú zmluvu s HMBA v rámci projektu Dom mladej rodiny alebo sú nájomcami krízového bytu. V dvoch MČ sa tento bod netýka žiadateľov/iek, ktorí/é preukážu, že nie sú schopní/é si bývanie v tejto nehnuteľnosti zabezpečiť.

<sup>52</sup>V jednej MČ je špecifikované, že sa jedná o byt alebo rodinný dom „na území Slovenskej republiky“.

<sup>53</sup>V príslušnom VZN nie je špecifikované, čo slúži ako potvrdenie tejto skutočnosti. Jedna MČ v tomto smere zmieňuje zamestnanie.

<sup>54</sup>Mendelová (2014) Kohabitácia ako novodobý fenomén partnerského spoluzitia – konkurencia k manželstvu? Dostupné tu.

Odlíšnosti v podmienkach ohľadom trvalého pobytu či vysoké nároky na jeho dĺžku v danej MČ môžu negatívne vplyvať na dostupnosť mestských nájomných bytov a efektívne prerozdelenie dopytu. Potenciálni žiadatelia/ky žijúci v MČ, kde je vysoký počet čakateľov a čakateľiek na byt, nemajú možnosť žiadať v iných MČ s nižším počtom záujemcov/kýň a kratšou čakacou dobou (viď Modelový príklad č. 1). Z dlhodobého hľadiska môže táto situácia viesť k presťahovaniu z mesta do okolitých lokalít či mimo región z dôvodu vysokých tržových cien bývania.

## Modelový príklad č. 1

Požiadavky na dĺžku trvalého pobytu v MČ môže obmedziť dostupnosť mestského nájomného bývania žiadateľom a žiadateľkám v MČ s veľkým počtom čakateľov na byt. Ľudia v bytovej núdzi s trvalým pobytom v MČ, kde je 182 čakateľov/iek pri 455 bytoch v správe MČ, si nemôžu kvôli tejto podmienke podať žiadosť v niektorých iných MČ, kde je tento počet nižší. Jedná sa napríklad o MČ s 8 čakateľmi/kami a 38 bytmi, MČ so 17 čakateľmi/kami a 104 bytmi alebo MČ s 23 čakateľmi/kami a 234 bytmi, ktoré vyžadujú 5 rokov trvalého pobytu alebo preukázateľného zdržiavania sa v MČ. V dvoch z týchto MČ je zároveň odhadovaná priemerná dĺžka čakania na mestský nájomný byt kratšia ako v pôvodnej MČ - 3 a 2,5 roka oproti 4 rokom.

### c) Príjem

Podobne ako pri podmienkach ohľadom pobytu, no v menšej miere, sú prítomné rozdiely ohľadom spodnej a v niektorých prípadoch aj hornej hranice čistého príjmu žiadateľa/ky. Tie sú vyjadrené v násobkoch životného minima pre danú veľkosť domácnosti (tabuľka 6). Každý subjekt s výnimkou jednej MČ má definovaný minimálny príjem, ktorý musia žiadatelia/ky mať, aby ich žiadosť bola zohľadnená. Vo väčšine prípadov je to 1,2 násobok ŽM; v dvoch MČ je to 1,5-násobok, a v jednom prípade 2-násobok ŽM. V siedmich MČ je stanovený aj maximálny príjem a to vo výške 3-násobku, 4-násobku, alebo sa uplatňujú obidve hranice podľa typu žiadateľov/iek.

Nastavenie spodnej príjmovej hranice môže pomôcť predchádzať výskytu problémov s platením nájomného, no zároveň vylučuje najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva, ako napríklad rodiny v hmotnej núdzi (HN), ktoré nemajú možnosť si zabezpečiť adekvátne bývanie za tržové ceny. Týka sa to aj domácnosti s príjmom nad hranicou ŽM, no pod požadovaným minimálnym príjmom, ktoré sa tak nemôžu uchádzať o dávku v HN<sup>55</sup>, ani o nájom mestského bytu. To je v rozpore s vyššie zmieneným § 17 ods. 1 VZN HMBA, kde sú pre poskytovanie bývania ako cieľové deklarované práve nízkopríjmové skupiny. Absencia príjmových stropov v spojení s nízkou dostupnosťou verejných nájomných bytov a nezohľadňovaním ekonomickej situácie žiadateľov a žiadateľiek pri výbere, môžu viesť k poskytovaniu tejto služby ľuďom s príjmami postačujúcimi na platenie tržového nájmu.

<sup>55</sup>Podľa zákona č. 417/2013 Z. z. hmotná núdza nastáva až vtedy (a nárok na pomoc vzniká) keď príjem členov domácnosti nedosahuje sumy ŽM.

## Medziročné porovnania

Údaje za 3-ročné obdobie boli k dispozícii za 12 MČ (tabuľka č. 4). Medzi rokmi 2017 a 2019 došlo k postupnému poklesu celkových výdavkov o 10 % a počtu poskytnutých dávok o 19 %. Priemerná výška dávky sa však zvýšila zo 70 na 77 €. Vo vybraných MČ nezodpovedá situácia opísanému trendu v 3 prípadoch. v týchto MČ bol počet žiadostí aj objem výdavkov na jednorazovú finančnú pomoc v roku 2019 vyšší ako v roku 2017.

Z dostupných údajov nie je možné určiť, čo stojí za poklesom vo výdavkoch a počte žiadostí. Dôvodom by nemali byť rozpočtové obmedzenia, keďže celkové bežné výdavky MČ na sociálnu oblasť sa za dané obdobie zvýšili. Vo vybraných 12 MČ klesol podiel výdavkov na jednorazovú finančnú pomoc na bežných výdavkoch MČ na sociálnu oblasť z 1,1% v roku 2017 na 0,8% v roku 2019. Na potvrdenie hypotézy o zlepšení ekonomickej situácie obyvateľov a obyvateľiek daných MČ nám však chýbajú potrebné dáta.

## Koľko domácností sa môže uchádzať o mestský nájomný byt?

Podľa zisťovania EU SILC malo v roku 2018 v Bratislavskom samosprávnom kraji približne 41% domácností<sup>56</sup> čistý príjem pod hranicou 3-násobku ŽM a až 74% domácností pod hranicou 4-násobku ŽM. Čistý príjem nižší ako 1,2-násobok ŽM malo zhruba 2,4% domácností; odhadom 12 tisíc osôb.<sup>57</sup> Zároveň 64% z týchto domácností uviedlo, že náklady na bývanie<sup>58</sup> sú pre nich veľmi zaťažujúce (najvyšší z troch stupňov záťaže v danej otázke), v porovnaní s ostatnými domácnosťami s vyššími príjmami, kde túto možnosť zvolilo 22%. Nejedná sa o skreslený subjektívny pohľad na vlastnú situáciu. Náklady na bývanie domácností s čistým príjmom pod hranicou 1,2-násobku ŽM predstavovali v priemere až 63% ich príjmu – trikrát viac ako v domácnostiach nad zmienenu príjmovou hranicou, kde bol priemerný podiel týchto nákladov na čistom príjme 20%. Dôvodom je aj fakt, že v absolútnych číslach, na rozdiel od ich príjmov, sa priemerné náklady na bývanie týchto dvoch skupín domácností zásadne nelíšia – 185 € v domácnostiach s čistými príjmami pod 1,2 násobkom ŽM oproti 218 € ostatných domácností. Súčasťou aktuálneho nastavenia podmienok ohľadom príjmu žiadateľov/iek je teda aj tento regresívny aspekt – v situácii akútneho nedostatku cenovo dostupných nájomných bytov sa o ne paradoxne nemôžu uchádzať ľudia, ktorí by ich potrebovali najviac.

<sup>56</sup>Jedná sa o údaje za reprezentatívnu vzorku respondentov v bratislavskom kraji (870 domácností a 2252 osôb). Podobné dáta na úrovni mesta neboli dostupné.

<sup>57</sup>Údaje z databázy EU SILC 2018 a MPSVR o životnom minime v období júl 2017 až júl 2018 – vlastné výpočty.

<sup>58</sup>Nájom/splátky + všetky ostatné poplatky súvisiace s bývaním.

## Výnimky

Okrem štyroch MČ sa v príslušných dokumentoch uvádzajú výnimky pre určité skupiny žiadateľov/iek; nevzťahujú sa na nich buďto všetky, alebo niektoré z vyššie opísaných základných podmienok. Rozsah výnimky, ako aj typ žiadateľov/iek ktorých sa týka, sú v jednotlivých prípadoch odlišné. Môže sa jednať o:<sup>59</sup>

- 1) fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie<sup>60</sup>, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto/MČ a na jeho/jej území nemajú zabezpečené bývanie,
- 2) fyzické osoby, ktorých nepĺnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba,
- 3) fyzické osoby, ktoré vykonávajú prácu, na ktorú je viazaný nájom služobného bytu a zároveň nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi, nájomcami alebo spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu na území Bratislavy,
- 4) žiadateľa, ktorému zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu a táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- 5) žiadateľa žijúceho v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

Najčastejšie sú uvádzané výnimky č. 1 (v 9 prípadoch) a č. 3 (vo 7 prípadoch), čo poukazuje na vnímanie funkcie mestského nájomného bytového sektora ako prostriedku na zabezpečenie bývania pre osoby užitočné pre daný subjekt. Pri vyššom počte nájomných bytov je legitimita tohto zámeru nespochybniteľná, avšak v aktuálnej situácii nedostatku týchto bytov sa naskytá otázka prioritizácie medzi pragmatickým a sociálnym aspektom poskytovania tejto zásadnej služby.

Problematickou môže v tomto smere byť aj voľná interpretácia pojmu “spoločensky významné povolanie”, ktorý nie je v príslušných rámcových dokumentoch presne definovaný. V minulosti sa vyskytli kontroverzné prípady, kedy boli mestské nájomné byty so zníženým nájomom na základe uvedených výnimiek prenajaté vysokopostaveným osobám s príjmom komfortne postačujúcim na úhradu trhového nájmu.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup>Znenie uvedených bodov sa môže v dokumentoch líšiť, no z hľadiska obsahu sú v zásade totožné.

<sup>60</sup>V dokumentoch sa nezmieňujú príklady konkrétnych povolání. V Zásadách jednej MČ sa uvádza, že výnimka platí pre: 1) zamestnancov/kyne MŠ a ZŠ a 2) opatrovateľov/ky v zariadeniach opatrovníckej služby, v oboch prípadoch v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ.

