

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 23. júna 2020

Materiál číslo: 58/2020

### **Správa o kontrole hospodárenia s obecnými bytmi na bytovom oddelení miestneho úradu za vybrané obdobie**

---

**Predkladateľ:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

**Materiál obsahuje:**  
1. Návrh uznesenia  
2. Materiál

**Zodpovedný:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

**Spracovateľ:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

Mgr. Andrea Korenková  
Ing. Jarmila Tvrdá  
útvár miestneho kontrolóra

## **1. Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

berie na vedomie

Správu o kontrole hospodárenia s obecnými bytmi na bytovom oddelení miestneho úradu za vybrané obdobie

## 2. Materiál

### Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka útvár miestneho kontrolóra

#### **Správa o kontrole hospodárenia s obecnými bytmi na bytovom oddelení miestneho úradu za vybrané obdobie**

#### **V súlade s:**

- ustanovením § 18d ods. 1 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
- Plánom kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra na obdobie od 1. januára 2020 do 30. júna 2020, schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 116 zo dňa 19. decembra 2019,
- Poverením miestneho kontrolóra číslo 2/2020 zo dňa 5. februára 2020, vykonali kontrolóri útvaru miestneho kontrolóra Mgr. Andrea Korenková a Ing. Jarmila Tvrdá kontrolu hospodárenia s obecnými bytmi na bytovom oddelení za vybrané obdobie na miestnom úrade Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava.

#### **Predmet kontroly:**

Predmetom kontroly bolo overenie hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve alebo v správe mestskej časti najmä v oblasti evidencie a riešenia žiadostí o nájom bytu, náhradného bytu a žiadostí v bytovom dome na ulici M. Medved'ovej č. 21.

#### **Cieľ kontroly:**

Overiť správnosť vybavovania žiadostí občanov, nájomcov obecných bytov, bytovým oddelením miestneho úradu v súlade s príslušnými legislatívnymi predpismi, Zásadami hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka a Zásadami hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti.

#### **Kontrolované obdobie:**

Kontrola bola zameraná primárne na rok 2019 s ohľadom na predchádzajúce roky.

#### **Platné predpisy:**

- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov
- Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka
- Dodatok č. 1 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka
- Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Petržalka

## **Úvod:**

Zahájenie kontroly bolo realizované dňa 6. februára 2020 v priestoroch Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Petržalka za účasti pracovníkov útvaru miestneho kontrolóra, prednostu Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Petržalka a poverených pracovníkov bytového oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Petržalka. Zamestnanci útvaru miestneho kontrolóra a všetci zamestnanci bytového oddelenia sa stretli na pracovnej porade v kancelárii miestneho kontrolóra dňa 11. februára 2020, kde sa dohodli na spôsobe predmetnej kontroly. Kontrola bola zameraná na hospodárenie s bytovým fondom vo vlastníctve alebo v správe mestskej časti. Samotný výkon kontroly sa uskutočnil na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava. Doklady požadované ku kontrole boli bytovým oddelením doručované priebežne, od 11. februára 2020 do 9. marca 2020.

## **Ku kontrole boli predložené nasledovné doklady:**

- Zmluva o výkone správy uzavretá medzi mestskou časťou Bratislava – Petržalka a Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o.
- Mandátna zmluva uzavretá medzi mestskou časťou Bratislava – Petržalka a Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o.
- spisová dokumentácia k žiadostiam o predĺženie a zmeny doby nájmu
- spisová dokumentácia k žiadosti o obnovenie nájmu
- spisová dokumentácia k žiadostiam o prevod vlastníctva bytov na ul. M. Medved'ovej č.21
- spisová dokumentácia k prevodu vlastníctva bytov za rok 2019
- spisová dokumentácia k pridelovaniu bytov za rok 2018, 2019
- Miestny zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu
- Dokument „Poradovník 2016 žiadateľov o nájom bytu“, 8 dodatkov poradovníka 2016
- zoznam pridelených bytov v roku 2016, 2017, 2018, 2019
- zoznam uzatvorených zmlúv o nájme obecných bytov
- zápisnice zo zasadnutí sociálnej a bytovej komisie pri MZ Bratislava - Petržalka

Pri výkone kontroly disponoval útvar miestneho kontrolóra s osobnými údajmi fyzických osôb, s ktorými nakladal v intenciách zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a interných bezpečnostných smerníc.

