

MAGS ONB 47382/15/328045



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY URAD BRATISLAVA	
MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVE MESTO	
Junácka 1, 832 01 Bratislava	
Došlo dňa:	- 8. 09. 2015
Podacie číslo:	SM-1046/2015
Číslo spisu:	1039/15
Prílohy:	1039/15
PREJATÉ	18.08.2015
VYDANÉ	

Bratislava, 18.08.2015

Vážený pán starosta,

v súlade s ustanovením § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2 si Vás týmto dovoľujem požiadať o zaujatie stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu nariadenia, ktoré Vám spolu s dôvodovou správou zasielam v prílohe tohto listu.

Predkladaný návrh všeobecne záväzného nariadenia má nahradiť doteraz platné **Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie**

V zmysle ustanovenia § 5 vyššie citovaných pravidiel si Vás dovoľujem požiadať o zaslanie stanoviska do jedného mesiaca odo dňa doručenia tohto dožiadania.

S pozdravom

Vážený pán
Mgr. Rudolf Kusý
starosta
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
č. .../2015**

Z2015

o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. c) a d) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a § 12 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami sa uznieslo:

§ 1

Úvodné ustanovenie

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „nariadenie“) upravuje postup:
 - a) pri prenajímaní bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) a bytov v bytových domoch vo vlastníctve hlavného mesta (ďalej len „obecný byt“),
 - b) pri prenajímaní bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
 - c) pri poskytovaní ubytovania v ubytovniach vo vlastníctve hlavného mesta a mestských častí hlavného mesta (ďalej len „mestské časti“).
- (2) Nariadenie sa primerane vzťahuje aj na byty a priestory vyhradené na ubytovanie v ubytovniach, na ktoré má hlavné mesto právo uzatvárať nájomné zmluvy, podnájomné zmluvy alebo zmluvy o ubytovaní.
- (3) Toto nariadenie sa nevzťahuje
 - a) na zariadenia podľa osobitného predpisu,¹⁾
 - b) na byty vybudované z finančných prostriedkov nájomcu.

§ 2

Obecný nájomný bytový fond

- (1) Obecný nájomný bytový fond tvoria obecné byty, ktoré sú:
 - a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
 - b) bytmi osobitného určenia,²⁾
 - c) služobnými bytmi,³⁾

¹⁾ Zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

²⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

- (2) Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je:
- a) hlavné mesto, ak ide o byty a bytové domy nezverené do správy mestskej časti,
 - b) mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy.
- (3) Hlavné mesto a mestská časť môžu poveriť výkonom správy podľa odseku 2
- a) svoju rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu, ak je jej hlavným poslaním výkon tejto činnosti alebo
 - b) inú právnickú osobu alebo fyzickú osobu na základe zmluvného vzťahu.

Časť 1
Nájom obecných bytov

§ 3
Žiadosť o nájom obecného bytu

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko, dátum a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu,⁴⁾ miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) rodinný stav žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého bydliska a prechodného bydliska,
 - f) dôvod podania žiadosti,
 - g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
 - h) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie § 6, 10 a 11 tohto nariadenia.
- (2) Hlavné mesto po doručení žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 4 tohto nariadenia, hlavné mesto ho zaradí do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“). Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa odseku 1 alebo je potrebné doplniť k žiadosti ďalšie skutočnosti, hlavné mesto vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou hlavného mesta, hlavné mesto žiadateľa do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov odošle hlavné mesto žiadateľovi platné znenie tohto nariadenia alebo mu oznámi povinnosti, ktoré mu vyplývajú z § 3 a § 4 tohto nariadenia.

⁴⁾ § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení trvalého pobytu občanov Slovenskej republiky a o registri občanov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

- (3) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať hlavnému mestu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa odseku 1.
- (4) V prípade preukázania uvedenia nepravdivých a klamlivých informácií žiadateľom za účelom naplnenia podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov bez možnosti opätovného zaradenia.
- (5) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 písm. a) až d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2.
- (6) V prípade, ak o nájom obecného bytu požiadali spoločne manželia, alebo druh s družkou a po zaradení do zoznamu žiadateľov došlo k rozvodu, alebo rozchodu druhu s družkou, v zozname žiadateľov zostane zaradený žiadateľ, ktorý svoju žiadosť za seba zaktualizuje podľa odseku 5. Pokiaľ žiadosť zaktualizujú obaja, budú ich žiadosti evidované samostane s účinkami odo dňa prvého zaradenia.
- (7) O zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti pri žiadateľoch, ktorí nespĺňajú niektoré z podmienok stanovených týmto nariadením pre zaradenie, rozhoduje primátor na základe odporúčania odbornej poradnej komisie mestského zastupiteľstva pre oblasť nájomného bývania (ďalej len „komisia“), prípadne aj bez podnetu komisie.
- (8) Komisia primátora podľa potreby predkladá primátorovi na schválenie poradovník zostavený zo zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti. Zo žiadateľov v poradovníku komisia dáva primátorovi odporúčanie na uzavretie nájomnej zmluvy. Primátor má právo za nájomcu určiť aj žiadateľa mimo poradovníka.

§ 4

Podmienky nájmu obecného bytu

- (1) Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 6, ak tento súčasne
- a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
 1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo
 2. dlhé časové priesťahy 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,
 - b) má trvalý pobyt v hlavnom meste nepretržite minimálne 3 roky pred podaním žiadosti o nájom bytu, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne nepretržite zdržuje v hlavnom meste najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu,
 - c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2-násobku životného minima určeného osobitným predpisom,⁵⁾ do príjmu sa zohľadňujú všetci členovia domácnosti žiadateľa, ktorých uvedie vo svojej žiadosti,
 - d) nemá voči hlavnému mestu žiadne splatné pohľadávky.