<sup>61</sup>SME (2019) Kováčik si vybavil nájomný byt v Ružinove za symbolickú cenu. Dostupné tu.  
SME (2010) Byty od mestskej časti dostali aj Mikloš a Žitňanská. Dostupné tu.

Výška a násobky ŽM pre rôzne typy domácností na rok 2021<sup>62</sup>

Typ domácností	Výška ŽM	1,2 násobok	3- násobok	4- násobok
Jednotlivec	215 €	258 €	644 €	860 €
Jednotlivec s dieťaťom <sup>63</sup>	313 €	376 €	939 €	1 252 €
Jednotlivec s 2 deťmi	411 €	493 €	1 233 €	1 644 €
Jednotlivec s 3 deťmi	509 €	611 €	1 527 €	2 036 €
Dvojica	365 €	438 €	1 094 €	1 460 €
Dvojica s dieťaťom	463 €	556 €	1 388 €	1 852 €
Dvojica s 2 deťmi	561 €	673 €	1 683 €	2 244 €
Dvojica s 3 deťmi	659 €	791 €	1 977 €	2 636 €
Dvojica so 4 deťmi	757 €	908 €	2 271 €	3 028 €

Zdroj: MPSVaR (2021)

**Ďalšie podmienky**

V štyroch MČ sú okrem základných stanovené aj ďalšie podmienky, ktoré potrebujú žiadateľa/ky spĺňať. V dvoch prípadoch musia byť „vysporiadané všetky záväzky po lehote splatnosti voči MČ“, resp. žiadateľ/ka nesmie mať voči mestskej časti dlh. V dvoch MČ sa zohľadňuje aj predošlá skúsenosť s bývaním. V jednej MČ do úvahy nebude zobrať žiadosť osoby, ktorá v minulosti poškodila byt vo svojom nájme/vlastníctve alebo spoločné priestory, porušovala domový poriadok, neuhrádzala záväzky súvisiace s bytom alebo jej bola vypovedaná nájomná zmluva podľa § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka.<sup>64</sup> V ďalšej MČ žiadateľ/ka nemôže byť „nepriprôsobivou osobou“, s ktorou už MČ v minulosti ukončila nájomnú zmluvu z podobných dôvodov, aké sú uvedené v predchádzajúcej vete.

Zamedzenie prístupu k nájomnému bývaniu domácnostiam s históriou nedodržiavania podmienok či podlžností voči MČ pomáha odfiltrovať potenciálne problémových nájomcov za cenu prehĺbenia ich zlej bytovej situácie. Takýmto spôsobom môžu byť z bývania vylučované tie najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva, pre ktorých sú trhové ceny nájmu alebo aj ubytovní nedosiahnuteľné. Zároveň sa môže jednať práve o ľudí, pri ktorých majú podľa vyššie zmieneného § 17 ods. 1 VZN HMBA „mesto a mestské časti spolupôsobiť pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania“.<sup>65</sup>

<sup>62</sup>Pre lepšiu čitateľnosť sú jednotlivé sumy zaokrúhlené.

<sup>63</sup>Pod pojmom dieťa sa rozumie nezaopatrované dieťa

<sup>64</sup>§ 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka:

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

<sup>65</sup>Osobám a rodinám bez domova a odchovancom detských domovov.

§ 17 ods. 1 písm. a) VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

Skúsenosti z Česka, Anglicka či Nemecka potvrdzujú, že riešením je v tomto ohľade skôr skvalitnenie sociálnej podpory a práce s nájomcom/kyňou. Rezignácia na túto úlohu a vytváranie bariér v prístupe k bývaniu naopak vedie k zvyšovaniu počtu ľudí bez domova či v nestabilnom bývaní.<sup>66</sup>

### Žiadosť o nájomný byt

Základné náležitosti žiadosti o mestský nájomný byt sú vo všetkých subjektoch rovnaké:

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa/ky
- b) miesto trvalého pobytu, prípadne miesto prechodného pobytu
- c) rodinný stav,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi/ke,
- e) bytové pomery v mieste trvalého a/alebo prechodného bydliska,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,

V troch MČ sa spomínajú aj zdravotné a sociálne pomery žiadateľa/ky.

Súčasťou žiadostí sú takisto prílohy týkajúce sa zmienených bodov. V prípade HMBA sa vyžaduje:

- a) fotokópia obidvoch strán občianskeho preukazu (vrátane občianskeho preukazu manžela/manželky, druha/družky)
- b) fotokópia rodných listov žiadateľov a ich detí
- c) doklad preukazujúci rodinný stav: fotokópia sobášneho listu, fotokópia právoplatného rozsudku súdu o rozvode manželstva, fotokópia úmrtného listu,
- d) doklad preukazujúci výšku čistého príjmu (originál potvrdenia o príjme od zamestnávateľa, potvrdenia Sociálnej poisťovne a ÚPSVaR o výške priznaných dávok a prídavkov/príspevkov)
- e) čestné prehlásenie žiadateľa/žiadateľov, že nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť s úradne overeným podpisom
- f) fotokópia listu vlastníctva alebo nájomnej zmluvy z miesta, kde má žiadateľ prihlásený trvalý pobyt
- g) pokiaľ žiadateľ nemá trvalý pobyt v Bratislave: predloženie dokladu preukazujúceho, že sa najmenej po dobu 5 rokov pre podaním žiadosti zdržiaval v Bratislave (napr. fotokópia pracovnej zmluvy od zamestnávateľa, zmluva o ubytovaní, nájomná zmluva, doklad o navštevovaní školy a pod.)

Tieto a prípadne ďalšie prílohy (napr. preukaz ŤZP, potvrdenie o návšteve školy dieťaťa, súhlas so spracovaním osobných údajov) požadujú aj MČ či už ako fotokópie, alebo na poskytnutie k nahliadnutiu. V jednej MČ sa pre urýchlenie spracovania žiadosti vykonáva vopred ohlásené šetrenie v rodinnom prostredí žiadateľa/ky, aby sa overila hodnovernosť uvedených údajov a zmapovalo sociálne prostredie, v ktorom žiadateľ/ka žije.

---

<sup>66</sup>Černá, E. a kol. (2017) Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing). Dopady zabydlení po šesti měsících od nastěhování. Dostupné tu.

Busch-Geertsema, V. a Firzpatrick, S. (2008) Effective Homelessness Prevention? Explaining Reductions in Homelessness in Germany and England. Dostupné tu,



V dvoch prípadoch sa na webovej stránke spomína možnosť podať žiadosť elektronicky, čo môže byť výhodou najmä pre obyvateľov/ky s obmedzenou mobilitou alebo v čase všeobecných protipandemických opatrení. V prípade iných služieb sociálnej pomoci ako sú napríklad žiadosti o jednorazovú finančnú pomoc, nie je však táto možnosť takmer vôbec využívaná.<sup>67</sup> Vzhľadom na množstvo požadovaných príloh a prípadnú potrebu konzultácie môžu žiadatelia/ky stále uprednostniť osobné vybavenie. Využívanie dostupných registrov a inštitucionálna spolupráca pri posudzovaní žiadostí, by mohli viesť k čiastočnému zredukovaniu administratívnej záťaže pre klientov/ky.

Po obdržaní žiadosti má každý subjekt až na jednu MČ stanovenú 30 dňovú lehotu na jej preverenie a rozhodnutie o (ne)zaradení žiadateľa/ky do zoznamu čakajúcich. Ak je žiadosť neúplná, žiadateľ/ka je vyzvaný/á na jej doplnenie v stanovenom čase – v troch MČ je to do 30, v jednej MČ do 15 a v jednej MČ je to 10 dní. V prípade HMBA a ôsmich MČ konkrétna lehota nie je v dokumentoch zmienená. Žiadatelia/ky zaradení/é do zoznamu sú povinní/é oznámiť každú zmenu týkajúcu sa údajov v žiadosti. Zároveň musia svoju žiadosť až do pridelenia bytu v pravidelných intervaloch aktualizovať, ak chcú na zozname zostať. Pri HMBA a piatich MČ je tak potrebné urobiť každé 3 roky, v jednej MČ každé 2 roky a v šiestich MČ každý rok. Z príslušných dokumentov nie je jasné, či MČ upovedomí žiadateľov o nutnosti obnovenia žiadosti alebo nie – v prípade HMBA sa tak deje.

Rozsiahle administratívne požiadavky, krátke lehoty na doplnenie žiadostí a potreba každoročne obnovovať žiadosť vytvárajú bariéry v prístupe k bývaniu práve pre najzraniteľnejšie domácnosti v bytovej núdzi. Tie môžu čeliť viacerým problémom v procese vybavovania potrebných dokumentov, ktorý si okrem iného vyžaduje časovú aj finančnú investíciu (preprava, vyhotovenie fotokópií a pod.). Navyše môžu byť z rôznych objektívnych dôvodov ťažko zastihnuteľné (napr. kvôli núteným presunom do iného dočasného bývania), a preto sa k nim informácie ohľadom doplnenia alebo obnovenia žiadosti nemusia dostať.

### Kritériá pridelenia bytov

Zoznam žiadateľov/iek spracúva príslušná komisia a predkladá podľa potreby primátorovi/ke alebo starostovi/ke MČ na rozhodnutie o pridelení bytu poradovník zostavený z daného zoznamu. V prípade mesta ide o odbornú poradnú komisiu primátora (komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania). Vo deviatich MČ sa jedná o komisiu sociálnu a bytovú<sup>68</sup> a v dvoch MČ o komisiu pre posudzovanie žiadostí. Vo všetkých prípadoch sú zloženie komisií ako aj zápisnice z ich zasadnutí dostupné na stránkach MČ/mesta.

V piatich MČ a pri bytoch v správe HMBA sa poradovník zo zoznamu žiadateľov zostavuje na základe bodového hodnotenia komisie, zohľadňujúceho viaceré kritériá. V prípade zvyšných MČ nie je jasné, akým spôsobom sa v tomto ohľade postupuje - či sú do úvahy brané aj iné faktory ako dátum podania žiadosti a nakoľko do rozhodovania vstupuje subjektívne hodnotenie členov komisie. V jednej MČ sa vyberá budúci nájomca/níčka žrebovaním.<sup>69</sup>

<sup>67</sup>Toto zistenie vyplynulo z analýzy poskytovania jednorazových dávok mestskými časťami, vyhotovenej autormi tohto materiálu.

<sup>68</sup>Prípadne o komisiu sociálnu, zdravotnú a bytovú, komisiu pre kultúru, školstvo, šport a sociálne veci alebo len bytovú komisiu.

