

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
26. marca 2019
Materiál číslo: 50/2019

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. návrh zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka
4. stanovisko sociálnej a bytovej komisie
5. stanovisko komisie kultúry a mládeže
6. stanovisko komisie správy majetku a miestnych podnikov
7. stanovisko školskej komisie
8. stanovisko finančnej komisie
9. Analýza výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti – kúpa starších bytov v mestskej časti Bratislava-Petržalka

Zodpovedná:

Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia

Spracovateľ:

Daniela Podolayová
JUDr. Anna Rumplová

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Dôvodová správa

V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka č. 412 schváleným Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka 22. 10. 2013 a Kúpnu zmluvou z 26. 11. 2018 mestská časť Bratislava-Petržalka nadobudla do vlastníctva desať bytov v bytovom dome na Čapajevovej 3, súpisné číslo 3987, k.ú. Petržalka zapísané na LV 5070. Päť bytov pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva a päť bytov pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

Jestvujúce Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej mestská časť) upravujú postup prenajímania obecných bytov zverených do správy mestskej časti hl. mestom SR Bratislava. Vlastníkom týchto bytov je hl. mesto SR Bratislava. Prenájom týchto bytov je riešený v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie z 30. marca 2006, s prihliadnutím na podmienky v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Kúpna zmluva z 26. 11. 2018 je právnym titulom, ktorým získala mestská časť byty do vlastníctva a súčasne sa zaviazala dbať na výber nájomcov tak, že ich neprenajme neprispôsobivým osobám, osobám, s ktorými mestská časť už v minulosti ukončila nájomné zmluvy z dôvodu ich porušovania, najmä, nie však výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov alebo z dôvodu, že nájomcovia alebo tí, kto sú členmi ich domácnosti, hrubo poškodzovali prenajaté byty, ich príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytových domoch, alebo sústavne porušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v bytových domoch. Za nájomcu bytov vo vlastníctve mestskej časti môžu byť určené osoby, ktoré sú uvedené v čl. 4 ods. 1 písm. a) navrhovaných zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti.

Na zabezpečenie záväzkov nájomcov voči prenajímateľovi vyplývajúcich z nájmu bytu slúži osvedčený mechanizmus zábezpeky zloženej na účte prenajímateľa vo výške mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prostriedky zábezpeky slúžia na pokrytie prípadného nedoplatku nájomcu vzniknutého titulom neuhradenia nájomného alebo plnení poskytovaných s užívaním bytu riadne a včas.

Z dôvodu, že pri prenájme bytov vo vlastníctve mestskej časti bude postupované v súlade so záväzkami prevzatými Kúpnu zmluva z 26. 11. 2018 predkladáme na schválenie Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti.

Materiál bol prerokovaný v sociálnej a bytovej komisii 22. 01. 2019 a 12. 03. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 2 materiálu..

Materiál bol prerokovaný v komisii kultúry a mládeže 21. 01. 2019 a 11. 03. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 3 materiálu.

Materiál bol prerokovaný v komisii správy majetku a miestnych podnikov 21. 01. 2019 a 11. 03. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 4 materiálu.

Materiál bol prerokovaný v školskej komisii 23. 01. 2019 a 13. 03. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 5 materiálu.

Materiál bol prerokovaný vo finančnej komisii 13. 03. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 6 materiálu.

Prílohu č. 7 tvorí Analýza výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti – kúpa starších bytov v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Petržalka 29. 01. 2019. Miestna rada rokovaním k Návrhu Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti prerušila do najbližšieho zasadnutia miestnej rady.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Petržalka 19. 03. 2019. Miestna rada materiál schválila s pripomienkami. Pripomienky sú zapracované v predkladanom materiály.

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa § 15 ods. 2 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky ustanovuje Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

čl. 1

Úvodné ustanovenie

Tieto Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej Zásady) upravujú postup pri prenajímaní bytov a pri predlžovaní nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej mestská časť).