## I.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Petržalka (ďalej len „MČ“) boli dňa 22. 3. 2011 schválené „Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava – Petržalka“ (ďalej len „Zásady“). Uvedený dokument bol novelizovaný dodatkom č. 1, schváleným Miestnym zastupiteľstvom dňa 11. 11. 2011. Tieto Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava – Petržalka upravujú postup pri prenajímaní bytov, pri predlžovaní alebo obnovení nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Petržalka (ďalej len „MČ“) a bytov zverených do správy MČ hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „obecné byty“). V jednotlivých článkoch Zásad sú vymedzené kritériá pre prijímanie žiadostí o nájom obecného bytu, ich evidovanie a aktualizovanie, podmienky pre nájom obecného bytu, doba nájmu obecného bytu a osobitné ustanovenia pre nájom bytov v Dome osobitného určenia, nájom služobných bytov a pre nájom bytov mladej rodiny.

Obecný bytový fond podľa Zásad tvoria obecné byty:

- určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- byty v Dome osobitného určenia na ul. M. Medved'ovej č. 21 (ďalej len „DOS“)
- služobné byty
- byty mladej rodiny

Prenajímateľom obecného bytového fondu je MČ. Agendu súvisiacu so žiadosťami o nájom obecných bytov, žiadosťami o obnovenie nájmu bytu, žiadosťami o predĺženie doby nájmu bytu a žiadosťami o zmeny doby nájmu bytu vedie, v súlade s Organizačným poriadkom miestneho úradu MČ, bytové oddelenie miestneho úradu MČ.

Na základe doručených žiadostí na miestny úrad MČ, je na bytovom oddelení vedená evidencia – zoznamy jednotlivých žiadostí podľa vecného významu. Pre účely kontroly boli vyžiadané nasledujúce zoznamy: evidencia žiadostí o nájom obecného bytu doručených na miestny úrad MČ jednotlivo v rokoch 2017 až 2019, evidencia žiadostí o predĺženie doby nájmu za rok 2019, evidencia žiadostí o prevod vlastníctva bytov na ul. M. Medved'ovej č. 21.

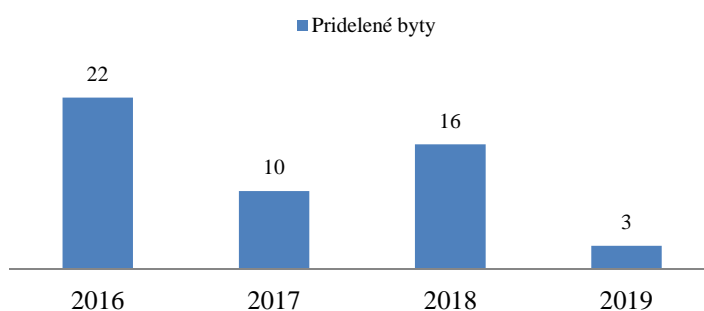
V roku 2019 bolo na miestny úrad MČ doručených 32 žiadostí o nájom obecného bytu. Bytové oddelenie jednotlivé žiadosti preverilo a ak boli splnené obsahové náležitosti vyplývajúce z čl. 3 ods. 1 Zásad, oddelenie zaradilo žiadosti do miestneho zoznamu žiadateľov. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do miestneho zoznamu bolo žiadateľom zasielané v súlade s čl. 3 ods. 4 Zásad.

V súvislosti s výkonom kontroly bol predložený Poradovník 2016 žiadateľov o nájom bytu schválený na základe odporúčania členov sociálnej a bytovej komisie pri Miestnom zastupiteľstve MČ z 22.2.2016. V poradovníku bolo zaradených 107 žiadateľov a priebežne bol aktualizovaný formou dodatkov, posledný pod číslom osem bol z 10.9.2019. Súčasťou predloženej dokumentácie ku kontrole boli tiež zápisnice zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie pri Miestnom zastupiteľstve MČ a to zo dňa 22.2.2016, 30.5.2016, 10.10.2016, 7.9.2016, 27.11.2017, 12.2.2018, 11.6.2018, 8.10.2018, 10.9.2019 a 11.2.2020, v ktorých bolo riešené hlasovanie o zaradení žiadateľov do poradovníka a pridelovanie voľných nájomných bytov. Všetky dodatky boli v súlade so Zásadami podpísané starostom MČ.