<sup>69</sup>Ak sa uvoľní byt, nový nájomca bytu bude vybraný žrebovaním. V prípade jednoizbového a dvojizbového bytu sa losuje z prvých desiatich žiadateľov. V prípade 3 izbového bytu sa losuje z prvých 10 žiadateľov, ktorí sú rodičmi starajúcimi sa o maloleté dieťa. Poradie žiadateľov sa určí podľa dátumu prijatia ich žiadosti začínajúc najstaršou ako prvou v poradí. " § 4 ods. 7 VZN danej MČ.

č. 4/2015 o nájme bytov určených na trvalé bývanie

Čo sa týka MČ s bodovacími systémami, v dvoch prípadoch sú v rámcovom dokumente uvedené jednotlivé kritériá – (1) bytové pomery žiadateľa/ky, (2) rodinné pomery, (3) doba trvania žiadosti a (4) iné dôvody hodné osobitného zreteľa – chýba však opis pravidiel udeľovania bodov.

V jednej MČ „každý člen komisie prideluje jednotlivým uchádzačom body od 1 (minimum) do 5 (maximum) samostatne podľa svojho vedomia a svedomia“, nespomínajú sa ale konkrétne kritériá. Dve MČ v príslušných dokumentoch uvádzajú kritériá aj s pravidlami hodnotenia/bodovou škálou (viď Porovnanie kritérií).

V prípade HMBA sa zostavuje poradovník na základe systému bodového hodnotenia žiadateľov a žiadateľiek (príloha 2), ktorí/é sú v zozname žiadateľov o mestský nájomný byt minimálne 3 roky.<sup>70</sup> Tento systém sa zároveň uplatňuje iba pri žiadostiach o byty mimo projektov bývania.<sup>71</sup> Do bytov v rámci projektov Dom mladej rodiny (155 bytov) a Dom pre starších občanov (193 bytov) sú nájomníci a nájomníčky vyberaní/é priamo zo zoznamu žiadateľov primátorom na základe odporúčania bytovej komisie, alebo aj bez jej odporúčania.

V dvoch MČ sa takisto používajú samostatné zoznamy pre 3 kategórie žiadateľov/iek: (1) žiadatelia s deťmi, (2) žiadatelia bez detí a (3) žiadatelia/ky ktorí/é sa významným spôsobom podieľajú na rozvoji MČ v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti. Vďaka tomu tak nie sú napríklad pri bodovaní znevýhodňovaní jednotlivci v porovnaní s rodinami, (viac bodov pri väčšom počte detí) a zároveň môže byť rozdelenie bytov vyrovnanejšie, bez prevahy jednej demografickej skupiny.

Miestne zastupiteľstvo MČ môže takisto určiť, koľko bytov môže starosta/ka v danom roku prenajať mimo poradovníka. Z odpovedí v dotazníku k tejto analýze vyplýva, že v deviatich MČ, ktoré sa k otázke vyjadrili, boli takýmto spôsobom v rokoch 2011 až 2020 pridelené byty len v jednej MČ, a to 18-krát.<sup>72</sup> Podľa jej príslušného VZN má bytová komisia „právo navrhnúť starostovi udeliť výnimku z požiadavky splnenia podmienok podľa § 6 ods. 1 nariadenia<sup>73</sup> a prideliť maximálne 7 bytov bytového domu do nájmu fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, ekonomické a sociálne potreby MČ, najmä vzdelávacie, kultúrne a bezpečnostné. Výnimka platí do skončenia doby nájmu. Pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy musí komisia opätovne navrhnúť starostovi udeliť resp. neudeliť výnimku.“

---

<sup>70</sup>Rozhodnutie č. 24/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa upravuje postup pri pridelovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti.

<sup>71</sup>Mimo projektov má HMBA v správe približne 530 bytov.

<sup>72</sup>V tom sú zahrnuté aj opakované predĺženia.

<sup>73</sup>Absencia bývania, výška príjmu a pobyt.

## Porovnanie kritérií a systémov bodového hodnotenia žiadateľov/iek o nájomný byt

Dve MČ využívajú pri výbere nájomcov a nájomníčok set kritérií so stanoveným počtom bodov:

MČ 1	MČ 2
<b>a) dĺžka doby podania žiadosti o nájom bytu</b> - za každý ďalší ukončený rok ... 10 b	<b>a) dĺžka doby podania žiadosti o nájom bytu</b> - viac ako 7 rokov ... 5 b - 6 - 7 rokov ... 4 b - 4 - 5 rokov ... 3 b - 1 - 3 roky ... 2 b - menej ako 1 rok ... 1 b
<b>b) dĺžka trvalého pobytu v MČ</b> - žiadateľ/ka má trvalý pobyt min. 5 rokov ... 10 b - všetci členovia domácnosti majú trvalý pobyt ... 5 b	<b>b) dĺžka trvalého, prechodného pobytu v MČ</b> - viac ako 15 rokov ... 5 b - 12 - 15 rokov ... 4 b - 9 - 11 rokov ... 3 b - 6 - 8 rokov ... 2 b - menej ako 5 rokov ... 1 b
<b>c1) počet detí<sup>74</sup> - žiadateľom je rodina</b> - rodina s tromi a viac deťmi ... 20 b - rodina s dvomi deťmi ... 15 b - rodina bez detí alebo s 1 dieťaťom ... 10 b	<b>c) počet detí</b> - 4 a viac detí ... 5 b - 3 deti ... 4 b - 2 deti ... 3 b - 1 dieťa ... 2 b - bez dieťaťa ... 1 b
<b>c2) počet detí - žiadateľ/ka je osamelý rodič</b> - osamelý rodič s tromi deťmi ... 30 b - osamelý rodič s dvomi deťmi ... 25 b - osamelý rodič s 1 dieťaťom ... 20 b	<b>d) počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti</b> - žiadateľ/ka + 4 a viac osôb ... 5 b - žiadateľ/ka + 3 osoby ... 4 b - žiadateľ/ka + 2 osoby ... 3 b - žiadateľ/ka + 1 osoba ... 2 b - žiadateľ/ka žijúci sám ... 1 b
<b>d) osoba so zdravotným postihnutím (ZP) v domácnosti</b> - ak je žiadateľ/ka osoba so ZP ... 10 b - + za každú jednu osobu so ZP ... 5 b	<b>e) vekové zloženie členov domácnosti</b> - 2 dospelé osoby + 3 deti ... 5 b - 2 dospelé osoby + 2 deti ... 4 b - 2 dospelé osoby + 1 dieťa ... 3 b - dospelá osoba a 1 dieťa ... 2 b - dospelá osoba alebo pár ... 1 b
<b>e) sociálne pomery žiadateľ/ky</b> - ak žiadateľ/ka poberá starobný alebo invalidný dôchodok ... 10 b - ak žiadateľ/ka je rodina, v ktorej jeden z rodičov je osoba na materskej či rodičovskej dovolenke ... 10 b	<b>f) výška mesačného príjmu</b> - 3,5 - 4 násobku ŽM ... 5 b - 3 - 3,5 násobku ŽM ... 4 b - 2,5 - 3 násobku ŽM ... 3 b - 1,2 - 2,5 násobku ŽM ... 2 b - 1,2 násobok ŽM ... 1 b
<b>f) odchovanec/kyňa detského domova</b> - ak je žiadateľ/ka odchovanec/kyňa detského domova ... 10 b	<b>g) naliehavosť riešenia bytového problému</b> - subjektívne hodnotenie členov komisie od 0 do 5 bodov

Zdroj: Rámcové dokumenty MČ dostupné na webových stránkach

<sup>74</sup>Maloleté alebo nezaopatrené deti.

V oboch prípadoch sa zohľadňuje dĺžka doby od podania žiadosti, dĺžka trvalého (v MČ 2 aj prechodného) pobytu v MČ, ako aj počet detí v domácnosti. MČ 1 takisto rozlišuje medzi rodinami s dvoma a jedným rodičom, pričom vyššie bodové hodnotenie pri rovnakom počte detí obdrží osamelý rodič. V MČ 2 je to v takomto prípade naopak – keďže sa v nej zohľadňuje aj celkový počet osôb v domácnosti, osamelý rodič pri rovnakom počte detí dostane menej bodov ako dvaja rodičia. Kritériá c) a d) sa navyše do veľkej miery prekrývajú s kritériom e) - vekové zloženie členov domácnosti, kde počet pridelených bodov je takisto ovplyvnený počtom detí. Osamelý rodič s jedným dieťaťom je tak znevýhodnený v troch ohľadoch.

Jedným z kritérií v MČ 2 je aj výška príjmu domácnosti, kde počet udelených bodov stúpa priamoúmerne s príjmom. Okrem žiadateľov a žiadateľiek s nízkymi príjmami takéto nastavenie môže opäť stavať do nevýhody práve rodiny s jedným rodičom ako jedinou potenciálne zárobkovo činnou osobou.

V MČ 1 sa kladie väčší dôraz na sociálne aspekty ako pomery, v ktorých žiadateľ/ka žije, zdravotné postihnutie alebo vyrastanie v detskom domove. Na rozdiel od MČ 2 však nie sú jednotlivé kritéria z hľadiska počtu dosiahnuteľných bodov rovnocenné. V porovnaní s faktormi ako počet detí je tak maximálny počet bodov pri kritériách e), f) a g) nižší. V rámci sociálnych pomerov žiadateľa/ky sa takisto nezohľadňuje naliehavosť situácie či výška príjmu. Čo sa týka dĺžky čakania na byt, obdrží žiadateľ/ka 10 bodov za každý rok. To môže zvyhodňovať dlhšie čakajúcich na úkor domácností s horšou situáciou bývania, ktoré sa ale o byt prihlásili neskôr.

Použitie jasne stanovených kritérií a hodnotiaceho systému je transparentný spôsob výberu nájomcov, ktorý vnáša do procesu mieru objektivity. Pri nastavovaní však prirodzene dochádza k uprednostňovaniu vybraných aspektov a je len na danom subjekte, čo sa bude považovať za prioritu. Je preto dôležité, aby pravidlá nepenalizovali žiadateľov a žiadateľky, ktorí/é sú (nie len) v bytovej núdzi a ktorým zabezpečenie cenovo dostupného bývania môže pomôcť najviac.

## Modelový príklad č. 2

Na ilustráciu odlišností opísaných bodovacích kritérií môžeme použiť porovnanie domácností osamelého rodiča s jedným dieťaťom a dvoch partnerov s tromi deťmi (viď tabuľka dole<sup>75</sup>) a pozrieť sa na to, koľko bodov by v rámci hodnotenia žiadosti obdržali v MČ 1 a MČ 2.

