

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 25.6.2013

Informatívna správa o stratégii pridelovania bytov a nebytových priestorov

Predkladá:

Ing. Vladimír Sloboda, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. dôvodovú správu

Zodpovedný:

Mgr. Zuzana Maturkaničová, v.r.
prednostka

Spracovateľ:

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Bratislava, jún 2013

Dôvodová správa:

V súčasnosti Mestská časť Bratislava – Ružinov má v správe voľné byty a nebytové priestory vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sú v zmysle zmluvy o komplexnom prenájme v správe Prvej ružinovskej spoločnosti, a.s. pričom **nájomcu určuje mestská časť**. Spôsob prenájmu určuje zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 13/2012 o zásadách hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava - Ružinov s majetkom Hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava - Ružinov a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov.

Predkladáme stratégiu pridelovania bytov a nebytových priestorov , ktorá bola prijatá v OP dňa 28. mája 2013.

Byty:

V súčasnosti nájom bytov rieši Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov a Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v platnom znení

V súčasnej dobe evidujeme 19 voľných bytov bez nájomcu.

a.) 2 byty : garzónka na Jelačičovej ulici č. 14 a 2-izbový byt na Azovskej ulici č. 10 sú užívania schopné. Tieto byty budú pridelené bytovou komisiu žiadateľom o nájomný byt, ktorí splnili podmienky Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov.

Zoznam užívania schopných bytov :

| Por.č. | adresa | izbovitosť | č.bytu | m2 | poznámka |
|--------|---------------|------------|--------|-------|--|
| 1 | Jelačičova 14 | garzónka | 75 | 19,06 | kompletne rekonštruovaný, bez kuchynskej linky |
| 2 | Azovská 10 | 2-izbový | 4 | 71,80 | plne obývatelný |

b.) 17 bytov vyžaduje investície na rekonštrukciu v rôznom finančnom rozsahu. Finančnú výšku rekonštrukcie týchto bytov určí znalecký posudok .

| Por.č. | adresa | izbovitosť | č.bytu | m2 | poznámka |
|--------|-----------------|------------|--------|-------|---|
| 1 | Záhradnícka 67 | garzónka | 11 | 20,23 | rekonštrukciu |
| 2 | Záhradnícka 69 | garzónka | 10 | 17,56 | rekonštrukciu, bez WC |
| 3 | Klincová 38 | garzónka | 901 | 18,19 | bez kuchynskej linky, kúrenie, povrchy a výplne otvorov |
| 4 | Drieňová 11 | garzónka | 69 | 28,40 | obývatelný, povrchy a výplne otvorov |
| 5 | Budovateľská 21 | garzónka | 14 | 18,48 | bez kuchynskej linky, hygienické zariadenia, povrchy a výplne otvorov |
| 6 | Krížna 64 | garzónka | 107 | 18,65 | rekonštrukcia |
| 7 | Kulíškova 9 | garzónka | 11 | 13,70 | pôvodný neudržiavaný stav |
| 7 | Banšelova 22 | 1-izbový | 4 | 36,22 | povrchy a výplne otvorov |
| 9 | Banšelova 24 | 1-izbový | 6 | 33,99 | povrchy a výplne otvorov, bez sporáku |
| 10 | Hanácka 4 | 1-izbový | 2 | 32,37 | povrchy a výplne otvorov, kúpeľňu |
| 11 | Prievozská 1 | 1-izbový | 16 | 33,05 | povrchy a výplne otvorov, hygienická zariad., kúrenie |
| 12 | Prievozská 1 | 1-izbový | 7 | 36,05 | povrchy a výplne otvorov, hygienická zariad., kúrenie |
| 13 | Svätoplukova 24 | 1-izbový | 6 | 24,60 | povrchy a výplne otvorov, hygienická zariad., bez linky |

| | | | | | |
|----|----------------|----------|----|-------|--|
| 14 | Záhradnícka 54 | 1-izbový | 7 | 30,58 | povrchy a výplne otvorov |
| 15 | Prievozská 5 | 1-izbový | 8 | 32,47 | rekonštrukcia, WC na chodbe |
| 16 | Prievozská 35 | 1-izbový | 14 | 41,30 | pôvodný neudržiavaný stav |
| 17 | Jašíková 14 | 2-izbový | 12 | 47,63 | povrchy a výplne otvorov, bez linky, vymeniť okná, dvere na balkón |

Na základe predpokladanej finančnej výšky rekonštrukcie stanovenej znaleckým posudkom budú dané :

- do dražby **formou dražby práva nájmu**
- alebo zrekonštruované mestskou časťou a pridelené bytovou komisiou

Zdevastované byty mestská časť plánuje prideliť **formou dražby práva nájmu** za podmienky, že nájomca predmetný byt zrekonštruje na vlastné náklady S nájomcom bude uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú.