čl. 2

Nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti.

- (1) Nájomnými bytmi vo vlastníctve mestskej časti sú byty určené na užívanie fyzickými osobami na základe zmluvy o nájme bytu.
- (2) Prenajímateľom takýchto bytov je mestská časť.

čl. 3

Žiadosť o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého, miesto prechodného pobytu,
 - c) dátum narodenia žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti žiadateľa a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého i prechodného bydliska,
 - f) zamestnávateľa, pracovnú pozíciu žiadateľa a doklad o čistom mesačnom príjme,
 - g) odôvodnenie žiadosti,
 - h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
 - i) ďalšie údaje, ak to vyžaduje prenajímateľ.
- (2) Evidenciu žiadostí vedie bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej oddelenie).
- (3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:
zoznamu žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti (ďalej zoznam).
- (4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1) písm. a) až e). Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3

ods. (1) a čl. 4 ods. (1) písm. a) až e), oddelenie zaradí žiadosť do zoznamu podľa čl. 3 ods. (3).

- (5) Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie, nie kratšiu ako 10 dní. Ak žiadateľ nespĺňa podmienky na nájom bytu podľa čl. 4 ods.(1) písm. a) až e) alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do zoznamu nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 týchto Zásad.
- (6) Žiadateľ zaradený do zoznamu je povinný oznamovať oddeleniu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa ods. (1).
- (7) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa ods. (1) a), b), c), d), e), f), h), i). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa ods. (4).

čl. 4

Podmienky nájmu bytu vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Podmienky nájmu:
 - a) žiadateľ je:
 - pedagogickým zamestnancom základných alebo materských škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka v zmysle uznesenia č. 412/2013,
 - zamestnancom rozpočtových alebo príspevkových organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka,
 - žiadateľ nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu v obecnom, družstevnom alebo štátnom vlastníctve, nie je vlastníkom ani podielovým vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti; žiadateľ nie je neprispôsobivou osobou, osobou, s ktorou mestská časť už v minulosti ukončila nájomnú zmluvu z dôvodu jej porušovania, najmä, nie však výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo z dôvodu, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti, hrubo poškodzovali prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytových domoch, alebo sústavne porušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v bytových domoch,
 - b) dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome súdnou cestou bránia žiadateľovi užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome, ak takejto strate nemohol účinne zabrániť,
 - c) žiadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka, v prípade, že túto podmienku žiadateľ v čase podania žiadosti o nájom bytu nespĺňa, je povinný splniť si ohlasovaciu povinnosť do troch mesiacov od podpísania zmluvy o nájme bytu,

- d) žiadateľ je poberateľom čistého mesačného príjmu najmenej vo výške dvojnásobku životného minima určeného osobitným predpisom¹⁾ výška príjmu v súlade s čl.4 bod.e) Zásad je uvedená v prílohe č. 1 Zásad,
 - e) žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa ako povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení doby nájmu oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť podpísaná až po podpísaní notárskej zápisnice,
 - f) pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Zloženú zábezpeku je možné započítať voči už splatnému nájomnému alebo plneniu poskytovanému s užívaním bytu. Zábezpeka je vyúčtovateľná a platí sa jednorazovo. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť uzatvorená až po zaplatení zábezpeky so zreteľom na splnenie povinnosti podľa písm. f),
 - g) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve mestskej časti.
- (2) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa použijú v prípade predĺženia doby nájmu bytu.
 - (3) Sociálna a bytová komisia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka predkladá starostovi mestskej časti (ďalej starosta) na schválenie návrh nájomcu zo zoznamu podľa čl. 3 ods. (3).
 - (4) Mimo zoznamu, na návrh starostu, určí nájomcu bytu miestne zastupiteľstvo.
 - (5) Byt vo vlastníctve mestskej časti prenajíma starosta.
 - (6) Dobu nájmu bytu vo vlastníctve mestskej časti určuje starosta v zmysle čl. 5.
 - (7) Starosta predkladá štvrtročne miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených nájomných zmluvách a o predĺžení nájmov už uzatvorených nájomných zmlúv.