Obe domácnosti majú v danej MČ trvalý pobyt 6 rokov. Zatiaľ čo osamelý rodič s dieťaťom má príjem 1,5-násobok životného minima, má zdravotné postihnutie, je na rodičovskej dovolenke a nachádza sa v bytovej núdzi, rodina s tromi deťmi je na tom lepšie - nie je v bytovej núdzi, ich príjem je na úrovni 3-násobku životného minima, ani jedna osoba v domácnosti nemá zdravotné postihnutie a jeden z rodičov je taktiež na rodičovskej dovolenke.

---

<sup>75</sup>Percentá v zátvorkách znamenajú podiel z maximálneho počtu bodov, ktorý môže žiadateľ/ka obdržať. Pri niektorých kritériách MČ 1 táto hranica nie je určená (napr. pri dĺžke doby od podania žiadosti o nájom bytu).

Šance týchto dvoch rodín na získanie prenájmu v mestskom nájomnom byte sa diametrálne líšia vzhľadom na MČ, kde si podali žiadosť. Za vyššie opísaných podmienok by v MČ 1 obdržala viac bodov domácnosť osamelého rodiča s dieťaťom (50 vs 40 bodov). V MČ 2 by naopak dostali prednosť partneri s tromi deťmi (22 vs 17 bodov), a to aj v prípade, ak by v subjektívnom hodnotení naliehavosti problému mali 0 bodov a osamelý rodič 5, čiže maximálny počet.

Rozdiely v systémoch bodovania žiadateľov a žiadateľiek tak v tomto prípade určujú, aký typ domácnosti bude mať v danej MČ lepšiu perspektívu na získanie prenájmu v mestskom byte. V oboch MČ musia žiadatelia/ky takisto splniť podmienku minimálne 5 rokov trvajúceho pobytu (trvalého alebo prechodného) na ich území. Osamelý rodič s jedným dieťaťom dlhodobo žijúci v MČ 2 by tak nemohol žiadať o nájomný byt v MČ 1, kde by jeho šance boli väčšie. Aj vďaka kombinácii viacerých aspektov nastavenia podmienok môže teda dochádzať k vytváraniu bariér v prístupe k bývaní pri najzraniteľnejších skupinách obyvateľstva.

Kritériá	MČ 1		MČ 2	
	Osamelý rodič s jedným dieťaťom	Rodina s tromi deťmi	Osamelý rodič s jedným dieťaťom	Rodina s tromi deťmi
dĺžka doby od podania žiadosti o nájom bytu	0 rokov = 0 b	0 rokov = 0 b	0 rokov = 1 b	0 rokov = 1 b
dĺžka trvalého pobytu v MČ	6 rokov = 10 b (100 %)	6 rokov = 10 b (100 %)	6 rokov = 2 b (40 %)	6 rokov = 2 b (40 %)
počet detí	1 dieťa = 20 b (66 %)	3 detí = 20 b (100 %)	1 dieťa = 2 b (40 %)	3 deti = 4 b (80 %)
sociálne pomery žiadateľa	rodičovská dovolenka = 10 b (100 %)	rodičovská dovolenka = 10 b (100 %)	-	-
zdravotné postihnutie	áno = 10 b	nie = 0 b	-	-
odchovanec detského domova	nie = 0 b	nie = 0 b	-	-
počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti	-	-	žiadateľ/ka + 1 osoba = 2 b (40 %)	žiadateľ/ka + 4 a viac osôb = 5 b (100 %)
vekové zloženie členov domácnosti	-	-	1 dospelá osoba + 1 dieťa = 2 b (40 %)	2 dospelé osoby + 3 detí = 5 b (100 %)
výška mesačného príjmu	-	-	1,5-násobok ŽM = 2 b (100 %)	3-násobok ŽM = 4 b (80 %)
naliehavosť riešenia bytového problému	-	-	5 b (100 %)	0 b
<b>SPOLU</b>	<b>50 bodov</b>	<b>40 bodov</b>	<b>16 bodov (46 %)</b>	<b>21 bodov (60 %)</b>

## Doba nájmu a iné náležitosti

Žiadatelia/lky, ktorým bol ponúknutý nájom mestského bytu, môžu následne podpísať s daným subjektom zmluvu. HMBA aj MČ majú stanovené rôzne maximálne doby nájmu, na ktoré sa zmluva uzatvára, a takisto aj ich predĺženia. Vo väčšine MČ sú to 3 roky s možnosťou ďalších predĺžení opäť o 3 roky, vždy teda na dobu určitú.<sup>76</sup> Výnimkou sú dve MČ, kde sa prvá zmluva podpisuje iba na 1 rok, v rámci bytov HMBA sú to 2 roky a v jednej MČ až 5 rokov. V dvoch MČ sa zároveň pri predĺžení nájmu zvyšuje hranica príjmu nájomcu z 3, resp. 4-násobku ŽM na 3,5, resp. 4,5-násobok ŽM.

V šiestich prípadoch sú stanovené výnimky. Pri HMBA a štyroch MČ môžu byť pri bezbariérových bytoch, resp. osobách s ŤZP, uzavreté zmluvy na 10 rokov. V MČ je podmienkou 10 ročnej doby nájmu sfunkčnenie bytu budúcim/aktuálnym nájomcom, výška investície však musí byť minimálne 10 000 €.<sup>77</sup> Podobnú podmienku má aj HMBA na zmenu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú, pričom sa vyžaduje, aby oprávnené náklady opráv a/alebo doplnenia príslušenstva presiahli 3-násobok ročného nájomného.<sup>78</sup>

Pred uzavretím zmluvy sa v piatich MČ a pri bytoch v správe HMBA od žiadateľa/ky vyžaduje zaplataenie finančnej zábezpeky vo výške mesačného, trojmesačného alebo až šesťmesačného nájomného. Pri bytoch v správe HMBA je výška zábezpeky rovná buď trom alebo šiestim mesačným nájomom v závislosti od typu bytu; zároveň je však nájomca/níčka oslobodený/á od platenia finančnej zábezpeky v prípade, kedy o tom rozhodne primátor na základe návrhu bytovej komisie, alebo aj bez jej návrhu.<sup>79</sup> V troch MČ je aj stanovená lehota na úhradu zábezpeky - 15 dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Žiadateľ/ka tak musí disponovať požadovanou sumou, ktorá sa v závislosti od typu a veľkosti bytu môže pohybovať aj v stovkách eur; nie zanedbateľnou čiastkou najmä v prípade nízko-príjmových rodín.

V prípade HMBA a ôsmich MČ sa spomína aj povinnosť k podpisu zmluvy vyhotoviť notársku zápisnicu, v ktorej sa žiadateľ/ka zaväzuje k splneniu povinnosti odovzdať byt po skončení doby nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu.<sup>80</sup> V dokumentoch štyroch MČ sa explicitne uvádza, že náklady spojené s vyhotovením zápisnice hradí žiadateľ/ka; pri zvyšných štyroch MČ táto informácia nie je zmienená. V prípade HMBA náklady na zápisnicu uhrádza mesto.

---

<sup>76</sup>V prípade štyroch MČ sa uplatňujú iné maximálne dĺžky prenájmu pri služobných bytoch. V troch z nich je to jeden rok s možnosťou predĺženia tiež na 1 rok. V jednej MČ je to až 10 rokov s bližšie nešpecifikovaným predĺžením. Nájom služobných bytov je naviazaný na výkon práce.

<sup>77</sup>§4 ods. 1 písm. a) VZN danej MČ: „Byt nie je spôsobilý na riadne užívanie a nájomca na vlastné náklady vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom MČ také opatrenia ... ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie a zároveň dôjde k trvalému technickému zhodnoteniu bytu, pričom nájomca preukázateľne vynaloží na uvedené zhodnotenie bytu finančnú sumu vo výške minimálne 10 000 €“.

<sup>78</sup>§5 ods. 1 VZN HMBA: „Jednou z podmienok zmeny doby nájmu na dobu neurčitú, je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na bývanie sa považuje vykonanie opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena , resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného“.

<sup>79</sup>Rozhodnutie č. 24/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa upravuje postup pri pridelení obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti.

<sup>80</sup>§ 181 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

Požiadavka na úhradu zábezpeky vo výške niekoľko mesačného nájmu, a taktiež aj poplatku za vyhotovenie notárskej zápisnice môže pôsobiť problematicky v prípade žiadateľov a žiadateľiek v bytovej núdzi, ktorí nemusia potrebnou čiastkou v danom momente disponovať (viď. Modelový príklad č. 3). Zábezpeku je nutné vyplatiť do 15 dní od oznámenia – vzhľadom na nepredvídateľné čakacie doby na byt nemusia byť schopní/é v tak krátkej časovej lehote urobiť. Takáto situácia môže viesť k neželaným scenárom ako odstúpenie od podpisu zmluvy alebo zadĺženie sa.

### Modelový príklad č. 3

Jednorazové vyplatenie zábezpeky vo výške niekoľko mesačného nájomného predstavuje závažný problém v prípade nízkopríjmových domácností. V jednej MČ je potrebné uhradiť čiastku rovnú trom mesačným nájmom, čo pri byte o veľkosti 50m<sup>2</sup> a priemernej výške nájmu 1,89 €/m<sup>2</sup> znamená 284 €. V druhej MČ, kde sa vyžaduje 6 mesačných nájmov to môže byť v závislosti od typu bytu v rozpätí od 132 po 420 € pri starších bytoch a 846 až 1212 € pri bytoch novších. K týmto sumám je ešte nutné prirátat poplatok za vyhotovenie notárskej zápisnice. Žiadateľ/ka žijúci/a samostatne a s čistým príjmom na úrovni 1,2- násobku ŽM (258 € - tabuľka 6) by tak musel/a mať úspory vyššie, ako svoj mesačný príjmu, a v prípade druhej MČ možno aj niekoľkokrát.

V zisťovaní EU SILC 2018 sa až 74% domácností žijúcich v bratislavskom kraji s čistým príjmom od 1,2 do 1,5-násobku ŽM vyjadrilo, že by neboli schopné uhradiť neočakávané výdavky vo výške 360 €<sup>81</sup> - pri domácnostiach s vyššími príjmami bol tento podiel približne o polovicu menší (36,5%). Vyššie opísané sumy tak môžu predstavovať neprekonateľnú bariéru pre nízkopríjmové domácnosti, ktoré síce spĺňajú podmienku minimálneho príjmu aby mohli o byt žiadať, no nedisponujú požadovanými úsporami.