⁵⁾ Zákon č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- (2) Ak žiadosť podávajú viacerí žiadatelia, podmienku podľa odseku 1 písm. a) musia spĺňať všetci žiadatelia vrátane členov ich domácnosti, podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z nich.
- (3) Všetky ustanovenia odseku 1 musia byť splnené aj ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu.
- (4) Odsek 1 tohto ustanovenia sa nevzťahuje na:
- fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie,
 - fyzické osoby, ktoré vykonávajú prácu, na ktorú je viazaný nájom služobného bytu a zároveň nie sú vlastníčkmi, spoluvlastníkmi, nájomcami alebo spoločnými nájomcami iného bytu, alebo rodinného domu na území hlavného mesta.
- (5) Ustanovenie odseku 1 sa primerane vzťahuje aj na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.
- (6) Ak ide o nájom bytu, ktorý bol vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v odseku 1 majú podmienky uvedené v zákone⁶⁾ a v zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.
- (7) Ak sa prenajíma byt v dome, ktorý je chránený podľa osobitného predpisu,⁷⁾ prenajímateľ uvedie túto skutočnosť v nájomnej zmluve a zaviazá nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany pamiatkového fondu vyplývajú.

§ 5

Doba nájmu obecného bytu

- (1) Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevyší desať rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch).
- (2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov⁸⁾. Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.
- (3) Ak je nájom bytu viazaný na splnenie podmienok podľa § 6 ods. 3 písm. c), doba nájmu sa určuje osobitne a nie je možné ju prekročiť.

⁶⁾ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 355/2012 Z. z.

⁷⁾ Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- (4) Fyzickým osobám podľa § 4 ods. 4 písm. a) a b) možno byt prenajať najviac na dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.
- (5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa primerane vzťahujú na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.

§ 6

Projekty bývania v bytoch

- (1) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva vyčleniť vybrané obecné byty nezverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov hlavného mesta (ďalej len "projekt bývania hlavného mesta").
- (2) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva mestskej časti vyčleniť vybrané obecné byty zverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania cieľových skupín obyvateľov mestskej časti (ďalej len „projekt bývania mestskej časti“).
- (3) Súčasťou projektu bývania hlavného mesta a projektu bývania mestskej časti musí byť štatút, ktorý obsahuje najmä:
 - a) určenie bytov, ktoré sú vyčlenené,
 - b) určenie cieľovej skupiny obyvateľov, v prospech ktorých sú byty vyčlenené,
 - c) určenie ďalších podmienok pre nájom bytu,
 - d) určenie maximálnej doby nájmu vyčleneného bytu,
 - e) určenie spôsobu výberu nájomcov bytov spomedzi žiadateľov o nájom bytu zaradených do zoznamu žiadateľov.
- (4) Žiadosti o nájom bytu v projekte bývania hlavného mesta a v projekte bývania mestskej časti sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov.
- (5) Pri vybavovaní žiadostí sa primerane postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

§ 7

Osobitné ustanovenia o výmene obecných bytov

- (1) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Výmena je možná len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hlavného mesta a jeho mestských častí.
- (2) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu medzi nájomcami bytov vyčlenených do projektu bývania podľa § 6, bytov osobitného určenia alebo služobných bytov, a to výlučne za predpokladu, že nový nájomca spĺňa podmienky vyplývajúce z osobitného určenia bytu.

§ 8

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

- (1) Ak príslušník domácnosti splňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11, nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, respektíve okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade nie je potrebné uzatvárať novú nájomnú zmluvu.
- (2) Ďalšie predĺženie doby nájmu bytu po prechode nájmu sa spravuje ustanoveniami § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.

§ 9

Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

- (1) Obecný byt zverený do správy mestskej časti a obecný byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti, prenajíma starosta mestskej časti, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia.
- (2) Na vybavovanie žiadostí o nájom obecného bytu podľa odseku 1 sa primerane vzťahujú ustanovenia tohto nariadenia.
- (3) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka podľa odseku 1 tohto ustanovenia.
- (4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na byty osobitného určenia.²⁾

§ 10

Nájom bytov osobitného určenia

- (1) Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
- (2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí splňať predpoklady osobitného určenia bytu.
- (3) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

§ 11

Nájom služobných bytov

- (1) Určenie služobného bytu nezvereného do správy mestskej časti vykoná primátor.
- (2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území hlavného mesta.
- (3) Podmienky na nájom služobného bytu vyplývajúce z ustanovenia odseku 2 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.
- (4) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

⁹⁾ § 706 až § 708 Občianskeho zákonníka.

Časť 2.