V roku 2016 bolo pridelených 22 bytov, v roku 2017 to bolo 10 bytov. Kontrolou bola preverená spisová dokumentácia súvisiaca s prideleniami bytov za rok 2018, bolo ich celkovo 16 a tiež dokumentácia pridelenia bytov v roku 2019, v tomto období boli pridelené 3 byty (z toho 2 ako náhrada za služobné byty v objekte MŠ Turnianska 6 a MŠ Il'jušina 1). Predmetné spisové zložky boli vedené prehľadne, obsahovali najmä poštovú i mailovú

komunikáciu so žiadateľmi o nájom bytu, žiadosti o nájom obecného bytu a aktualizácie týchto žiadostí, zisťovanie vlastníctva nehnuteľností žiadateľov na základe výpisu z katastra nehnuteľností, zaradenie do miestneho zoznamu žiadateľov, poradovník a jeho dodatky, v ktorom bol žiadateľ zahrnutý, zápisnice z bytovej komisie, zmluvu o nájme bytu, evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, protokol o prevzatí bytu, notársku zápisnicu a výšku a potvrdenie úhrady zábezpeky. Kontrolou spisovej dokumentácie pridelenia bytov bolo preverené dodržanie podmienok pre nájom obecného bytu v súlade s čl. 4 ods. 1 Zásad. V kontrolovanej vzorke boli podmienky pre nájom obecného bytu vyplývajúce z ustanovenia ods. 1 čl. 4 Zásad ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu splnené. Uvedenú skutočnosť potvrdzovali dokumenty, ktoré sa nachádzali v spisovej dokumentácii.

### Prehľad pridelených obecných bytov v rokoch 2016 až 2019



Súčasťou spisovej dokumentácie pridelenia obecných bytov je dokument Určenie nájomcu, ktorým starosta MČ určuje nájomcu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Dokument obsahuje odôvodnenie, v ktorom sa nachádza údaj pod akým číslom je žiadateľ evidovaný v Miestnom zozname a v poradovníku a v akom technickom stave sa odovzdáva byt do užívania budúcemu nájomcovi.

Výkon kontroly sa tiež zaoberal preverením žiadostí o predĺženie doby nájmu bytov, v roku 2019 ich bolo evidovaných spolu 82, žiadostí o zmenu doby nájmu (doba neurčitá), ktorých bolo v uvedenom roku 5 a v jednom prípade bola preverená žiadosť o obnovenie nájmu bytu. Preverením kontrolnej vzorky 5 žiadostí o predĺženie nájmu bytov v roku 2019 bolo zistené, že pracovníci pri vybavovaní jednotlivých žiadostí postupovali v súlade s prijatými Zásadami. Predĺženia doby nájmu bytov boli riešené v zmysle ustanovenia čl. 5 ods. 1 Zásad a táto doba neprevýšila tri roky, v prípade, ak išlo o byt v dome na ul. M. Medvedovej č. 21 päť rokov. V roku 2019 nebolo vyhovené žiadnej z 5 žiadostí o zmenu doby nájmu bytu na dobu neurčitú. O tomto rozhodnutí boli jednotliví žiadatelia informovaní listom starostu. Žiadosti o obnovenie nájmu bytu podanej v roku 2019 bolo na základe odporúčania členov sociálnej a bytovej komisie pri Miestnom zastupiteľstve MČ vyhovené a so žiadateľom bola uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú jeden rok.

V súlade s Organizačným poriadkom miestneho úradu MČ, bytové oddelenie vyhotovuje nájomné zmluvy k obecným bytom. Podľa predloženej evidencie uzavretých zmlúv z bytového oddelenia, k 31.12.2019 bolo spolu evidovaných 440 uzavretých nájomných zmlúv, z toho bolo 179 zmlúv uzavretých na dobu neurčitú a 7 zmlúv bolo uzavretých na nájom služobných bytov. Zmluvy uzavreté na nájom bytov preverované v spisovej dokumentácii súvisiacej s predlžovaním nájmu, obnovením nájmu a pridelením bytov boli zverejnené na webovom sídle MČ. MČ eviduje 445 obecných bytov (250 bytov sa nachádza na ul. M. Medvedovej č.21) a 7 služobných bytov, ktoré sú situované v materských a základných školách. Kontrolou bolo zistené, že v roku 2019 bolo voľných celkovo 12 bytov