Na ilustráciu odlišností opísaných bodovacích kritérií môžeme použiť porovnanie domácností osamelého rodiča s jedným dieťaťom a dvoch partnerov s tromi deťmi (viď tabuľka dole<sup>75</sup>) a pozrieť sa na to, koľko bodov by v rámci hodnotenia žiadosti obdržali v MČ 1 a MČ 2.

Obe domácnosti majú v danej MČ trvalý pobyt 6 rokov. Zatiaľ čo osamelý rodič s dieťaťom má príjem 1,5-násobok životného minima, má zdravotné postihnutie, je na rodičovskej dovolenke a nachádza sa v bytovej núdzi, rodina s tromi deťmi je na tom lepšie - nie je v bytovej núdzi, ich príjem je na úrovni 3-násobku životného minima, ani jedna osoba v domácnosti nemá zdravotné postihnutie a jeden z rodičov je taktiež na rodičovskej dovolenke.

<sup>81</sup>Jedná sa o mesačnú národnú hranicu rizika chudoby za obdobie predchádzajúceho roka (2017).

## Výška nájmu

Základnou črtou verejného nájomného bývania by mala byť jeho cenová dostupnosť. V Bratislave ako meste s najvyšším trhovým nájomom zo všetkých krajských miest<sup>82</sup> to platí dvojnásobne. Mestské nájomné byty tak nielenže predstavujú žiadanú alternatívu pre lokálnych obyvateľov/ky, no ich (ne)dostupnosť môže rozhodnúť o tom, či sa do Bratislavy rozhodnú prisťahovať osoby vykonávajúce spoločensky významné, ale príjmovovo nízko ohodnotenú zamestnanie, po ktorých je v meste dopyt<sup>83 84</sup>, (učitelia/ky, opatrovatelia/lky, zdravotný personál a pod.).

V rámcových dokumentoch MČ a HMBA sa konkrétne sadzby na výpočet výšky nájmu v bytoch nespomínajú<sup>85</sup>, žiadatelia/ky tak nemusia vedieť, koľko ich prípadné budúce bývanie bude stáť. Vychádzame tak z informácií poskytnutých MČ v dotazníku k tejto analýze. Tri MČ sa odvolávajú na Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré stanovuje pravidlá určovania výšky nájomov bytov vo verejnom sektore. Na základe dátumu výstavby sa cenová regulácia podľa opatrenia uplatňuje odlišne pre dve skupiny bytov:

- 1) Pre byty obstarané pred 1. februárom 2001 (staršie byty), s nasledovným vzorcom pre výpočet najvyššej možnej sadzby nájomného:

maximálne nájomné (€) = (obytná plocha v m<sup>2</sup> x 1,121954 €) + (vedľajšia plocha v m<sup>2</sup> x 0,524464 €) + základné prevádzkové zariadenie (203,94 €/rok) – suma za chýbajúci prvok vybavenosti bytu<sup>86</sup>

- 2) Pre byty obstarané po 1. februári 2001 (novšie byty), kde maximálne ročné nájomné nesmie presiahnuť 5% obstarávacej ceny bytu.

Toto opatrenie teda upravuje iba maximálnu hranicu nájomného, pričom mesto/MČ si jeho výšku určuje samo, preto sa v jednotlivých prípadoch môže líšiť aj medzi susediacimi MČ.

Päť MČ uviedlo konkrétne sumy. Dve MČ poskytli priemernú výšku nájmu za všetky byty, pri jednej MČ ju bolo možné vyrátať na základe dokumentu, na ktorý sa MČ vo svojej odpovedi odkázala.<sup>87</sup>

Vo všetkých prípadoch sa sadzby nájomného v danej MČ odlišujú vzhľadom na aspekty ako vek budovy alebo vybavenosť bytu. V jednej MČ sa priemerné nájomné v rôznych obytných domoch pohybuje v rozpätí od 0,80 po 2,13 €/m<sup>2</sup> <sup>88</sup>, v inej MČ je to od 0,42 po 3,42 €/m<sup>2</sup>. Jedna MČ používa rôzne sadzby vzhľadom na vlastnícky vzťah, ako aj dĺžku prenájmu. V ďalšej MČ sa výška nájmu líši podľa veku daného bytu.

<sup>82</sup>Nehnutelnosti.sk (2021) Ceny prenájmov od začiatku roku klesajú na celom Slovensku. Dostupné tu.

<sup>83</sup>SME Bratislava (2019) Bratislavu aj celý kraj trápi nedostatok učiteľov. Dostupné tu.

<sup>84</sup>Webnoviny (2018) Zverejnili zoznam nedostatkových povolání. Všeobecní lekáři chýbajú všade. Dostupné tu.

<sup>85</sup>Výnimkou sú dve MČ, ktoré sa v tomto smere odvolávajú na opatrenie Ministerstva financií (MF) SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. V prípade jednej MČ sa spomína sadzba 7 €/m<sup>2</sup> pri bytoch vo vlastníctve MČ, no v odpovedi na dotazník MČ uviedla zmienené opatrenie č. 01/R/2008 ako jediný určujúci dokument pri stanovovaní výšky nájmu.

<sup>86</sup>Číselné koeficienty v tomto vzorci sa vzťahujú na prvú (najvyššiu) zo štyroch kvalitatívnych kategórií bytov a predstavujú tak maximálnu možnú sadzbu zo všetkých kategórií. Podrobný sadzobník tu.

<sup>87</sup>VZN danej mestskej časti číslo 6/2017 zo dňa 14.11.2017 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti a majetku zvereného jej do správy. Dostupné tu.

<sup>88</sup>Komara, J. (2020) Správa z kontroly dodržiavania podmienok pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, analýza ich efektívnosti. Dostupné tu.



Porovnanie nájmov v súkromnom a verejnom sektore v Bratislave a jednotlivých MČ iba potvrdzuje cenovú výhodnosť mestského nájomného bývania pre nájomcov/níčky. V MČ s dostupnými údajmi sú rozdiely viac než 4-násobné. Za dvojizbový byt v jednej MČ s obytovou plochou 50 m<sup>2</sup> nájomca/níčka v obecnom byte v priemere platí mesačné nájomné 94,5 €, kdežto v byte s komerčným nájomným je to 510 €. V prípade inej MČ by to bolo 130 € oproti 525 €.

Ako poukazujú dostupné informačné zdroje, príliš nízke nájomné nemusí stačiť na pokrytie celkových nákladov, ktoré musí hradiť MČ a poskytovanie tejto služby sa tak stáva finančnou záťažou.<sup>89</sup> Okrem celoplošného zvýšenia nájmov by jedným z riešení mohlo byť naviazanie výšky nájomu na príjem nájomcu tak, aby predstavovala stanovený podiel. Tím by sa predišlo prílišnému zdražovaniu bývania pre nízkopríjmové skupiny pri zachovaní rovnosti vo forme proporčnosti pri výmere nájomu. Návrh prezentovaný v Konceptciiestskej bytovej politiky 2020-2030 v tomto ohľade ráta s vytvorením duálneho systému.<sup>90</sup> Približne 80% bytového fondu by pozostávalo z bytov s tzv. hraničným nájomným 6,45 €/m<sup>2</sup>, zatiaľ čo zvyšných 20% bytov by malo sociálne nájomné 4,81 €/m<sup>2</sup> (75% hraničného).

### 3) Prevencia straty bývania

Podľa historicky prvého sčítania ľudí bez domova v Bratislave<sup>91</sup> v roku 2016 sa na území mesta nachádzalo 2064 ľudí bez domova, z toho 284 detí.<sup>92</sup> Odhady neziskových organizácií však naznačujú, že sa v danom období mohlo jednať až o 5 tisíc ľudí.<sup>93</sup> V týchto počtoch nemusí byť zarátaná skupina ľudí, ktorí sú vystavení tzv. epizodickému bezdomovectvu (napr. prespávanie u známych kvôli nedostatku iných možností).

V spomínanom sčítaní bol „vlastný byt“ najčastejšou odpoveďou respondentov/iek na otázku, akú formu pomoci by privítali, a spolu s možnosťou „dočasné bývanie“ tvorili zhruba 49% odpovedí.<sup>94</sup> Zároveň malo 64% (1103) z 1723 respondentov/iek nahlásený trvalý pobyt v Bratislave, takže by de facto spĺňali dve z troch základných podmienok (s výnimkou podmienky minimálneho príjmu) na podanie žiadosti o mestský nájomný byt.

<sup>89</sup>Ibid.

<sup>90</sup>HMBA (2021) Konceptciaestskej bytovej politiky 2020-2030. Dostupné tu.

<sup>91</sup>Najviac prepracovanou typológiou bezdomovectva a vylúčenia z bývania je typológia ETHOS vypracovaná organizáciou FEANTSA. Tá definuje 4 koncepčné kategórie bezdomovectva a vylúčenia z bývania – bez prístrešia; bez bývania; neisté bývanie a nevyhovujúce bývanie. Tieto 4 koncepčné kategórie sú ďalej rozčlenené do 13 operačných kategórií. V rámci sčítania bola použitá práve typológia ETHOS – cieľovou skupinou boli ľudia, ktorých situácia zodpovedala jednej zo 6 operačných ETHOS kategórií: (1) Ľudia žijúci a prespávajúci vonku, (2) Ľudia prespávajúci v nocľahárňach, (3) Ľudia využívajúci krátkodobé ubytovanie pre ľudí bez domova z dôvodu absencie iného bývania, (4) Ženy v núdzovom ubytovaní z dôvodu domáceho násillia, (5) Ľudia pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti a (6) Ľudia žijúci v neštandardnom obydlí, ktoré nie je určené na trvalé bývanie a nemajú inú možnosť bývania. Ondrušová, D. a kol. (2017) Záverečná správa z výskumu a sčítania ľudí bez domova na území mesta Bratislavy v roku 2016. Dostupné tu.

<sup>92</sup>HMBA (2021) Konceptciaestskej bytovej politiky 2020-2030. Dostupné tu.

Ondrušová, D. a kol. (2017) Záverečná správa z výskumu a sčítania ľudí bez domova na území mesta Bratislavy v roku 2016. Dostupné tu.

<sup>93</sup>OZ Proti Prúdu (2015) Odhady ľudí bez domova a sčítanie. Dostupné tu.