Prechodné ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí

§ 12

Ubytovne

- (1) Ubytovne vo vlastníctve hlavného mesta (ďalej len „ubytovne“) sú určené na poskytovanie prechodného ubytovania za podmienok ustanovených týmto nariadením a štatútmi ubytovní.
- (2) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva zriaďovať ubytovne hlavného mesta v domoch nezverených do správy mestskej časti, pokiaľ osobitný predpis¹⁰⁾ nestanovuje inak.
- (3) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva zriaďovať ubytovne mestskej časti v domoch zverených do správy mestskej časti, pokiaľ osobitný predpis¹¹⁾ nestanovuje inak.
- (4) Pre každú ubytovňu zriadenú podľa odsekov 2 a 3 vydá zriaďovateľ štatút ubytovne, ktorý obsahuje najmä:
 - a) určenie ubytovacieho zariadenia a prípadne aj priestorov vyhradených na ubytovanie (ďalej len „ubytovacích buniek“), ktoré združuje,
 - b) určenie cieľovej skupiny žiadateľov, ktorým možno v ubytovacom zariadení poskytnúť ubytovanie,
 - c) určenie ďalších podmienok pre poskytnutie ubytovania žiadateľovi,
 - d) určenie maximálnej doby prechodného ubytovania,
 - e) určenie spôsobu výberu žiadateľov o prechodné ubytovanie v ubytovni spomedzi žiadateľov o ubytovanie zaradených do zoznamu žiadateľov.
- (5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa nevzťahujú na zariadenia sociálnych služieb zriadené podľa osobitného predpisu.¹¹⁾

§ 13

Žiadosti o prechodné ubytovanie

- (1) Žiadosť o prechodné ubytovanie musí obsahovať
 - a) meno, priezvisko, dátum a podpis žiadateľa – objednávateľa (ďalej len „žiadateľ“),
 - b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) rodinný stav žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého bydliska a prechodného bydliska, overené príslušnou obcou,

¹⁰⁾ Zákon č. 448/2008 Z. z.

- f) dôvod podania žiadosti o ubytovanie,
 - g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou o ubytovanie,
 - h) ďalšie náležitosti, ak ich vyžadujú iné ustanovenia tohto nariadenia.
- (2) Hlavné mesto po doručení žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre ubytovanie podľa § 14. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 14, hlavné mesto ho zaradí do zoznamu žiadateľov o ubytovanie. Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa odseku 1 alebo je potrebné doplniť k žiadosti ďalšie skutočnosti, hlavné mesto vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu, v ktorej má byť žiadosť doplnená. Ak žiadateľ nespĺňa niektorú z podmienok na ubytovanie alebo ak žiadateľ v určenej lehote žiadosť nedoplnil v súlade s výzvou hlavného mesta, hlavné mesto žiadateľa do zoznamu žiadateľov o ubytovanie nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o ubytovanie zašle hlavné mesto žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o ubytovanie odošle hlavné mesto žiadateľovi platné znenie tohto nariadenia.
- (3) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov o ubytovanie je povinný oznamovať hlavnému mestu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa odseku 1.
- (4) V prípade preukázania uvedenia nepravdivých a klamlivých informácií žiadateľom za účelom naplnenia podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o ubytovanie bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov bez možnosti opätovného zaradenia.
- (5) Žiadateľ je povinný každoročne najneskôr do 30. apríla aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1. Povinnosť aktualizovať žiadosť sa nevzťahuje na kalendárny rok, v ktorom bola žiadosť podaná. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie žiadateľa zo zoznamu žiadateľov o ubytovanie. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti postupuje hlavné mesto podľa odseku 2.
- (6) O prechodné ubytovanie za inú osobu môže požiadať hlavné mesto ako prenajímateľ obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti, ktorého nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa s povinnosťou poskytnutia bytovej náhrady; v tomto prípade:
- a) iná osoba nemusí spĺňať podmienky podľa § 14,
 - b) na žiadateľa sa vzťahujú primerane ustanovenia odseku 1,
 - c) oznámenie o zaradení sa zasiela žiadateľovi a inej osobe,
 - d) do zoznamu žiadateľov je zaradená iná osoba.

§ 14

Podmienky prechodného ubytovania

- (1) Prechodné ubytovanie možno poskytnúť žiadateľovi, ktorý súčasne
- a) nemá kde bývať z dôvodu,
 - 1. že nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo,

2. dlhých časových preťahov pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou a neprišiel o byt vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť,
- b) má trvalý pobyt v hlavnom meste,
1. v deň podania žiadosti a
 2. nepretržite jeden rok pred uzavretím zmluvy o ubytovaní,
- c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2-násobku životného minima ustanoveného osobitným predpisom,⁵⁾ do príjmu sa zohľadňujú všetci členovia domácnosti žiadateľa, ktorých uvedie vo svojej žiadosti o ubytovanie,
- d) je najmenej šesť mesiacov, z posledných dvanástich mesiacov pred dňom podpísania zmluvy o ubytovaní zamestnaný,
- e) je zaradený v zozname žiadateľov o nájom obecného bytu v správe hlavného mesta, alebo do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu zvereneného do správy mestskej časti hlavného mesta,
- f) hlavné mesto voči nemu neviduje žiadne splatné pohľadávky,
- g) spĺňa ďalšie podmienky podľa tohto nariadenia.
- (2) Ak žiadosť podávajú spoločne viacerí žiadatelia, podmienku podľa odseku 1 písm. a) musia spĺňať všetci žiadatelia o ubytovanie, podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z nich,
- (3) Podmienka zamestnania podľa ods. 1 písm. d) je splnená, ak žiadateľ je na materskej dovolenke alebo rodičovskej dovolenke alebo na invalidnom dôchodku.
- (4) Ustanovenie odseku 1 písm. b) sa nevzťahuje na odchovancov detských domovov, ak sú zahrnutí do cieľovej skupiny žiadateľov podľa § 12 ods. 4 písm. b).
- (5) Nájomca obecného bytu nezvereneného do správy mestskej časti, ktorého nájom sa ukončil výpoveďou zo strany prenajímateľa s povinnosťou poskytnutia bytovej náhrady, môže byť prednostne určený na ubytovanie v ubytovni bez splnenia podmienok podľa § 14.
- (6) Ubytovanie v ubytovni možno prednostne poskytnúť žiadateľovi, ktorý je zamestnancom inštitúcie alebo organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti hlavného mesta alebo spoločnosti, ktorej zakladateľom a akcionárom je hlavné mesto, a to aj v prípade, že žiadateľ nespĺňa podmienky podľa § 14 ods. 1 písm. a) a b).