(neboli prenajaté), z toho na ul. M. Medved'ovej č. 21 – 8 bytov. Osobnou obhliadkou kontrolná skupina navštívila 4 byty na ul. M. Medved'ovej č. 21. Všetky predvedené bytové jednotky v uvedenom objekte sa nachádzajú v zlom technickom stave. Žiadateľ o nájom obecného bytu má možnosť sa po osobnej obhliadke bytu rozhodnúť, či mu podmienky prenájmu vyhovujú, ak áno, pristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy. Táto skutočnosť je deklarovaná v dokumente Určenie nájomcu v časti odôvodnenie, v ktorom sa uvádza, že žiadateľ si dá byt do technického stavu spôsobilého na riadne užívanie na vlastné náklady. MČ neplánovala na rekonštrukciu žiadne finančné prostriedky, byty sú záujemcom poskytované v pôvodnom stave s tým, že sú oboznámení osobnou prehliadkou s týmto stavom a je na ich rozhodnutí, či prejavia ďalší záujem o prenájom bytu.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Petržalka boli dňa 26. 3. 2019 schválené „Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Petržalka“ (ďalej len „Zásady I.“). Zásady I. upravujú postup pri prenajímaní bytov a pri predlžovaní nájmu bytov vo vlastníctve MČ. Nájomnými bytmi vo vlastníctve MČ sú byty určené na užívanie fyzickými osobami na základe zmluvy o nájme bytu. Prenajímateľom týchto bytov je MČ.

Evidenciu žiadostí o nájom bytu vo vlastníctve MČ vedie v súlade so schválenými Zásadami I. bytové oddelenie. Pre účely kontroly bol predložený Zoznam žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve MČ, v ktorom bolo zaevidovaných 14 žiadateľov. Kontrolou predloženého zoznamu bola u žiadateľov overená podmienka čl. 4 ods. 1 Zásad I., všetci zaevidovaní žiadatelia sú pedagogickými zamestnancami základných alebo materských škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ v zmysle uznesenia č. 412/2013.

Dňa 5.2.2020 zamestnankyňa referátu správy miestneho majetku odovzdala bytovému oddeleniu protokolárnym spôsobom doklady od 10 bytov na ul. Ondreja Štefanka č. 3. Na základe tejto skutočnosti, bytové oddelenie pristúpilo k úkonom vedúcim k prenajatiu bytov. Na zasadnutí sociálnej a bytovej komisii pri Miestnom zastupiteľstve MČ, ktoré sa konalo dňa 11.2.2020, zamestnankyne bytového oddelenia uviedli materiál – Riešenie žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve MČ. Sociálna a bytová komisia pri Miestnom zastupiteľstve MČ sa v tejto súvislosti uzniesla a odporučila starostovi prenajať byty žiadateľom evidovaným v Zozname žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve MČ. Ďalej bol v zmysle predmetného uznesenia jeden byt vyčlenený na administratívny trvalý pobyt a určený ako byt pohotovostný. V čase výkonu kontroly bolo pridelenie bytov vo vlastníctve MČ v štádiu riešenia a príprav.

MČ k 31.12.2019 eviduje vo svojom vlastníctve 10 bytových jednotiek (z toho 5 jednoizbových a 5 dvojizbových), všetky sa nachádzajú ul. Ondreja Štefanka č. 3 a boli nadobudnuté na základe Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.11.2018 so spoločnosťou develop BS, s.r.o..

## II.

Bytový fond MČ je v značnej miere tvorený bytmi v bytovom dome na ul. M. Medveďovej č. 21, ktoré sú zverené do správy MČ hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou. Dom bol skolaudovaný v roku 1981 a nachádzajú sa v ňom 2 dvojizbové byty, 24 dvojgarsoniek a 224 garsoniek. Výkon správy a údržby bytov je v tomto objekte zabezpečený prostredníctvom Bytového podniku Petržalka, s.r.o. (ďalej len BPP) na základe „Zmluvy o výkone správy“. V zmysle predmetnej zmluvy článok 7 ods. 7.3 – Fond prevádzky údržby a opráv a spôsob jeho hospodárenia, BPP predkladá MČ Správu o činnosti a hospodárení BPP za predchádzajúci kalendárny rok pre dom M. Medveďovej č. 21 v Bratislave. V roku 2019 bola táto správa predložená 17.5.2019, čím bolo dodržané uvedené ustanovenie príslušnej zmluvy.

Z predloženej evidencie uzatvorených nájomných zmlúv vyplýva, že v čase výkonu kontroly bolo obsadených spolu 242 bytov a 8 bytov bolo voľných. Na uvedené množstvo obsadených bytov bolo uzatvorených 103 nájomných zmlúv na dobu neurčitú, 135 na dobu určitú, pri 2 zmluvách je evidovaná exekúcia a rovnako pri 2 zmluvách je evidované konanie na Okresnom súde.