<sup>94</sup>Druhou v poradí bola stála práca. Ondrušová, D. a kol. (2017)

V odbornej literatúre sa uvádza niekoľko spôsobov prevencie bezdomovectva s rôznou efektivitou a na rôznych úrovniach:<sup>95</sup>

- 1) Primárna prevencia – znižovanie rizika bezdomovectva v celej populácii efektívnou bytovou a sociálnou politikou;
- 2) Sekundárna prevencia – politiky zamerané na ľudí v ohrození bezdomovectvom, napríklad pri prepúšťaní z inštitucionálnej starostlivosti alebo v krízových situáciách, ako je vysťahovanie a podobne;
- 3) Terciárna prevencia – opatrenia zamerané na prevenciu opakovaného bezdomovectva ľudí, ktorí už mali skúsenosť s bezdomovectvom a boli opätovne začlenení do bežného života.

Hlavnou funkciou sociálneho nájomného bývania v kontexte Slovenska je zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania pre ľudí, ktorých situácia im neumožňuje zaobstarať si ho vlastným pričinením<sup>96</sup> (za trhové ceny). Ako nástroj prevencie straty bývania tak spadá do primárnej kategórie opatrení, ktoré sú najúčinnnejšie, keďže pomáhajú riešiť rizikové situácie hneď v zárodku a zabrániť tak vzniku závažných problémov na individuálnej a spoločenskej úrovni. Aj vzhľadom na vyššie zmienené počty ľudí bez domova možno konštatovať, že v mnohých prípadoch systém vo svojej aktuálnej podobe v tomto ohľade zlyháva.

Osvedčeným riešením úspešne aplikovaným v zahraničí je tzv. housing first prístup, kedy sa zabezpečenie stabilného bývania pre ľudí bez domova alebo ohrozených stratou bývania považuje za zásadný prvý krok k zlepšeniu ich situácie. Bratislava ako prvé mesto na Slovensku spustilo v roku 2020 pilotný projekt dostupného bývania založený na práve na princípe housing first. Do projektu bolo doposiaľ vyčlenených 9 zrekonštruovaných bytov pre 6 jednotlivcov a 3 rodiny s deťmi.<sup>97</sup>

### **Prevencia straty bývania v mestskom nájomnom bývaní**

V rámcových dokumentoch týkajúcich sa prenájmu mestských nájomných bytov sa opatrenia súvisiace s predchádzaním vzniku situácií potenciálne vedúcich až k vysťahovaniu nespomínajú. Opis postupu v prípade, ak daný byt nie je spôsobilý na bývanie, uvádza iba jedna MČ: „V prípade, ak sa počas trvania nájmu stane byt nespôsobilým na užívanie, komisia po posúdení a odsúhlasení tejto skutočnosti prideli nájomcovi náhradný byt a to na dobu odstránenia závad brániacich riadnemu užívaniu prideleného bytu, najviac však na dobu trvania nájmu dohodnutého v uzavretej nájomnej zmluve.“<sup>98</sup> Aj to sa však týka iba technických problémov znemožňujúcich užívanie daného bytu.

---

<sup>95</sup>Ondrušová, D., Fico, M. (2015) Nástroje prevencie bezdomovectva pri ohrození stratou bývania a pri prepúšťaní z inštitucionálnej starostlivosti v SR. Dostupné tu.

<sup>96</sup>§ 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

<sup>97</sup>HMBA (2021) Dostupné bývanie. Dostupné tu.

Bratislavský kraj (2020) Mesto Bratislava spustilo projekt dostupného bývania na prístupne „housing first“. Dostupné tu.

<sup>98</sup>§ 4 ods. 7 Zásad hospodárenia s bytmi v danej MČ.

## Vypovedanie nájmu a bytová náhrada podľa Občianskeho zákonníka

Prenájom bytov, ako aj postupy vedúce k nožnej strate bývania, sa vo verejnom nájomnom bytovom sektore riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Sú v ňom opísané dôvody, na základe ktorých môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Podľa § 711, ods. 1, písm. d) sa možnosť vystařhovať viaže na prípad, kedy nájomca/níčka „hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace“.

V súvislosti s výpovednou lehotou je pri tomto dôvode významným opatrením prevencie straty bývania nízkopríjmových skupín ustanovenie, ktoré umožňuje predĺžiť ju o šest'mesačnú ochrannú lehotu, ak nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi. Táto výnimka sa však v Bratislave týka pravdepodobne iba veľmi malej skupiny nájomcov/níčok. V roku 2019 bolo v meste v priemere za mesiac 649 poberateľov/iek dávky v HN.<sup>99</sup> Vzhľadom na podmienku minimálneho príjmu môže byť značnej časti týchto ľudí znemožnené sa k mestskému nájomnému bývaniu vôbec dostať.<sup>100</sup>

Ak v stanovenej lehote nájomca/níčka neuhradí svoje záväzky, je s ním/ňou zmluvný pomer ukončený, pričom nemá právo na bytovú náhradu s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa<sup>101</sup>, kedy má nájomca/níčka právo na prístrešie (prechodné ubytovanie, napr. nocľaháreň). V prípade, že sa domácnosť nachádza v HM z objektívnych dôvodov, má právo na náhradné ubytovanie (1-izbový byt alebo obytná miestnosť v ubytovni). Ak sa nájomca/níčka v HN stará o maloleté dieťa alebo bezvládnú osobu v danej domácnosti je mu/jej poskytnutý náhradný byt, ktorý však môže mať horšiu kvalitu a menšiu nájomnú plochu ako pôvodný byt. To však len za predpokladu, že to umožňujú pomery prenajímateľa (mesto/obec má k dispozícii iný nájomný byt, ktorý môže tejto osobe ponúknuť).<sup>102</sup>

Okrem problémov s platením nájomného, môže byť zmluva vypovedaná aj z iných dôvodov. Ak „nájomca, alebo člen domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome“, nemá nárok na bytovú náhradu, opäť s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa s právom na prístrešie.

V prípadoch ak (1) nájomca/níčka prestal/a vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa, alebo (2) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo si vyžaduje opravy znemožňujúce bývanie v ňom po dobu najmenej 6 mesiacov, alebo (3) nájomca/níčka prestal/a spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia, má nájomca/níčka právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho/jej životné a pracovné potreby. V situácii, kedy je dôvodom vypovedania zmluvy využívanie bytu nájomca/níčkou bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, nemá nájomca/níčka právo na bytovú náhradu.<sup>103</sup>

<sup>99</sup>Vlastné výpočty za päť bratislavských okresov dohromady. Zdroj: ÚPSVaR (2021) 2019 - sociálne dávky. Dostupné tu.

<sup>100</sup>Pri všetkých subjektoch s výnimkou jednej MČ je stanovený najnižší možný príjem žiadateľa/ky vo výške minimálne 1,2-násobku ŽM. Podľa zákona č. 417/2013 Z. z však hmotná núdza nastáva až vtedy (a nárok na pomoc vzniká) keď príjem členov domácnosti nedosahuje sumy ŽM. Domácnosti s príjmom 1,1-násobku ŽM sú tak v najhoršej možnej situácii, keďže sa nemôžu uchádzať dávku v HN, ani o nájom mestského bytu.

<sup>101</sup>Nie sú vymedzené konkrétne dôvody.

<sup>102</sup>§ 711 – 712a Občianskeho zákonníka., Ondrušová, D., Fico, M. (2015)

<sup>103</sup>§ 711 – 712a Občianskeho zákonníka.

Z dostupných informácií nevieme určiť, či a akým spôsobom sa opatrenia spojené s prevenciou straty bývania nájomcov/níčiek u jednotlivých subjektov vykonávajú. Vzhľadom na to, že sa jedná o verejný nájomný sektor, je možné ľahko identifikovať klientov/ky ktorí majú z rôznych dôvodov problém dodržiavať podmienky zmluvy, a začať s nimi tieto ťažkosti riešiť.

Vo svojej štúdii o nástrojoch prevencie straty bývania autori Ondrušová a Fico (2015) vyzdvihujú práve sociálne poradenstvo špecificky zamerané na udržanie bývania, ktoré sa osvedčilo v Rakúsku, Česku, Nemecku, Dánsku, Fínsku, Švédsku či Holandsku. V Slovenskom kontexte je v tomto ohľade možné realizovať podporu samostatného bývania, ktorá je zákonne definovaná<sup>104</sup> ako „sociálna služba na podporu samostatnosti, nezávislosti a sebestačnosti fyzickej osoby zameraná najmä na pomoc pri prevádzke domácnosti, pomoc pri hospodárení s peniazmi, podporu pri organizovaní času, podporu pri zapojení sa do spoločenského a pracovného života, podporu rozvoja osobných záujmov, predchádzanie a riešenie krízových situácií a podporu spoločensky primeraného správania.“

V rámci podpory samostatného bývania sa okrem vyššie uvedených činností poskytuje aj sociálne poradenstvo a pomoc pri uplatňovaní práv a právom chránených záujmov a takisto sa vykonávajú preventívne aktivity a sociálna rehabilitácia. Služba je individualizovaná a poskytuje sa terénnou formou v domácom prostredí klienta.

Na Slovensku však nie je veľmi využívaná – v roku 2018 bolo evidovaných iba 6 poskytovateľov, pričom ani jeden v bratislavskom kraji.<sup>105</sup> Podľa autorov zmienenej štúdie môže byť jedným z dôvodov jej pomalého etablovania problematické financovanie, kedy obec (v tomto prípade MČ alebo mesto), alebo VÚC, sama neposkytuje podporu samostatného bývania, nemá povinnosť, ale len možnosť poskytnúť neverejnemu poskytovateľovi finančný príspevok na zabezpečenie jej výkonu.

### **Situácia ohľadom neplatenia nájomov a vyst'ahovaní**

Dotazník k tejto analýze obsahoval aj otázky týkajúce sa dlžôb na nájomnom a vyst'ahovaní. Z odpovedí od siedmich MČ s dostupnými údajmi vyplýva, že sa počet neplatičov medzi rokmi 2011 až 2019 znížil o 54% (z 447 v roku 2011 na 204 v roku 2019). Tento pokles bol kontinuálny a prebehol vo všetkých MČ (tabuľka 7). V absolútnych aj relatívnych číslach bol najvýraznejší v prípade tej istej MČ (158 a 69%).