§ 15

Doba prechodného ubytovania

- (1) Ubytovanie sa poskytuje na dobu určitú, pričom základnou dobou ubytovania je najviac jeden rok (12 mesiacov).
- (2) Ubytovateľ v zmluve o ubytovaní uvedie, za akých podmienok dobu ubytovania predĺži o ďalší rok (12 mesiacov).
- (3) Podmienkou pre predĺženie doby ubytovania o ďalší rok (12 mesiacov) je:

- a) dodržiavanie povinností ubytovaného tak, ako vyplývajú zo zmluvy o ubytovaní a ubytovacieho poriadku,
- b) žiadateľ musí byť zaradený do zoznamu žiadateľov o obecný nájomný byt v správe mestskej časti hlavného mesta podľa trvalého pobytu alebo do zoznamu žiadateľov o obecný nájomný byt v správe hlavného mesta,
- c) dodržiavanie povinností ubytovaného vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov,⁶⁾ predovšetkým však včasné platenie úhrad za ubytovanie, nepoškodzovanie ubytovacích priestorov a spoločných častí a zariadení ubytovne, nenarúšanie práv ostatných ubytovaných v ubytovni.

(4) Maximálnu dobu ubytovania určuje štatút ubytovne.

§ 16

Ustanovenia § 13 až 15 sa primerane vzťahujú na ubytovne a ubytovacie zariadenia podľa § 12 ods. 3.

Časť III

Spoločné a záverečné ustanovenia

§ 17

Spolupôsobenie hlavného mesta a mestských častí

- (1) Hlavné mesto a mestské časti spolupôsobia pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov, a to najmä:
 - a) pri zabezpečovaní bývania
 - 1. osobám bez domova,
 - 2. rodinám, ktoré nemajú kde bývať,
 - 3. odchovancom detských domovov,
 - 4. obetiam domáceho násillia,
 - b) uprednostnením pri ubytovaní v ubytovni alebo v byte za podmienok určených týmto nariadením,
 - c) pri vzájomnej výmene informácií o žiadateľoch o nájom bytu alebo o ubytovanie v ubytovni.
- (2) Uprednostnenie pri ubytovaní podľa odseku 1 písm. b) nesmie prekročiť 20 % bytov a ubytovacích buniek, ktoré v príslušnom kalendárnom roku príslušný prenajímateľ podľa § 5 a § 9 prenajme novým nájomcom alebo ubytovateľ podľa § 12 poskytne novým ubytovaným.

§ 18

Osobitné ustanovenie

- (1) Žiadateľ o nájom obecného bytu ubytovaný v ubytovni, ktorý spĺňa podmienky podľa § 4 ods. 1 a ktorému končí posledný rok ubytovania, odchovanec detského domova a obeť domáceho násillia, môže byť prednostne určený za nájomcu bytu podľa § 4 alebo podľa § 6 za splnenia podmienok Štatútu projektu bývania.

- (2) Nájomcovi obecného bytu, ktorého nájom sa ukončil výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia doby nájmu bytu a ktorý spĺňa podmienky podľa § 4 ods.1 písm. c), môže byť prednostne poskytnuté ubytovanie v ubytovni podľa § 12.
- (3) Podiel bytov a ubytovacích buniek, na ktoré sa vzťahuje prednostné určenie podľa odsekov 1 a 2, určuje § 17 ods. 2.

§ 19

Ročná správa o stave bytového fondu

- (1) Primátor každoročne k 30. septembru predkladá mestskému zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.
- (2) Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:
- a) počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 1. celkový počet bytov,
 2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta,
 3. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,²⁾
 4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
 5. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí,
 6. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí,
 7. počet bytov osobitného určenia,
 - b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
 - c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov,
 - d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
 - e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
 - f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
 - g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
 - h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
 - i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
 - j) počet uzavretých zmlúv o nájme bytu s novými nájomcami,
 - k) počet prechodov nájmu bytu,
 - l) počet schválených dohôd o výmene bytu,

- m) počet vrátených bytov prenajímateľovi bez súdnych alebo exekučných konaní,
 - n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
 - o) počet neplatičov,
 - p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
 - q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
 - r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
 - s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
 - t) celková úhrada nájomného za príslušný rok (predpis),
 - u) celková úhrada nájomného za príslušný rok (skutočnosť).
- (3) Údaje podľa ods. 2 písm. c) až r) a písm. t) a u) sa osobitne uvedú za byty podľa odseku 2 písm. a) bod 7.

§ 20 Kontrola

- (1) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva
 - a) mestský kontrolór,
 - b) zamestnanci hlavného mesta na základe písomného poverenia primátora.
- (2) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vo vzťahu k obecným bytom zvereným do správy mestskej časti vykonáva miestny kontrolór.
- (3) Kontrola podľa odseku 1 tohto ustanovenia sa vykonáva na základe uznesenia mestského zastupiteľstva.
- (4) Kontrola podľa odseku 2 tohto ustanovenia sa vykonáva na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva.
- (5) Správu o výsledku kontroly, ktorej súčasťou je aj návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, prerokováva príslušné zastupiteľstvo.