V rozpätí rokov 2000 až 2020 niektorí nájomcovia obecných bytov v dome na ul. M. Medveďovej č. 21 prejavili záujem o prevod vlastníctva bytu, ktorý deklarovali doručením písomnej žiadosti na MČ. V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 1 „byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas“. Z uvedeného dôvodu boli pre účely kontroly spracované dva prehľady záujemcov o prevod vlastníctva bytov. V predmetných prehľadoch vo forme tabuliek sú kategorizované žiadosti záujemcov s uzatvorenými zmluvami o nájme obecného bytu na dobu neurčitú a dobu určitú. V súvislosti s ustanovením § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. „obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov“, V prehľade je vyčíslený percentuálny podiel žiadostí o prevod vlastníctva bytu k celkovému počtu nájomcov bytov. Zo spracovaného prehľadu v tabuľke č. 1 vyplýva, že počet žiadostí o prevod vlastníctva bytu v žiadnom období nedosiahol 50% hranicu, podľa ktorej je obec povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Keďže podľa § 32e ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. sa povinnosť ustanovená v § 29a vzťahuje na vlastníkov bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31.12.2016, táto podmienka bola rovnako zohľadnená v spracovanom prehľade.

V prípade žiadateľov z radu nájomcov, ktorí majú uzavreté zmluvy o nájme na dobu neurčitú (tabuľka č.1), dosiahol počet žiadostí k 31.12.2016 číslo 86, čo predstavuje 34,80% z celkového počtu nájomcov. Aktuálny stav predstavuje 87 žiadostí, počas roku 2017 a 2018 pribudli dve nové žiadosti a na jednom byte bol v roku 2019 ukončený nájom, a tým sa súvisiaca žiadosť stala bezpredmetnou.

Z kategórie nájomcov, ktorí majú uzavretú zmluvu na nájom obecného bytu na dobu určitú (tabuľka č.2), prejavilo záujem o prevod vlastníctva bytu spolu 61 nájomcov. Celkový počet 62 je znížený o jednu žiadosť z dôvodu ukončenia nájmu. Počet žiadostí tejto kategórie žiadateľov predstavuje 24,4% z celkového počtu nájomcov a 45,20% z počtu nájomcov so zmluvami na nájom obecného bytu na dobu určitú.