Vyššie opísané údaje sa týkajú bytov v správe daných MČ – vlastnených a aj zverených do ich správy mestom. Ročné správy o stave bytového fondu vo vlastníctve HMBA (1906 bytov) zasa obsahujú sumárne informácie za byty v správe HMBA, ako aj byty zverené do správy MČ. Pri pohľade na tieto vyššie opísané údaje sa týkajú bytov v správe daných MČ – vlastnených a aj zverených do ich správy mestom. Ročné správy o stave bytového fondu vo vlastníctve HMBA (1906 bytov) zasa obsahujú sumárne informácie za byty v správe HMBA, ako aj byty zverené do správy MČ. Pri pohľade na tieto údaje trend klesania počtu neplatičov ešte výraznejší. Kým v roku 2011 bolo v bytoch vlastnených HMBA 1456 neplatičov, v roku 2019 ich bolo 259, čo predstavuje zníženie o 82%.

---

<sup>104</sup>§ 57 ods. 1 a 2 zákona č. 448/2008 Z. z o sociálnych službách

<sup>105</sup>Beňová. N a kol. (2018) Sociálna služba podpora samostatného bývania. Dostupné tu.

Z dostupných informácií nie je možné definovať, aké konkrétne faktory stoja za týmto poklesom. Ten môže byť výsledkom kombinácie zlepšenia celkovej ekonomickej situácie v porovnaní s rokmi po finančnej kríze, ako aj sprísnenia podmienok, resp. zefektívnenia výberu nájomného. Počet neplatičov v danom období klesal rýchlejšie ako počet bytov. Zatiaľ čo v roku 2011 tvorili neplatiči 58% zo všetkých nájomcov/níčov bytov vo vlastníctve HMBA, v roku 2019 to bolo iba 14%.

Tabuľka 7 .....

### Zmeny v počte neplatičov v bytoch spravovaných MČ

	Percentuálna zmena medzi rokmi 2011-2019	2019	2015	2011
<b>SPOLU</b>	<b>- 54 %</b>	<b>204</b>	<b>279</b>	<b>447</b>

Zdroj: Odpovede MČ v dotazníku

V období medzi rokmi 2011 a 2020 došlo v ôsmich MČ s dostupnými údajmi (tabuľka 8) taktiež k poklesu vystaňovaní z dôvodu neplatenia nájmu – z 28 v roku 2011 na 3 v roku 2020. Toto zníženie však do veľkej miery zodpovedá vývoju v jednej MČ (z 24 na 1), kde prebehlo 71% (102) z celkového počtu 143 vystaňovaní z tohto dôvodu v daných MČ za posledných 10 rokov. V ostatných MČ boli tieto čísla konštantne nízke. Jedným z dôvodov môže byť aj väčší bytový fond danej MČ.

Podľa spomínaného sčítania ľudí bez domova je tretím najčastejším dôvodom straty bývania práve vystaňovanie kvôli zadlženiu. Ako uvádzajú autori správy k sčítaniu, „prvá strata bývania má formatívny charakter a ovplyvňuje životnú dráhu“ daných osôb.<sup>106</sup> Aj preto je dôležité predchádzať vzniku takýchto situácií a prípadným vystaňovaniam, ak by zadlženému nájomcovi/níčke hrozilo, že sa ocitne na ulici.

Tabuľka 8 .....

### Počet vystaňovaní z dôvodu neplatenia nájmu

	Spolu za obdobie 2011-2020	2020	2015	2011
<b>SPOLU</b>	<b>143</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>28</b>

Zdroj: Odpovede MČ v dotazníku

<sup>106</sup>Ondrušová, D. a kol. (2017).

Čo sa týka vyst'ahovaní z iných dôvodov ako podlžnosti je hodnotenie problematickejšie z dôvodu absencie dát; viaceré MČ pri tejto otázke v dotazníku nevedeli uviesť počty alebo dôvody. V siedmich MČ s dostupnými údajmi došlo v posledných 5 rokoch minimálne k 70 takýmto prípadom. Konkrétne dôvody uviedli len dve MČ. Jednalo sa o porušenia zákonných podmienok/pravidiel VZN (vlastnenie nehnuteľnosti, prekročenie maximálnej hranice príjmu, prenájom obecného bytu tretej osobe), no takisto boli zarátané aj prípady, kedy si nájomca zabezpečil vlastné bývanie.

Pri otázke ohľadom dĺžky doby od straty právneho nároku na bývanie do vyst'ahovania sa ukázala rozdielnosť individuálnych prípadov. Najlepšie to reflektuje odpoveď jednej MČ - interval od 2 dní po 10 rokov. Celkovo päť zo šiestich MČ uviedlo časové intervaly, pričom horná hranica v troch z nich bola práve 10 rokov. Najkratšiu evidovaná doba bola 3 až 6 mesiacov. Odmietnutie zo strany nájomcu/níčky odovzdať byt okamžite po ukončení stanovenej zmluvy alebo do 3 mesiacov po jej vypovedaní prenajímateľom tak môže viesť k súdnym preťahom trvajúcim roky.<sup>107</sup> Z dostupných údajov však nevieme posúdiť, ako často k takýmto prípadom dochádza.<sup>108</sup>

Aj keď túto povinnosť oficiálne nemajú, v dotazníku bolo položená otázka, či disponujú MČ informáciou o tom, kam odchádzajú nájomníci/čky po ukončení zmluvy v zmysle typu bývania. Väčšina MČ ani HMBA takýto post monitoring bytovej situácie nevykonáva. Podľa odhadov jednej MČ si najviac bývalých nájomcov/níčok prenajíma nehnuteľnosť v súkromnom sektore a minimálny počet býva vo vlastnom, pričom nikto by nemal byť v neistom bývaní (ubytovne) alebo bez bývania. V ďalšej MČ si zasa 14 z 15 bývalých nájomcov/níčok s ukončenou zmluvou v období 2016-2020 vyriešilo svoju bytovú situáciu (kúpou bytu, prenájomom, presťahovaním sa k blízkym/priateľom...) a jeden bol umiestnený do zariadenia pre svoj nepriaznivý zdravotný stav.

---

<sup>107</sup>Situáciu zároveň môže komplikovať aj § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka, podľa ktorého „ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.“

<sup>108</sup>Jedna MČ vo svojej odpovedi spomenula 2 konkrétne prípady.

# Záver

V rámci analýzy boli opísané viaceré aspekty mestského nájomného bývania v Bratislave. Pozornosť bola primárne venovaná stavu bytového fondu, procesu prideľovania nájomných bytov (od podmienok uznania žiadosti po kritériá zohľadnené pri vytváraní poradovníka) a situácii ohľadom prevencie straty bývania. Z dostupných údajov bolo takisto možné porovnať výšku nájmov v súkromnom a verejnom nájomnom sektore, pričom sa potvrdila cenová dostupnosť mestského nájomného bývania v kontexte vysokých komerčných nájmov v Bratislave.

Mesto a mestské časti aktuálne disponujú nízkym počtom nájomných bytov, po ktorých existuje neuspokojený dopyt. Vzhľadom na dĺžku prenájmu, ktorá môže byť aj trvalého charakteru, sa byty uvoľňujú pomalšie, než je tempo pribúdania žiadateľov a žiadateľiek. V danej situácii sú možnosti jednotlivých subjektov riešiť existujúce prípady bytovej núdze svojich obyvateľov a obyvateľiek značne oklieštené.

O to akútnejšou sa javí otázka, pre koho je mestské nájomné bývanie vo svojej súčasnej podobe určené. Od odpovede na ňu závisí nastavenie podmienok (najmä v oblasti príjmov), ktoré musia žiadatelia a žiadateľky splniť, a takisto aj kritérií a bodového hodnotenia určujúcich ich poradie pri výbere. Pri stanovovaní priorít je podstatné zabezpečiť, aby z poskytovania tejto dôležitej služby neboli paradoxne vylúčení obyvatelia a obyvateľky, ktorí/é ju potrebujú najviac. Nemenej významným je takisto aj fungovanie systému prevencie vzniku problémov s bývaním nájomcov a nájomníčok, ktoré negatívnym spôsobom vplyvajú na finančné a nefinančné zdroje mesta a mestských častí ale hlavne aj na samotných nájomcov a nájomníčky.

Účelom tejto analýzy je tak iniciovať debatu o týchto a ďalších bodoch opísaných v texte a prispieť k spoločnej snahe o zlepšenie životných podmienok v Bratislave.

# Bibliografia

- ABS (2020) Nájomné byty nie sú len pre asociálov. Bratislava chce stavať sama aj s developermi. Dostupné na: <https://www.asb.sk/biznis/realitny-trh/najomne-byty-nie-su-len-pre-asocialov-bratislava-chce-stavat-sama-aj-s-developeremi>
- Beňová, N a kol. (2018) Sociálna služba podpora samostatného bývania. Dostupné na: <https://www.socia.sk/wp-content/uploads/2019/01/PSB-priruccka.pdf>
- Bratislavský kraj (2020) Mesto Bratislava spustilo projekt dostupného bývania na prístupne „housing first“. Dostupné na: <https://bratislavskykraj.sk/mesto-bratislava-spustilo-projekt-dostupneho-byvania-na-pristupne-housing-first/>
- Brno (2017) Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030. Dostupné na: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/2\\_2018Navrh\\_Strat\\_bydl\\_mB\\_2018-2030\\_strategicka\\_cast.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2_2018Navrh_Strat_bydl_mB_2018-2030_strategicka_cast.pdf)
- Busch-Geertsema, V. (2007) Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless. Dostupné na: [https://www.feantsa.org/download/ejh\\_vol1\\_thinkpiece27927789877612246905.pdf](https://www.feantsa.org/download/ejh_vol1_thinkpiece27927789877612246905.pdf)
- Busch-Geertsema, V. a Firzpatrick, S. (2008) Effective Homelessness Prevention? Explaining Reductions in Homelessness in Germany and England. Dostupné tu.
- Černá, E. a kol. (2017) Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing). Dopady zabydlení po šesti měsících od nastěhování. Dostupné na: <https://www.feantsa.org/download/article-31841217355845842446.pdf>
- Eastgate, J. a Wallace, H. (2012) Rent Setting for Social Housing. Dostupné na: <http://tenantsqld.org.au/wp-content/uploads/2014/11/Rent-Setting-in-Social-Housing-report-final.pdf>
- Eurostat (2019) House or flat – owning or renting. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>
- Ftáčnik, M. (2018) Viac dostupného bývania na Slovensku. Ako na to? Dostupné na: [http://www.fes.sk/fileadmin/user\\_upload/Viac\\_dostupneho\\_najomneho\\_byvania\\_na\\_Slovensku.\\_Ako\\_na\\_to\\_-\\_FES\\_Slovensko.pdf](http://www.fes.sk/fileadmin/user_upload/Viac_dostupneho_najomneho_byvania_na_Slovensku._Ako_na_to_-_FES_Slovensko.pdf)
- HMBA (2021) Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030. Dostupné na: [https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Koncepcia%20bytovej%20politiky\\_2021-1.pdf](https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Koncepcia%20bytovej%20politiky_2021-1.pdf)
- HMBA (2021) Nájomné byty mesta. Dostupné na: <https://bratislava.sk/sk/najomne-byty-mesta>
- HMBA (2020) Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019. Dostupné: <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/49132.pdf>