§ 21 Prechodné ustanovenie

- (1) Ustanovenia § 5 sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzavreté na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia.
- (2) Doručené žiadosti o nájom obecného bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia sa riadia všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, aktualizovanie týchto žiadostí sa riadi týmto nariadením.

§ 22
Zrušovacie ustanovenie

Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

§ 23
Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Dôvodová správa

Všeobecná časť

Bývanie ako jedna zo základných sociálnych potrieb človeka a rodiny je silným podmieňujúcim faktorom stabilizácie spoločnosti, či už z hľadiska stabilizácie rodinného prostredia, demografického vývoja, alebo aj v neposlednom rade stabilizácie verejného poriadku a bezpečnosti. Vzhľadom na dlhodobý deficit voľných obecných nájomných bytov v hlavnom meste, regulácia ich pridelovania má naďalej svoje opodstatnenie. Stále zmeny v spoločnosti si vyžiadali novelizáciu súčasnej úpravy.

S účinnosťou od 1. mája 2015 bol prijatý nový „Postup pri pridelovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti. Ďalším krokom je aktualizácia/zmena doteraz platného VZN č. 1/2006, ktoré upravuje nielen pridelovanie bytov, ale reguluje aj ďalšiu formu bývania obyvateľov Bratislavy - ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) a jeho mestských častí.

Cieľom úpravy je hlavne:

- Odstránenie nejasnosti v texte pre zjednodušenie výkladu niektorých ustanovení doterajšieho VZN
- Zrušenie možnosti zmeny určitej doby nájmu bytu na neurčitú
- Zadefinovanie možnosti a rozsahu zaujatia kladného stanoviska primátora, prípadne odbornej poradnej komisie, k riešeniu žiadateľa v prípade hodného osobitného zreteľa nad rámec podmienok stanovených v § 4 ods. 1 VZN
- Zmena zmluvného typu pre poskytovanie ubytovania v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí z nájmu obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v zmysle § 717 - § 718 Občianskeho zákonníka na zmluvu o ubytovaní v zmysle § 754 - § 759 Občianskeho zákonníka
- Úprava podmienok pre nájom bytu a pre ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a mestských častí
- Zvýhodnenie obetí domáceho násillia
- Aktualizovanie použitej citácie právnych predpisov

Všeobecne záväzné nariadenie vychádza z § 12 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov. Konkrétne:

- (1) Obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou.
- (2) Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v

byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Predložený návrh VZN nepredpokladá zvýšené nároky na rozpočet hlavného mesta a mestských častí.

Osobitná časť

Obsah a zmeny jednotlivých ustanovení VZN:

K § 1 - Úvodné ustanovenie

Upravuje rozsah pôsobnosti VZN, a to na byty, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta (bez ohľadu na to, či sú v priamej správe hlavného mesta alebo jeho mestských častí) a na priestory vyhradené na ubytovanie (ďalej len „ubytovacie bunky“) v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí. VZN sa nevzťahuje na byty vo vlastníctve mestských častí.

K § 2 - Obecný nájomný bytový fond

Ustanovenie zahŕňa charakter bytov, ktoré tvoria obecný bytový fond a stanovuje jeho prenajímateľa a správcu.

VZN hovorí o troch kategóriách bytov:

- „klasické“ obecné nájomné byty,
- byty osobitného určenia,
- služobné byty.

Prenajímateľom bytového fondu je hlavné mesto, resp. jeho mestské časti, ktoré správu bytového fondu vykonávajú buď samostatne, prostredníctvom svojich rozpočtových alebo príspevkových organizácií, ktorých hlavným poslaním je výkon tejto činnosti alebo prostredníctvom zmluvného správcu.

K § 3 - Žiadosť o nájom obecného bytu

Ustanovenie definuje náležitosti žiadosti o nájom obecného bytu, povinnosti žiadateľa o nájom obecného bytu a povinnosti správcu žiadostí, sankcie za neaktualizovanie žiadosti, resp. za uvedenie nepravdivých a klamlivých údajov a kompetencie odbornej poradnej komisie mestského zastupiteľstva pre oblasť nájomného bývania a primátora.

Podľa navrhovanej úpravy žiadosť o byt môže podať už len žiadateľ sám za seba. Cieľom je predísť zneužívaniu tejto možnosti bytovými podvodníkmi, ktorí inkasujú od žiadateľov finančné odmeny alebo ten, za koho niekto podáva žiadosť, nemusí s podaním žiadosti súhlasiť. V žiadosti o nájomný byt musí ísť o vôľu žiadateľa potvrdenú jeho vlastnoručným podpisom.

Doterajšia úprava neobsahovala ustanovenie, kto rozhoduje o zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti pri žiadateľoch, ktorí nespĺňajú niektoré z podmienok stanovených týmto VZN pre zaradenie. Aby udeľovanie výnimiek nebolo bez regulácie, navrhované VZN priznáva túto kompetenciu primátorovi na základe odporúčania odbornej poradnej komisie mestského zastupiteľstva pre oblasť nájomného bývania, prípadne aj bez podnetu komisie.

K § 4 – Podmienky nájmu obecného bytu

Ustanovenie definuje podmienky nájmu obecného bytu: absencia vlastného nájomného bývania alebo vlastníctva bytu, príp. rodinného domu, trvalý pobyt v Bratislave, príjem žiadateľa. Novou podmienkou je neevidovanie žiadnej splatnej pohľadávky voči hlavnému mestu. Účelom je snaha o znižovanie pohľadávok hlavného mesta.