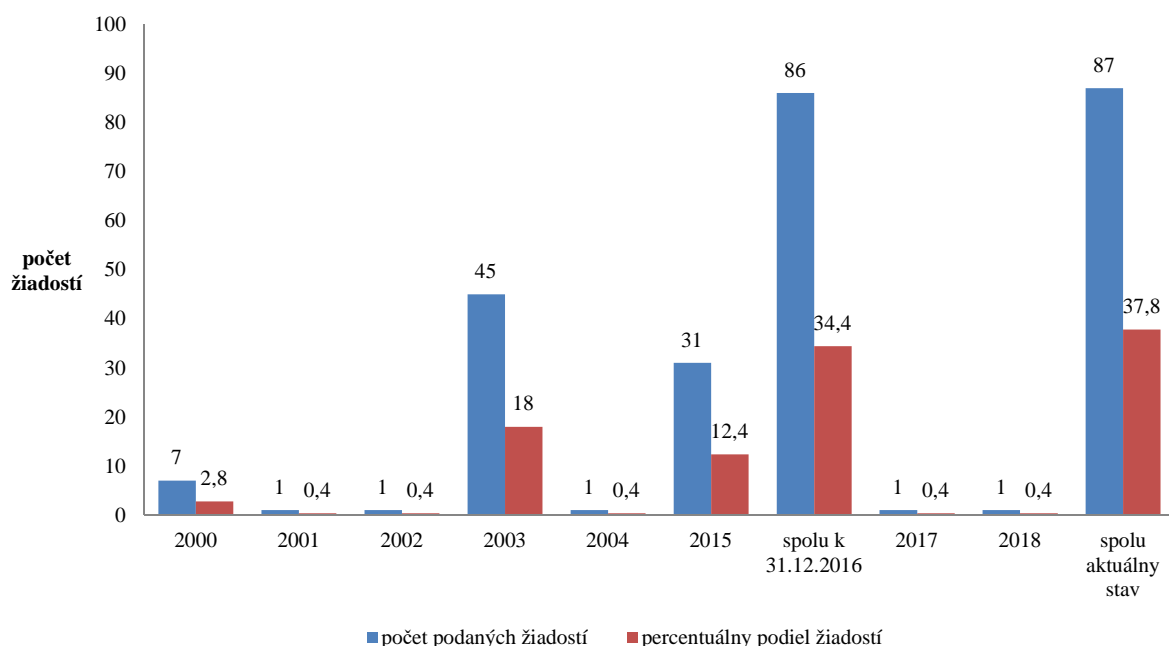


Počas výkonu kontroly bolo spôsobom výberu vzorky preverených spolu 25 žiadostí o prevod vlastníctva bytu. Ku všetkým žiadostiam bol založený spis, ktorý obsahoval súvisiacu dokumentáciu vrátane žiadostí nájomcov o prevod bytu do vlastníctva a vyjadrenie Miestneho úradu MČ k podaným žiadostiam. Pokiaľ bola žiadosť podaná nájomcom, ktorý mal uzavretú nájomnú zmluvu na dobu určitú, MČ týmto žiadostiam nevyhovela s odôvodnením, že nie sú splnené zákonom stanovené podmienky a to najmä ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. V prípade, že bola žiadosť podaná nájomcom s dobou nájmu na dobu neurčitú, MČ ho prostredníctvom vyjadrenia k žiadosti informovala, že bol zaradený do zoznamu žiadateľov a ďalej jeho žiadosť bude vybavená v súlade s § 29a ods. 1, zákona č. 182/1993 Z.z.. Žiadosti doručené do roku 2006 boli vybavované zamietnutím, keďže bytový dom na ul. M. Medved'ovej č. 21 mal charakter Domu osobitného určenia. Tento status mu bol zmenený rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Staré mesto zo dňa 7.4.2006. S prihladením na predmetné rozhodnutie sa žiadosť u nájomcov s dobou nájmu na dobu neurčitú, ktorí ju podali do roku 2006, eviduje v zozname žiadateľov.

Tabuľka č. 1:

**priebeh podaných žiadostí o prevod vlastníctva bytu / nájomné zmluvy na dobu neurčitú**

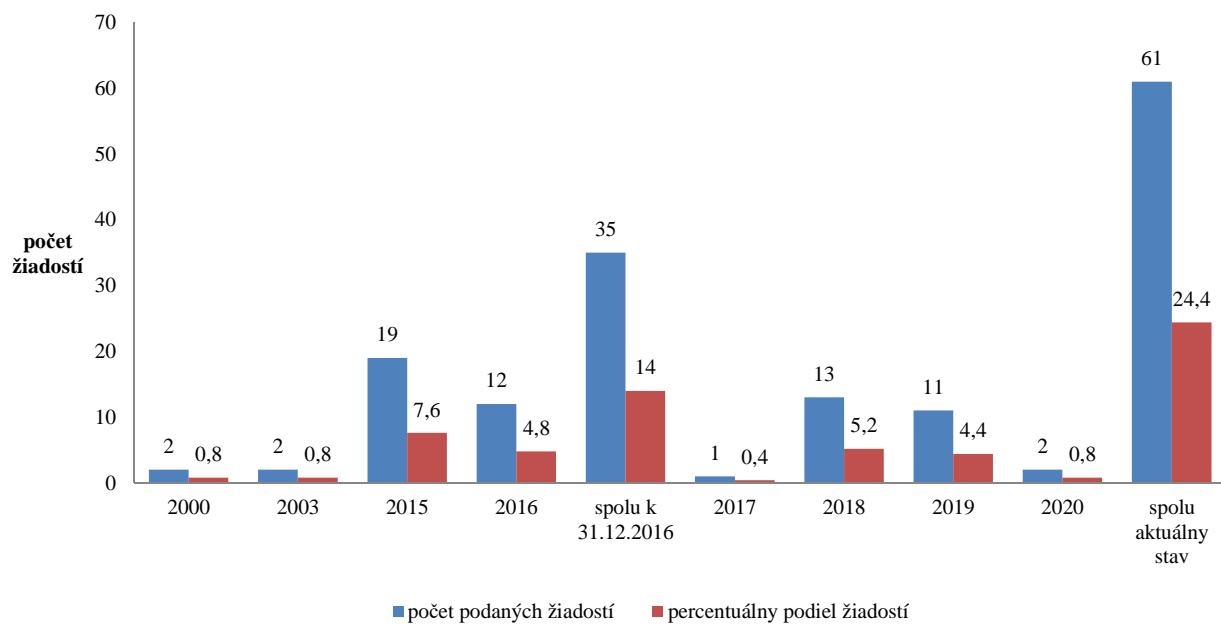
rok podania žiadostí	2000	2001	2002	2003	2004	2015	spolu k 31.12.2016	2017	2018	aktuálny stav k 17.2.2020
počet podaných žiadostí	7	1	1	45	1	31	86	1	1	87
percentuálny podiel podaných žiadostí	2,80%	0,40%	0,40%	18,00%	0,40%	12,40%	34,40%	0,40%	0,40%	34,80%