čl. 5

Doba nájmu bytu

- (1) Byt vo vlastníctve mestskej časti sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, najdlhšie počas výkonu zamestnania, na základe ktorého bol nájom bytu pre nájomcu určený. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
- (2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.²⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.

čl. 6

Úhrady spojené s užívaním bytu

Výška nájomného je určená podľa výmery bytu.

Nájomné za 1 m² podlahovej plochy bytu je 7,-€/mesiac.

Nájomca uhrádza za prenajatý byt predpísané platby za nájomné a predpísané platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.

čl. 7

Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka.

J á n H r č k a
starosta

Príloha č. 1

Tabuľka príjmov žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti

Rodič	Dieťa				krát 2 v €
205,07	93,61			1+1	597,36
Rodič	Dieťa	Dieťa			
205,07	93,61	93,61		1+2	784,58
Rodič	Dieťa	Dieťa	Dieťa		
205,07	93,61	93,61	93,61	1+3	971,80

Rodič	Rodič	Dieťa				krát 2 v €
205,07	143,06	93,61			2+1	883,48
Rodič	Rodič	Dieťa	Dieťa			
205,07	143,06	93,61	93,61		2+2	1070,70
Rodič	Rodič	Dieťa	Dieťa	Dieťa		
205,07	143,06	93,61	93,61	93,61	2+3	1257,92

Jedna dospelá osoba 205,07 x 2 = **410,14 €**

Dve dospelé osoby - /205,07 + 143,06/ x 2 = **696,26 €**

Tri dospelé osoby - /205,07 + 143,06+143,06/ x 2 = **982,38 €**

¹⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých predpisov

²⁾ Občiansky zákonník

Príloha č. 2

Výpis z uznesení zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie konanej 22. 01. 2019

K bodu 8:

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Prítomní:

prítomní: 4 Daniela Palúchová, Jana Hrehorová, Miroslava Makovníková Mosná, Matúš Repka

Materiál uviedla vedúca bytového oddelenia Daniela Podolayová.

Diskusia:

Členovia komisie sa oboznámili s materiálom „Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka“, k materiálu nemali pripomienky.

Hlasovanie:

prítomní: 4

za: 4 Daniela Palúchová, Jana Hrehorová, Miroslava Makovníková Mosná, Matúš Repka

proti: 0

zdržal sa: 0

Uznesenie

Komisia sociálna a bytová a odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť.

Záver

Uznesenie bolo schválené.

Za správnosť:

Daniela Podolayová

Príloha č. 3

Uznesenia zo zasadnutia Komisie kultúry dňa 21.1. 2019

Komisia kultúry a mládeže berie na vedomie návrh zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka.

o d p o r ú č a Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **znížiť** navrhovanú cenu za prenájom **na 5,50 € za m² na mesiac**,

hlasovanie: 4 za 0 proti 0 zdržali sa

Uznesenia zo zasadnutia Komisie kultúry dňa 11. 03. 2019

Materiál - Zásady hospodárenia s bytmi na Čapajevovej ulici a Analýzu výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka predložila vedúca bytového oddelenia D. Podolayová. Očakávané výdavky: kuchyňa na mieru 900,- eur. Nájom: cena podľa znaleckého posudku 7e/m².