Taktiež určuje osoby, na ktoré sa splnenia podmienok nevzťahujú. Sú to osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie a fyzické osoby, ktoré vykonávajú prácu, na ktorú je viazaný nájom služobného bytu a zároveň nie sú vlastníkami alebo nájomcami nehnuteľnosti určenej na bývanie na území Bratislavy. Prestávajú byť zvýhodnení žiadatelia, ktorých neplnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba. Títo žiadatelia nemuseli spĺňať podmienky na nájom obecného bytu. To v praxi znamenalo, že nemuseli dosahovať stanovený príjem, mohli byť nájomcami, príp. vlastníkami iného bytu, rodinného domu, nemuseli mať trvalé bydlisko na území Bratislavy. Hlavným cieľom vypustenia zvýhodňovania žiadateľov, ktorých neplnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba je predchádzanie situácie, kde rodina je vlastníkom bytu, ktorý prenajme, pretože bude bývať v nájomnom byte. Na bývaní v nájomnom byte bude takto zarábať na úkor ostatných žiadateľov, ktorí nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť určenú na bývanie.

Zakotvuje primeranosť splnenia podmienok na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.

Stanovuje povinnosť prenajímateľa zakotviť v nájomnej zmluve k bytu v dome, ktorý je chránený osobitným predpisom o ochrane pamiatkového fondu povinnosť nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany vyplývajú.

Podľa predchádzajúcej úpravy stačilo mať v Bratislave prihlásený trvalý pobyt. Podľa novej úpravy už žiadateľ musí mať v Bratislave nahlásený trvalý pobyt nepretržite viac ako 3 roky pred podaním žiadosti o nájom obecného bytu.

Minimálna výška príjmu 1,2-násobok životného minima je určená nielen pre žiadateľa o byt, ale v tejto sume je zahrnutý aj príjem všetkých členov domácnosti, ktorých uvedie vo svojej žiadosti o byt.

V prípade, ak ide o byt vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v predmetnom VZN majú podmienky uvedené v zmluve, resp. zákone, na základe, ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané. V praxi ide o to, že v období posledných cca 15 rokov sa využíva len štátna dotácia na základe zákona, ktorý taxatívne stanovuje maximálnu výšku príjmu domácnosti žiadateľa o takýto byt, čo je nad rámec podmienok stanovených VZN hlavného mesta. Podmienky dohodnuté v zákone pred podmienkami v tomto VZN sa týkajú aj poskytnutia náhradných bytov nájomcom bytov v reštituovaných domoch.

K § 5 – Doba nájmu obecného bytu

Určuje maximálnu dobu nájmu, a to najviac tri roky alebo v prípade bezbariérového bytu najviac desať rokov. Doba nájmu v bytoch vyčlenených do projektov bývania je zadaná v jednotlivých štatútoch. V ustanovení sú zakotvené podmienky k predĺženiu doby nájmu.

VZN zavádza dobu určitú, ako výlučnú formu doby nájmu bez možnosti zmeny na dobu neurčitú. Dôvodom je zachovanie, v čo najväčšej miere, bytový fond vo vlastníctve hlavného mesta. Pri dobe neurčitej pri bytoch, ktoré neboli postavené s pomocou štátnej dotácie, je za

stanovených podmienok zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, povinnosťou obce predať byt jeho platnému nájomcovi za zostatkovú hodnotu.

Služobný byt možno prenajať najviac po dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.

K § 6 – Projekty bývania v bytoch

Toto ustanovenie umožňuje primátorovi hlavného mesta (pre byty, ktoré nie sú zverené do správy mestskej časti) a starostovi mestskej časti (pre byty zverené do správy mestskej časti) vyčleniť byty za účelom ich využitia na riešenie bytových problémov vybraných skupín obyvateľov. Takéto byty sa budú vyčleňovať a prenajímať na konkrétne projekty bývania. Projekty bývania budú zamerané na osobitný režim nájmu s presne stanovenými podmienkami pre vybranú cieľovú skupinu obyvateľov a s určením maximálnej dĺžky nájmu.

K § 7 – osobitné ustanovenia o výmene bytu

Týmto ustanovením je daná možnosť vymeniť obecný byt za predpokladu, že doba nájmu v danom byte sa určí v súlade s ustanovením § 5 navrhovaného VZN bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Obmedzenia pre výmenu obecných bytov sa budú vzťahovať na vyčlenené byty (byty určené pre cieľové skupiny obyvateľstva, byty osobitného určenia, služobné byty). Výmena v takýchto bytoch sa môže povoliť len v prípade, že nájomca spĺňa podmienky nájmu bytu osobitného určenia, služobného bytu alebo podmienky nájmu bytu vyplývajúce z osobitných projektov bývania.

Ustanovenie povoľuje výmenu bytov len medzi nájomcami obecných bytov vo vlastníctve a správe hlavného mesta a jeho mestských častí. K tomuto obmedzeniu sa pristúpilo z dôvodu zneužívania výmen na rýchle získanie obecných bytov, bez zaradenia do poradovníka a čakania v poradovníku (nájom mimo Bratislavy bol uzavretý účelovo v obci, kde nie je záujem o nájomné byty). Napr. v minulosti v jednej mestskej časti dochádzalo k pochybným výmenám, kde 4-izbový byt v Bratislave bol vymenený za 1-izbový byt mimo Bratislavy.