Tabuľka č. 2:

**Priebeh podaných žiadostí o prevod vlastníctva bytu / nájomné zmluvy na dobu určitú**

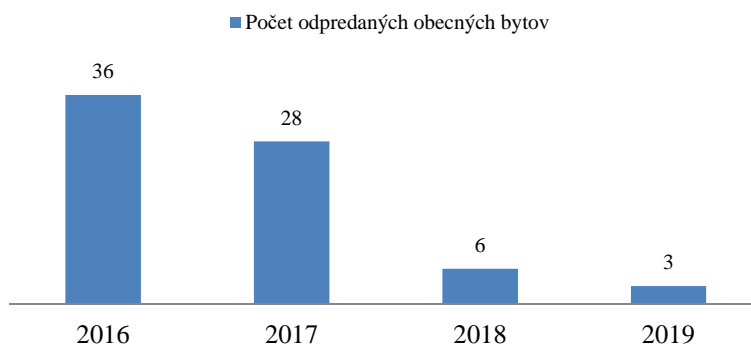
rok podania žiadostí	2000	2003	2015	2016	spolu k 31.12.2016	2017	2018	2019	2020	aktuálny stav k 17.2.2020
počet podaných žiadostí	2	2	19	12	35	1	13	11	2	61
percentuálny podiel podaných žiadostí	0,80%	0,80%	7,60%	4,80%	14,00%	0,40%	5,20%	4,40%	0,80%	24,40%



### III.

Príjmy z prevodov vlastníctva bytov spolu s príjmami za zrušenie záložných práv k bytom sú zahrnuté v kapitálových príjmoch rozpočtu bytového oddelenia. S predmetnými prevodmi súvisia odpredaje podielov na pozemkoch prislúchajúcich k obecným bytom, ktoré rovnako tvoria kapitálové príjmy. V roku 2019 boli odpredané tri obecné byty v súlade s novelou zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení. Kupujúci odpredaných bytov boli nájomcovia, ktorí svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu doručili na MČ v lehote do 31.12.2016 a tým sa ich žiadosť vybavovala v súlade s § 32e ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.. V porovnaní s rokmi 2016 až 2018 bol zaznamenaný v tejto oblasti pokles, čo bolo priamo ovplyvnené záujmom žiadateľov o prevod vlastníctva bytu a hlavne tým, že najväčší dopyt od žiadateľov bol pokrytý v obdobiach, ktoré predchádzali roku 2016. V roku 2019 bol v schválenom rozpočte plánovaný príjem na položke - Predaj bytov, záložné právo v hodnote 146 600 EUR, úpravou rozpočtu bol však tento kapitálový príjem znížený na sumu 5 000 EUR. Úprava rozpočtu zohľadňovala reálne podané žiadosti v priebehu roku 2018 a 2019 a skutočnosť, že záujemcovia, ktorí si podali žiadosť o prevod vlastníctva bytu po 31.12.2016, už následne neprejavili záujem o uzatvorenie zmluvy na odpredaj obecného bytu. V rámci výkonu kontroly bola preverená kompletná spisová dokumentácia súvisiaca s prevodom vlastníctva bytov počas roku 2019, pričom možno konštatovať, že prevod bol uskutočnený v súlade s platnými legislatívnymi a internými normami. Obsah spisovej dokumentácie, k jednotlivým prevodom vlastníctva bytu tvorili všetky náležitosti, ktoré sú nevyhnutné k realizácii prevodu a to v rozsahu: predloženej žiadosti o prevod bytu do vlastníctva, vyjadrenia mestskej časti k doručenej žiadosti, žiadosti o atest osobných údajov nadobúdateľa, výsledky atestu, potvrdenia o nedoplatkoch súvisiacich s užívaním bytu, návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zmluvy o prevode vlastníctva bytu a rozhodnutia Okresného úradu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Všetky preverované zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzatvorené v roku 2019 boli uverejnené na webovom sídle MČ.