Vyvolávacia cena práva nájmu (100 % príjmu mestskej časti) môže byť stanovená buď :

- formou znaleckého posudku,
- alebo podľa nákladov (správa+FO+služby za obdobie napr. posledných 10 rokov alebo odkedy je byt voľný)

Podmienky

- rekonštrukcia bytu na vlastné náklady do 6 mesiacov od vydania príslušných povolení /požiadať ihneď po dražbe/
- výška nákladov na rekonštrukciu bude určená znaleckým posudkom určiť minimálny rozsah rekonštrukcie bytu
- nájomná zmluva na dobu určitú (doba nájmu bude predmetom dražby)+
- účastník dražby napr.
- nevlastní byt ani rodinný dom
- občan s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Ružinov
- súhlas primátora

Pridelovanie bytu formou dražby práva nájmu vyžaduje **úpravu VZN** mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov. Plánujeme ho predložiť na septembrové zastupiteľstvo

V súčasnej dobe prebieha príprava znaleckých posudkov na vyčíslenie nákladov potrebných na rekonštrukciu jednotlivých bytov.

Nebytové priestory:

Mestská časť má v správe nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú:

A. v bytových domoch

I. časť nebytových priestorov má pevne stanovený účel využitia :

- kotolne – nájomca PRS a.s.
- trafostanice - nájomca PRS a.s. - Západoslvenská Distribučná a.s.
- OST - nájomca PRS a.s. - Bratislavská teplárenská a.s.
- Ochranné stavby (CO kryty), z ktorých časť slúži ako sklad PIO , časť je prenajatá a časť nemá nájomcu, voľné CO kryty sa dajú prenajať ako sklady alebo archív
- garáže

II. časť nebytových priestorov sú v prevažnej miere vhodné ako:

- sklady nakoľko nemajú vlastný samostatný vstup (vstup do NP cez bytový dom a umiestnenie v suterénne)
využitie podnikateľská oblasť – sklady, kancelárie, archív
občan – pivnice, sklady, posilňovňa
- prevádzkové priestory (napr. obchody, kancelárie, prevádzky a pod.) s vlastným vstupom z ulice resp. dvora.
využitie podnikateľská oblasť – predmet podnikania
záujmové a občianske združenia, nadácie

Nakoľko je časť majetku odpísaná pri určovaní výšky nájmu postupujeme podľa VZN 13/ 2012 § 7 o nájme majetku, kedy je možné prenajať majetok najmenej za také nájomné , za aké sa v tom čase a na tom mieste prenechávajú do nájmu veci toho istého druhu, najmenej však vo výške odpisov.

| A. zoznam NP v bytových domoch | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------|--|--|
| P.č. | Adresa | m/2 | plocha m/2 | nájom/mesiac |
| 1 | Bazová 5 | 24,35 | suterénny priestor, zdevastované, vlhké | odpísané |
| 2 | | 33,10 | detto | odpísané |
| 3 | Budovateľská 25-27 | 98,81 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 4 | Dulovo nám. 3,5 | 131,18 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 5 | Dulovo nám. 7,8 | 248,28 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 6 | Dulovo nám. 7 | 12,00 | skladové priestory v suteréne | odpísané |
| 7 | | 28,72 | skladové priestory v suteréne | odpísané |
| 8 | Dulovo nám. 10,11, Košická 30 | 107,21 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 9 | Kašmírska 9 | 73,16 | kancelárie, pôvodne Slov. sporiteľňa | 8,54 € |
| 10 | Kašmírska 13 | 94,21 | skladové priestory v suteréne | 10,99 € |
| 11 | Kašmírska 21 | 109,78 | nebytové priestory, pôvodne čistiareň – prebieha rokovanie o vysporiadaní priestorov | 12,17 € |
| 12 | Kašmírska 23 | 49,90 | kancelárske priestory - prebieha rokovanie o vysporiadaní priestorov | 5,53 € |
| 13 | Kulíšková 7-13 | 94,28 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 14 | Kvačal. 17 -Kvetná 2 | 62,48 | kancelárske priestory | odpísané |
| 15 | Medzilaborecká 15 | 135,72 | voľný NP časť bývalej OST | 15,93 € |
| 16 | Páříčková 19-21 | 62,57 | voľný NP časť bývalej OST | 0,74 € |
| 17 | Stodolova 5 | 36,70 | kotolňa | odpísané |
| 18 | Velehradská 7 | 131,01 | voľný NP časť bývalej OST | odpísané |
| 19 | Zvolenská 10 | 36,68 | prevádzkový priestor | odpísané |
| 20 | Zvolenská 10 | 36,68 | prevádzkový priestor | odpísané |
| 21 | Miletičova 53 | | garáž - bývalá uhoľňa | odpísané |
| 22 | Viacúčelový areál Vietnamská, blok D | 262,19 | nedostavaný NP | v riešení obstarávacia cena (zarátané aj iné stavebné objekty) |