Uznesenie

Komisia kultúry a mládeže **berie na vedomie** analýzu výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka a **o d p o r ú č a** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **s c h v á l i ť Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka.**

Hlasovanie:

Prítomných: počet 4

Za: 4 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie **bolo schválené**

Príloha č. 4

Výpis z uznesenia zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konaného dňa 21.01.2019

Prítomní: JUDr. Ivan Uhlár, Ing. Pavel Šesták, Mgr. Lena Bočková, Mgr. Pavol Škápik

K bodu 18/ Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál uviedla p. Podolayová, vedúca BO. Členovia komisie sa podrobne venovali jednotlivým článkom predloženého materiálu. **Predseda komisie sformuloval pripomienky nasledovne:**

- Čl1. ods. 5 za prvou vetou pred bodku „*nie kratšiu ako 10 dní.*“
- Čl. 4 ods. 1 písm. g) Doplniť: Zloženie zábezpeky je možné započítať voči už splatnému nájomnému alebo plneniu poskytovanému s užívaním bytu.
- Čl. 4 ods. 6 Starosta predkladá štvrťročne... (odstrániť slovo „*má povinnosť*“ a nahradiť slovom „*predkladá*“)
- Čl. 4 ods. 6 pred bodku „*a o predĺžení nájmov už uzatvorených nájomných zmlúv.*“
- Čl. 4 ods. 3 odstrániť slovo „*potreby*“

Následne poslanci prijali nasledovné uznesenie s tým že jednotlivé pripomienky budú zapracované:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča schváliť predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 4

Za : 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené

Za správnosť: A. Broszová
tajomníčka komisie

Bratislava 21.01.2019

Príloha č. 5

Výpis uznesenia z 1. zasadnutia školskej komisie z 23.01.2019

Uznesenie č. 9/1/2019

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (poradovník pre Čapajevovu)

Školská komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **schváliť** uznesenie tak ako to je uvedené v materiáli.

Prítomní v čase hlasovania: 7

Doc. Ľ. Kačírek, Mgr. L. Bočkayová, PhDr. Ľ. Farkašovská, Mgr. G. Fulová, p. J. Hrehorová, Mgr. I. Jančoková, Mgr. J. Kríž

Hlasovanie: za 5, proti 0, zdržal sa 2

Záver: Uznesenie bolo schválené

V Bratislave 23.01.2019

Doc. Ľ. Kačírek, PhD.
predseda školskej komisie
za správnosť zápisnice

Zapísala:

PaedDr. Katarína Brťková,
tajomníčka komisie

Príloha č. 6

Uznesenia zo zasadnutia finančnej komisie z 13. 03. 2019

Zásady hospodárenia s bytmi na Čapajevovej ulici – v prílohe Analýza výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti – kúpa starších bytov v mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál uviedla p. Podolayová vedúca bytového oddelenia. Členov komisie informovala o doplnenej analýze k odpredaju a následnej kúpe starších bytov. Po diskusii prijala komisia nasledovné stanovisko:

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 3

Za : 2

Zdržal sa : 1 (Šesták)

Prehľad hlasovania

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia sociálna a bytová	schválené		
Komisia kultúry	schválené		
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	schválené		Pripomienky sú zapracované
Komisia školská	schválené		
Komisia kultúry a mládeže	schválené		
Komisia finančná	schválené		

Príloha č. 7

Analýza výdavkov na prevádzku bytov vo vlastníctve mestskej časti – kúpa starších bytov v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

V súlade s Kúpnu zmluvou z 26. 11. 2018 mestská časť Bratislava-Petržalka nadobudla do vlastníctva desať bytov v bytovom dome na Čapajevovej 3, súpisné číslo 3987, k.ú. Petržalka zapísané na LV 5070. Päť bytov pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva a päť bytov pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

Jedná s o desať bytov bez vybavenia. Byty je potrebné vybaviť kuchynským zariadením – kuchynskou linkou, sporákom s varnou doskou.