#### Prehľad predaja bytov rokoch 2016 až 2019



Tabuľka č. 3:

#### Celkový prehľad o prevode obecných bytov do vlastníctva

Pôvodný počet obecných bytov	15 048
Počet bytov prevedených do osobného vlastníctva	14 603
Počet obecných bytov k 31.12.2019	445
Z toho na ul. M. Medvedovej 21	250

Bežný príjem rozpočtu bytového oddelenia zahŕňa predovšetkým úhrady prijatého nájomného za obecné byty. V roku 2019 bola prijatá suma za nájomné celkom 323 373,61 EUR, čo predstavuje 107,8% plnenia rozpočtu. Ďalšou významnou položkou príjmu rozpočtu vo výške 86 715,07 EUR bol príjem z dobropisov, ktorý tvorí úhrada od správcu BPP za plnenie spojené s užívaním bytov za rok 2018. V roku 2019 bolo právnym oddelením MČ vymožené príslušenstvo pohľadávok vzniknutých do 31.12.2007 vo výške 63 912,81 EUR zaúčtovaných na položke príjmu – Pokuty a penále. Pohľadávky vzniknuté neuhrádzaním platieb spojených s užívaním bytov od 1.1.2008 sú vymáhané v zmysle Mandátnej zmluvy prostredníctvom správcu BPP. V roku 2019 bolo BPP vymožené príslušenstvo pohľadávok vo výške 1 817,51 EUR, ktoré rovnako tvoria príjem položky – Pokuty a penále.

Čerpané finančné prostriedky, ktoré boli schválené v rozpočte na rok 2019, v podprograme 9.1 - Obecné byty, súviseli najmä s úhradami spojenými s výkonom správy obecných bytov a s úhradami za neplatičov v obecných bytoch v zmysle Zmluvy o výkone správy obecných bytov uzatvorenou s BPP. Úhrady do fondu opráv za obecné byty v zmysle Mandátnej zmluvy a Zmluvy o výkone správy, uzatvorenými s BPP, vo výške 144 854,13 EUR predstavovali 99,90 % plnenia schváleného rozpočtu na rutinnú a štandardnú údržbu budov, priestorov a objektov – obecné byty. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytov spolu s poplatkami za výkon správy a odmeny pre BPP v roku 2019 dosiahli čiastku 184 731,36 EUR a plnenie rozpočtu tak bolo realizované na 71,10%. Ďalšie výdavky boli čerpané na zabezpečenie údržby obecných bytov v zmysle platných právnych predpisov a na zabezpečenie konania voči neplatičom a neprispôsobivým nájomníkom v súlade s platnými právnymi predpismi. V roku 2019 bola vykonaná údržba v 15 obecných bytoch v celkových výdavkoch 3 496,63 EUR. V tomto období nebol opravený žiaden obecný byt a tým nenastalo čerpanie finančných prostriedkov v plánovanej výške 55 000 EUR. Plánované opravy budú vykonané v roku 2020. V súvislosti so správou pohľadávok a službami, ktoré boli poskytované v rámci prebiehajúcich súdnych konaní, bolo zo schválených prostriedkov z rozpočtu čerpaných 47 168,92 EUR. V oblasti finančných výdavkov sa počas roka 2019 finančné prostriedky čerpali na úhradu súdnych poplatkov.

Zámerom podprogramu 9.1 - Obecné byty - bolo konaniami na bytovom oddelení zabezpečovať zníženie počtu neplatičov v obecných bytoch a predchádzať vzniku nových neplatičov a tým zabezpečiť efektívne hospodárenie s bytovým fondom zvereným MČ do správy Hlavným mestom SR Bratislava.

**Záver:**

Podrobnou kontrolou spisových materiálov predložených ku kontrole agendy bytového oddelenia, týkajúcej sa najmä vybavovania žiadostí občanov, nájomcov obecných bytov, bolo zistené, že v kontrolovanej oblasti postupujú zamestnanci bytového oddelenia v súlade s prijatými Zásadami hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka a Zásadami hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Petržalka. V rámci vybavovania žiadostí, ktoré súviseli s prevodom vlastníctva bytov možno konštatovať, že jednotlivé žiadosti nájomcov obecných bytov boli vybavované v zmysle záväzného právneho predpisu, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Pri vykonanej kontrole neboli zistené nedostatky, ani porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov a interných normatívnych aktov. Z uvedeného dôvodu bola o výsledku kontroly vyhotovená Správa.

Správa o kontrole bola vypracovaná 18. marca 2020 a odovzdaná prednostovi miestneho úradu dňa 24. marca 2020.

Správa z vykonanej kontroly v plnom znení s kompletnou dokumentáciou bude v termíne zverejnenia materiálov na rokovanie miestneho zastupiteľstva poslancom Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka k dispozícii k nahliadnutiu na útvare miestneho kontrolóra.