| A1 zoznam CO krytov | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------|-----------|
| P.č. | Ulica | Poznámka | m2 |
| 1. | Budovateľská 33-35 | voľný | 79,20 |
| 2. | Budovateľská 1 | voľný | 119,82 |
| 3. | Budovateľská 13-15 | voľný | 79,20 |
| 4. | Budovateľská 21-23 | voľný | 102,80 |
| 5. | Budovateľská 25-27 | PIO sklad | 98,81 |
| 6. | Budovateľská 8-10 | voľný | 102,72 |
| 7. | Cyrilova 9 | PIO sklad | 110,92 |
| 8. | Daxnerovo nám. 3-4 | voľný | 110,76 |
| 9. | Dohnányho 3 | voľný | 53,99 |
| 10. | Dohnányho 5 | PIO sklad | 65,33 |
| 11. | Doležalova 1 | voľný | 94,29 |
| 12. | Doležalova 9 | prenajatý | 106,05 |

| | | | |
|-----|--------------------|-----------------------------------|--------|
| 13. | Dullovo nám. 10-11 | prenajatý | 117,63 |
| 14. | Gemerská 2-4 | PIO sklad | 187,19 |
| 15. | Jelačičova 14 | prenajatý | 106,01 |
| 16. | Košická 16-18 | voľný | 118,62 |
| 17. | Košická 22-24 | voľný | 117,26 |
| 18. | Košická 38-40 | voľný | 102,41 |
| 19. | Košická 41-43 | voľný | 144,00 |
| 20. | Košická 44-46 | voľný | 103,96 |
| 21. | Krížna 62 | pivnice | 114,40 |
| 22. | Krížna 64 | nachádza sa pod internátom | 145,68 |
| 23. | Kvačalova 14 | voľný | 117,29 |
| 24. | Kvačalova 17 | prenajatý | 59,36 |
| 25. | Kvačalova 45-47 | PIO sklad | 179,00 |
| 26. | Kvačalova 51-53 | voľný | 130,00 |
| 27. | Miletičova 31 | voľný | 67,10 |
| 28. | Miletičova 35 | voľný | 72,00 |
| 29. | Miletičova 38 | prenajatý | 95,06 |
| 30. | Miletičova 41 | PIO sklad | 85,70 |
| 31. | Miletičova 47-49 | prenajatý | 116,00 |
| 32. | Miletičova 55 | PIO sklad | 86,20 |
| 33. | Miletičova 57 | voľný | 71,94 |
| 34. | Miletičova 67 | prenajatý | 92,95 |
| 35. | Nižňová 1 | voľný | 95,60 |
| 36. | Nižňová 2-4 | voľný | 130,58 |
| 37. | Párickova 29 | voľný | 199,45 |
| 38. | Párickova 3-5 | PIO sklad | 226,80 |
| 39. | Párickova 7-9 | voľný | 98,62 |
| 40. | Prievozská 19 | voľný | 113,28 |
| 41. | Prievozská 21 | PIO sklad | 98,53 |
| 42. | Prievozská 37 | voľný | 83,00 |
| 43. | Prievozská 41 | PIO sklad | 90,47 |
| 44. | Prievozská 7 | voľný | 82,90 |
| 45. | Ružová dolina 16 | voľný | 135,50 |
| 46. | Ružová dolina 24 | prenajatý | 91,75 |
| 47. | Svätoplukova 24 | prenajatý | 108,60 |
| 48. | Tekovská 7-9 | PIO sklad | 104,95 |
| 49. | Trenčianska 21-23 | voľný | 126,11 |
| 50. | Trenčianska 32-34 | pivnice | 87,75 |
| 51. | Trenčianska 48 | Prvá Ružinovská-archív | 84,63 |
| 52. | Trenčianska 52 | voľný | 74,70 |
| 53. | Trenčianska 54-56 | voľný | 114,51 |
| 54. | Trnavská 12 | voľný | 179,10 |
| 55. | Trnavská 30 | voľný | 132,04 |
| 56. | Trnavská 34 | voľný | 81,02 |
| 57. | Záhradnícka 52 | voľný | 133,08 |