- HMBA (2021) Rozvoj nájomného bývania.  
Dostupné na: <https://bratislava.sk/sk/rozvoj-najomneho-byvania>
- Komara, J. (2020) Správa z kontroly dodržiavania podmienok prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, analýza ich efektívnosti.  
Dostupné na: [https://www.biskupice.sk/evt\\_file.php?file=9384](https://www.biskupice.sk/evt_file.php?file=9384)
- MDV (2013) Zmluva č. 0013-PRB/2013.  
Dostupné na: [https://www.crz.gov.sk/data/att/945506\\_dokument.pdf](https://www.crz.gov.sk/data/att/945506_dokument.pdf)
- MDV (2015) Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020.  
Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie/koncepcia-statnej-bytovej-politiky-do-roku-2020-zip-5-29-mb>
- Mendelová (2014) Kohabitácia ako novodobý fenomén partnerského spolužitia – konkurencia k manželstvu?  
Dostupné na: <https://www.prohuman.sk/pedagogika/kohabitacia-ako-novodoby-fenomen-partnerskeho-spoluzitia-konkurencia-k-manzelstvu>
- MPSVaR (2021) Životné minimum.  
Dostupné na: <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/>
- NBS (2021) Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov.  
Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
- Nehnutelnosti.sk (2021) Ceny prenájmov od začiatku roku klesajú na celom Slovensku.  
Dostupné na: <https://www.nehnutelnosti.sk/magazin-o-byvani/1484-ceny-prenajmov-od-zaciatku-roku-klesaju-na-celom-slovensku/>
- OECD Affordable Housing Database (2021) Key characteristics of social rental housing.  
Dostupné na: <https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf>
- Ondrušová, D. a kol. (2017) Záverečná správa z výskumu a sčítania ľudí bez domova na území mesta Bratislavy v roku 2016.  
Dostupné na: [https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2016/Ondrusova/-zaverecna\\_sprava\\_scitanie\\_ondrusova\\_2016.pdf](https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2016/Ondrusova/-zaverecna_sprava_scitanie_ondrusova_2016.pdf)
- Ondrušová, D., Fico, M. (2015) Nástroje prevencie bezdomovectva pri ohrození stratou bývania a pri prepúšťaní z inštitucionálnej starostlivosti v SR.  
Dostupné na: <https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2015/Ondrusova/kapitola3.pdf>
- Opatrenie Ministerstva financií (MF) SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- OpenData Bratislava (2021) Počet bytov a hustota bytov v základných sídelných jednotkách v Bratislave podľa ISKN.  
Dostupné na: <https://www.opendata.bratislava.sk/dataset/show/pocet-bytov-a-hustota-zsj>
- OZ Proti Prúdu (2015) Odhady ľudí bez domova a sčítanie.  
Dostupné na: <https://www.notabene.sk/?odhad-scitanie>

- Riečanský a kol. (2019) Právo na bývanie. Výskumné sondy v oblasti uplatňovania práva na bývanie na Slovensku.  
Dostupné na: [http://www.snslp.sk/wp-content/uploads/Pravo\\_na\\_byvanie.pdf](http://www.snslp.sk/wp-content/uploads/Pravo_na_byvanie.pdf)
- SME Bratislava (2019) Bratislavu aj celý kraj trápí nedostatok učiteľov.  
Dostupné na: <https://bratislava.sme.sk/c/22184168/bratislavu-aj-cely-kraj-trapi-nedostatok-ucitelov.html>
- SME (2010) Byty od mestskej časti dostali aj Mikloš a Žitňanská.  
Dostupné na: <https://bratislava.sme.sk/c/5579891/byty-od-mestskej-casti-dostali-aj-miklos-a-zitnanska.html>
- SME (2019) Kováčik si vybavil nájomný byt v Ružinove za symbolickú cenu.  
Dostupné na: <https://domov.sme.sk/c/22056928/kovacik-si-vybavil-najomny-byt-v-ruzinove-urceny-ludom-v-nudzi.html>
- Szolgayová a kol. (2019) Podpora nájomného bývania.  
Dostupné na: <https://www.zmos.sk/podpora-najomneho-byvania-oznam/mid/409265/.html>
- ŠÚ SR (2018) Zamestnanci a priemerné mesačné mzdy v SR v roku 2016.
- ŠÚ SR (2021) Zamestnanci a priemerné mesačné mzdy v SR v roku 2020.
- Tkáčiková, L. (2010) Bratislavské Nové Mesto spisy o bytoch skartovalo.  
Dostupné na: <https://bratislava.sme.sk/c/5590360/bratislavske-nove-mesto-spisy-o-bytoch-skartovalo.html>
- VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.
- Webnoviny (2018) Zverejnili zoznam nedostatkových povolání. Všeobecní lekári chýbajú všade. Dostupné na: <https://www.webnoviny.sk/vzdravotnictve/zverejnili-zoznam-nedostatkovych-povolani-vseobecni-lekari-chybaju-vsade/>
- ZoznamRealít.sk (2021) Porovnanie cien nehnuteľností v krajských mestách. Aký je rozdiel medzi bytom a domom?  
Dostupné na: <https://www.zoznamrealit.sk/blog/porovnanie-cien-nehnutelnosti-v-krajskych-mestach-aky-je-rozdiel-medzi-bytom-a-domom>

#### Administratívne a legislatívne dokumenty

- Rámcové dokumenty mesta a MČ týkajúce sa bývania
- Zákon SNR č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- Zákon č. 417/2013 Z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník

# Zoznam príloh

## Príloha 1 – Dotazník pre MČ

Otázky ohľadom stavu obecného bývania v mestských častiach  
Záujem o obecné byty a ich dostupnosť

- 1) Priemerná dĺžka nájmu vrátane predĺžení po skončení pôvodnej zmluvy.
- 2) Aktuálny počet žiadateľov, ktorí boli po splnení podmienok zaradení do poradovníka, čakajúcich na pridelenie bytu.
- 3) Počet nových žiadostí za jednotlivé roky v období 2011-2020. (uveďte prosím do tabuľky)
- 4) Počet vyhovených žiadostí za jednotlivé roky v období 2011-2020. (uveďte prosím do tabuľky)
- 5) Priemerná čakacia doba na byt.
- 6) Počet bytov vo vlastníctve MČ za jednotlivé roky v období 2011-2020.
- 7) Plánuje mestská časť rozšíriť svoj bytový fond v najbližších rokoch? Ak áno, uveďte prosím konkrétne detaily – či sa jedná o výstavbu nových alebo kúpu existujúcich bytov, v akom počte a cieľovú/é skupinu/y, pre ktorú/é by malo byť toto bývanie určené.

### Pridelovanie bytov a výška nájmu

- 1) Hodnotia sa žiadosti na základe súboru kritérií (napr. príjem, počet členov domácnosti, sociálna situácia,...)? Ak áno, prosím uveďte akých, a takisto aj zodpovedajúce bodové ohodnotenie.
- 2) Koľko krát za jednotlivé roky v období 2011-2020 došlo k udeleniu bytu na výnimku (vybraná osoba uprednostnená pred skoršími/bodovo lepšie ohodnotenými žiadateľmi alebo nespĺňajúca podmienky pre zaradenie do poradovníka) a aké boli preto dôvody? (uveďte prosím do tabuľky)
- 3) Aká je výška nájmu (€/m<sup>2</sup>)? Zohľadňujú sa pri jej stanovovaní aj iné faktory, ako napr. typ bytu (obecný/služobný) či príjmová situácia nájomníkov?

### Prevenia straty bývania – pre všetky MČ

- 1) Počet bytov s evidovanou podlžnosťou za jednotlivé roky v období 2011-2020. (uveďte prosím do tabuľky)
- 2) Počet vystaňovaní kvôli podlžnostiam za jednotlivé roky v období 2011-2020. (uveďte prosím do tabuľky)
- 3) Počet vystaňovaní kvôli iným dôvodom ako podlžnosti za jednotlivé roky v období 2011-2020. (dôvody prosím uveďte spolu s číslami do tabuľky)
- 4) Aká dlhá je doba od straty právneho nároku na bývanie do vystaňovania
- 5) Zisťujete, kam odchádzajú nájomníci po ukončení zmluvy (nielen v prípade núteného vystaňovania) v zmysle typu bývania? Ak áno, aký podiel z nich sa:
  - a) presúva do vlastného bytu,
  - b) prenajíma si byt v súkromnom sektore,
  - c) ostáva bývať v prechodnom ubytovaní u známych,
  - d) býva na ubytovni?Aká časť z bývalých nájomcov nemá po odsťahovaní sa z obecného bytu kde bývať?

Vybrané údaje za roky 2011 až 2020

Rok	Počet nových žiadostí	Počet vyhovenných žiadostí	Počet bytov vo vlastníctve MČ	Počet bytov udelených na výnimku	Počet bytov s evidovanou podlžnosťou	Počet vystá-hování kvôli podlžnosti	Počet vystá-hování kvôli iným dvôvodom ako podlžnosti
2011							
2012							
2013							
2014							
2015							
2016							
2017							
2018							
2019							
2020							
<b>SPOLU</b>							

## Príloha 2

Bodovacie kritériá používané HMBA pri výbere nájomcov a nájomníčok do bytov mimo projektov bývania

Kritérium	Počet bodov
a) za každý ukončený rok zaradenia v zozname žiadateľov	10
b) odchovanec detského domova	10
c) osoba s preukazom Z ŤP alebo člen domácnosti žiadateľa je ZŤP (pokiaľ nežiada o bezbariérový byt)	5
d) osamelý rodič (bez partnera prihláseného v žiadosti o byt)	10
e) býva 5. rok v mestskej ubytovni a žiadosť o byt má zaradenú minimálne piaty rok	10
f) ak býva v posledných dvoch rokoch v projekte bývania Domov mladej rodiny a žiadosť o byt má zaradenú v zozname minimálne piaty rok	5 (Menej ako 10 rokov v projekte) 10 (10 a viac rokov v projekte)
g) obeť domáceho násillia	10
h) všetci členovia domácnosti žiadateľa majú prihlásený trvalý pobyt v Bratislave	5
i) počet nezaopatrených detí (za každé dieťa)	1