K § 8 - osobitné ustanovenia o prechode nájmu

Ustanovenia o prechode nájmu pre príslušníka domácnosti sa uplatňujú v zmysle § 706 - § 709 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 8 navrhovaného VZN určuje pri prechode nájmu bytu zachovanie pôvodnej doby nájmu. Predĺženie doby nájmu novému nájomcovi sa bude riešiť v zmysle ustanovenia § 5 o dobe nájmu obecného bytu.

Nakoľko Občiansky zákonník, ani iný predpis neobsahuje povinnosť pre prenajímateľa uzatvoriť po prechode nájmu s nájomcom novú nájomnú zmluvu, je táto skutočnosť priamo zvýraznená vo VZN.

K § 9 - Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

Ustanovenie určuje, kto tieto byty prenajíma a v akej miere sa pritom použijú ustanovenia tohto nariadenia. Zároveň umožňuje prenájatie bytov mimo poradovníka okrem bytov osobitného určenia.

K § 10 - Nájom bytov osobitného určenia

Vybavovanie žiadostí o nájom bytov osobitného určenia sa navrhuje vykonávať tak, ako pri bežných žiadostiach o nájom obecných bytov v súlade s ustanovením § 3 tohto nariadenia, s prihliadnutím na splnenie predpokladov osobitného určenia bytu.

K § 11 – Nájom služobných bytov

Vybavovanie žiadostí o nájom služobných bytov sa navrhuje vykonávať tak, ako pri bežných žiadostiach o nájom obecných bytov v súlade s ustanovením § 3 tohto nariadenia, s prihliadnutím na splnenie predpokladov pre nájom služobných bytov. Nájomca služobného bytu nesmie mať zabezpečené bývanie na území Bratislavy a žiadateľ o nájom musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

K § 12 – Prechodné ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí

Ustanovenie upravuje spôsob zriaďovania ubytovacích priestorov v ubytovniach. Zároveň sa určujú základné náležitosti štatútu ubytovne, pričom sa ponecháva dostatočná možnosť definovať najdôležitejšie záujmy zriaďovateľa, ktoré sa majú zriadením ubytovne zabezpečiť. Súčasne sa navrhuje, aby o zriadení ubytovacích priestorov rozhodlo príslušné zastupiteľstvo.

Celá koncepcia poskytovania ubytovania v ubytovniach hlavného mesta a mestských častí bola založená na zmluvnom type nájmu obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v zmysle § 717 a § 718 Občianskeho zákonníka. Reálne však ubytovne namiesto nájomných zmlúv k obytným miestnostiam v zariadeniach určených na trvalé bývanie uzatvárajú zmluvy o ubytovaní v zmysle § 754 - § 759 Občianskeho zákonníka. Preto nové VZN upravuje už nie nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ale prechodné ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a mestských častí. Význam potreby zmeny tkvie aj v samotnom charaktere dĺžky ubytovania. Kým zmluva o ubytovaní sa uzatvára na dopredu určené časové obdobie stanovené štatútom ubytovne, nájom obytných miestností je určený na trvalé bývanie.

K § 13 – Žiadosti o ubytovanie

Ustanovenie § 13 upravuje základné náležitosti žiadosti o ubytovanie v ubytovacích priestoroch ubytovne a spôsob jej vybavenia, pričom zodpovednosť za aktuálnosť údajov v žiadosti sa prenáša na žiadateľa. Zároveň je zakotvená zásada ročnej aktualizácie žiadosti žiadateľom.

V prípade preukázania uvedenia nepravdivých a klamlivých informácií žiadateľom za účelom naplnenia podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o ubytovanie je stanovená sankcia vyradenia zo zoznamu žiadateľov bez možnosti opätovného zaradenia.

Tak ako pri nájme bytov, aj úprava poskytovania ubytovania vychádza zo skutočnosti, že žiadosť o ubytovanie musí byť prejavom vôle samotného žiadateľa, t. j. nemožno požiadať o ubytovanie za inú osobu.

K § 14 - Podmienky ubytovania v ubytovacích priestoroch ubytovne

Ustanovenie určuje základné podmienky, na splnenie ktorých je viazané poskytnutie ubytovacích priestorov. Zároveň sa určuje, že pre odchovancov detských domovov sa nevyžaduje splnenie podmienky trvalého pobytu v Bratislave. Odstraňuje prekážku pri

poskytovani náhradného ubytovania bývalému nájomcovi obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti tým, že nemusí splňať podmienky podľa tohto ustanovenia.

Žiadateľ:

- nesmie byť nájomcom/vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- musí mať v Bratislave trvalý pobyt (podmienku pracoviska v Bratislave navrhujeme vypustiť, pretože dnes už bežne Bratislavčania pracujú v priemyselných parkoch mimo Bratislavy),
- musí byť poberateľom príjmu minimálne vo výške 1,2-násobku životného minima (rodina žiadateľa),
- najmenej 6 mesiacov z posledných 12 mesiacov pred podpísaním zmluvy musí byť zamestnaný,
- musí byť zaradený v zozname žiadateľov o nájom obecného bytu hlavného mesta alebo mestskej časti,
- nesmie mať voči hlavnému mestu žiadne finančné záväzky.

Výnimkou je poskytovanie ubytovania ako bytovej náhrady uloženej hlavnému mestu a mestským častiam.