* PIO sklad individuálnej civilnej ochrany obyvateľstva

B. v hospodárskych blokoch

Ide o jednopodlažné objekty, ktoré sú umiestnené v centre obývacích zón. Pozostávajú z viacerých nebytových priestorov s vlastnými vstupmi alebo so spoločným zázemím. **Nie sú určené na umiestnenie priemyselnej výroby**, predpokladom ich využitia je poskytovanie služieb, obchodu, kancelárii, skladov, klubovej a záujmovej činnosti a pod.

Tieto priestory svojim charakterom možno rozdeliť podľa účelu využitia:

- **pevne stanovený účel využitia** na základe umiestnenej technológie
/trafostanice - nájomca PRS - Západoslovenská Distribučná a.s.,
OST – nájomca PRS - Bratislavská teplárenská a.s. a PRS a.s./

- ostatné **určené k prenájmu** podľa predmetu podnikania a ich využitia
podnikateľská oblasť
záujmové a občianske združenia, nadácie

Mestská časť pripravuje obchodnú verejnú súťaž na voľné nebytové priestory s účelom využitia pre:

- sociálnu činnosť: starostlivosť o seniorov, záujmová činnosť pre deti
- umelecké školy, športové kluby
- verejno-prospešné – komunitné aktivity
- kancelárske priestory

Podmienky VOS budú postupne predkladané na schválenie na rokovanie miestneho zastupiteľstva s termínom do konca roka 2013 s cieľom prenájmu týchto priestorov od 1.1.2014.

Mestská časť uzatvára zmluvy s novými nájomníkmi. Príjem za nájom nie je príjmom mestskej časti, ale príjmom Prvej ružinovskej spoločnosti a. s v zmysle zmluvy o komplexnom prenájme majetku.

| B. zoznam NP v hospodárskych blokoch | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------|--|--------------|
| P.č. | Adresa | m/2 | plocha m/2 | nájom/mesiac |
| 1 | HB Exnárova 6233/2 | 18,00 | garáž, pôvodne slúžila ako sklad | 0,63 € |
| 2 | HB Bachova 7 | 17,10 | 1 kancelária | |
| 3 | HB Bachova 9 | 126,12 | 1 kancelária | 16,- € |
| 4 | HB Mesačná 10 | 133,27 | 1 kancelária | 21,- € |
| 5 | HB Mesačná 10 | 39,14 | kancelárie, zdevastované, neudržiavané | 6,- € |
| 6 | HB Mesačná 10 | 54,46 | detto | 9,- € |
| 7 | HB Mesačná 10 | 54,31 | detto | 9,- € |
| 8 | HB Mesačná 12 | 321,23 | kancelárske a skladové priestory | |
| 9 | HB Velehradská 7a | 103,30 | bývalá kotolňa | odpísané |
| 10 | HB Rumančekova | 31,78 | sklad | 6,- € |

C. Dom kultúry

Na nebytové priestory v dome kultúry Bulharská 60, Bratislava pripravujeme verejnú obchodnú súťaž.

| C. zoznam NP v dome kultúry | | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------------|
| P.č. | Adresa | m/2 | plocha m/2 | nájom/mesiac |
| 1 | KD Bulharská 60 | 847,75 | prízemie | VOS |
| 2 | KD Bulharská 60 | 536,79 | 1.poschodie | VOS |
| 3 | KD Bulharská 60 | cca 97 | suterén kotolňa | VOS |