Vstupné jednorazové výdavky:

Sektorové kuchynské linky so sporákom a varnou doskou s odhadovanou cenou cca 900,-€ na byt x 10 bytov = **9 000,-€**

Periodicky sa opakujúce výdavky:

Tabuľka č. 1

Analýza príjem výdaj byty vo vlastníctve mestskej časti Čapajevova

p.č.	Izbovitosť	Rozloha m ²	č.b.	Príjem Nájomné 7,00 € m	Výdaj Fond opráv (FO)	Výdaj správa	Výdaj odmena BPP	Rozdiel príjem a výdaj
1	1-izbový	31,63	73	221,41	6,49	9,50	5,00 €	200,42
2	1-izbový	27,19	66	190,33	5,68	9,50	5,00 €	170,15
3	1-izbový	31,37	63	219,59	6,46	9,50	5,00 €	198,63
4	1-izbový	27,11	54	189,77	5,67	9,50	5,00 €	169,60
5	1-izbový	26,57	3	185,99	5,56	9,50	5,00 €	165,93
6	2-izbový	42,02	16	294,14	8,62	9,50	5,00 €	271,02
7	2-izbový	40,87	9	286,09	8,39	9,50	5,00 €	263,20
8	2-izbový	38,18	7	276,26	8,10	9,50	5,00 €	253,66
9	2-izbový	38,18	6	267,26	8,10	9,50	5,00 €	244,66
10	2-izbový	38,18	5	267,26	8,10	9,50	5,00 €	244,66

Všeobecná hodnota majetku – bytov:

Tabuľka č. 2

Analýza hodnoty majetku – bytov

p.č.	izbovitosť	rozloha m ²	č.b.	Cena bytu podľa znaleckého posudku	Trhová cena bytu na Čapajevovej	Trhová cena staršieho bytu
1	1-izbový	31,63	73	70 600,-	90 000,-	79 075,-
2	1-izbový	27,19	66	65 400,-	86 000,-	67 975,-
3	1-izbový	31,37	63	70 000,-	90 000,-	78 425,-
4	1-izbový	27,11	54	65 200,-	86 000,-	67 775,-
5	1-izbový	26,57	3	68 000,-	85 000,-	66425,-
6	2-izbový	42,02	16	96 300,-	119 000,-	105 050,-
7	2-izbový	40,87	9	93 700,-	118 000,-	102 175,-
8	2-izbový	38,18	7	87 500,-	115 000,-	95 450,-
9	2-izbový	38,18	6	87 500,-	115 000,-	95 450,-
10	2-izbový	38,18	5	87 500,-	115 000,-	95 450,-

Trhová cena starších bytov bola stanovená na základe prieskumov vychádzajúcich z údajov zverejnených na portáloch www.trend.sk, www.trh.sk a zistených prostredníctvom SITA a TASR vo výške cca 2 500,- € za m². Trhová cena bytov na Čapajevovej bola stanovená na základe informácie konateľa spoločnosti develop s. r. o. o cenách, za ktoré boli ostatné byty na Čapajevovej odpredané.

Náklady na vlastné byty pozostávajú z jednorázových vstupných výdavkov, ktoré sú uvedené v texte a periodicky sa opakujúcich výdavkov uvedených v tabuľke č. 1.

Náklady na obstaranie starších bytov sú uvedené v tabuľke č. 2 okrem týchto nákladov je potrebné zohľadniť jednorázový príspevok na opravu staršieho bytu v rozsahu od 5 000,-€ do 20 000,-€.

Periodicky sa opakujúce výdavky v starších bytoch nie je možné stanoviť z dôvodu nedostatočných informácií o mieste, polohe, výške FO, výške odmeny za správu.

Vo vzťahu k starším bytom odporúčame zohľadniť, že tieto môžu byť v domoch v pôvodnom stave a je potrebné počítať s nákladmi na revitalizáciu alebo v domoch, ktoré už revitalizáciou prešli a je predpoklad, že ich cena by mala byť vyhodnotená aj s ohľadom na prípadný úver poskytnutý na ich revitalizáciu.

Záver:

Na základe uvedených zistení konštatujeme, že náklady na byty vo vlastníctve mestskej časti a náklady na obstaranie starších bytov a ich následnú správu vzhľadom na rastúci trend ceny starších bytov je porovnateľný. Nie je predpoklad dosiahnutia zisku predajom bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka a následnou kúpou starších bytov.