Ustanovenie § 14 spresňuje podmienky pri podávaní žiadosti o ubytovanie viacerými spoločnými žiadateľmi v tom, že podmienku absencie vlastného bývania musia splňať všetci žiadatelia, kým podmienku trvalého pobytu v Bratislave musí splňať aspoň jeden zo žiadateľov.

Zakotvuje sa možnosť prednostného poskytnutia ubytovania žiadateľovi, ktorý je zamestnancom organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti hlavného mesta alebo zamestnancom spoločnosti, ktorej zriaďovateľom a akcionárom je hlavné mesto, pri nesplnení podmienky trvalého pobytu podľa § 14 ods. (1) písm. a) a podmienky absencie bývania podľa písm. b) zúženej na absenciu bytu len na území Bratislavy.

K § 15 – Doba ubytovania v ubytovacích priestoroch ubytovne

Ustanovenie určuje základnú dobu ubytovania jeden rok a podmienky, za ktorých je možné dobu predĺžiť o ďalší rok. Maximálnu dobu ubytovania určuje štatút ubytovne. Ubytovne si teda môžu odlišne upraviť maximálnu dĺžku nájmu podľa svojich potrieb.

Podmienkami pre predĺženie ubytovania je dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zmluvy o ubytovaní, ubytovacieho poriadku, všeobecne záväzných právnych predpisov a zaradenie v zozname žiadateľov o nájom obecného bytu hlavného mesta alebo mestskej časti.

K § 16:

Stanovuje, že ustanovenia týkajúce sa ubytovania v ubytovacích priestoroch ubytovne sa primerane vzťahujú, aj na ubytovacie priestory ubytovní vo vlastníctve hlavného mesta a zverených do správy mestských častí.

K § 17 – Spolupôsobenie hlavného mesta a mestských častí

Ustanovenie navrhuje účinné spolupôsobenie mesta a mestských častí pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov, pričom sa určuje rozsah tohto

spolupôsobenia. Spolupôsobenie sa týka zabezpečenia bývania osobám bez domova, rodinám, ktoré nemajú kde bývať, odchovancom detských domovov a obetiam domáceho násillia, uprednostnenia pri ubytovaní v ubytovni alebo byte a vzájomnej výmeny informácií.

Je stanovená maximálna kvóta uprednostnenia – 20% bytov a ubytovacích buniek pridelených v príslušnom kalendárnom roku.

K § 18 – Osobitné ustanovenie

Navrhuje možnosť presunov ubytovaných v obytných miestnostiach za nájomcov bytov a naopak, ako aj kvantitatívne limitovanie týchto presunov. Do uprednostňovanej skupiny pre pridelenie obecného bytu patria ubytovaní, ktorým končí posledný rok ubytovania v ubytovni, odchovanci detských domov a obeť domáceho násillia. Na druhej strane nariadenie uprednostňuje pre pridelenie ubytovania bývalých nájomcov, ktorých nájomný vzťah bol ukončený výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia doby nájmu bytu.

K § 19 – Ročná správa o stave bytového fondu

V ustanovení je zakotvené každoročné predkladanie správy o stave bytového fondu vo výlučnom a podielovom vlastníctve hlavného mesta zvereného a nezvereného do správy mestským časťami. Potrebné údaje uvádzané v správe sú taxatívne stanovené, zvlášť je potrebné uviesť údaje k bytom osobitného určenia

K § 20 – Kontrola

V ustanovení je zakotvená dvojstupňová kontrola dodržiavania tohto nariadenia. V rozsahu bytového fondu zvereného do správy mestskej časti ju môže vykonávať miestny kontrolór a v rozsahu bytového fondu vo vlastníctve hlavného mesta mestský kontrolór alebo zamestnanci hlavného mesta na základe písomného poverenia primátora. Plán kontrolnej činnosti musí schváliť príslušné zastupiteľstvo. Správu o výsledku kontroly vrátane návrhu opatrení na odstránenie zistených nedostatkov prerokováva príslušné zastupiteľstvo.

K § 21 – Prechodné ustanovenie

Zakotvuje, že ustanovenia o dobe nájmu obecného bytu sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzavreté na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia. Žiadosti o nájom obecného bytu doručené pred účinnosťou tohto nariadenia (zaradenie žiadosti do zoznamu) sa riadia všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, avšak aktualizovanie týchto žiadostí bude prebiehať v súlade s novým nariadením.

K § 22 Zrušovacie ustanovenie

Ruší sa pôvodné všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

K § 23

Účinnosť nariadenia sa navrhuje 2015.

Zrušuje všeobecne záväzné nariadenie č. 14/2001 v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2002.

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

č. 1/2006
z 30. marca 2006

o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. a) a b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a § 12 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami ustanovuje:

**§ 1
Úvodné ustanovenie**

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len "nariadenie") upravuje postup pri prenájmávaní bytov

- a) vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len "hlavné mesto") a bytov v bytových domoch vo vlastníctve hlavného mesta (ďalej len "obecný byt"),
- b) v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
- c) a pri prenájmávaní obytných miestností¹⁾ vo vlastníctve hlavného mesta alebo ku ktorým má hlavné mesto iné právo užívania.

(2) Nariadenie sa primerane vzťahuje aj na byty a obytné miestnosti, na ktoré má hlavné mesto právo uzatvárať nájom alebo podnájom.

(3) Toto nariadenie sa nevzťahuje

- a) na zariadenia podľa osobitného predpisu,²⁾
- b) na byty vybudované z finančných prostriedkov nájomcu.

**§ 2
Obecný nájomný bytový fond**

(1) Obecný nájomný bytový fond tvoria obecné byty, ktoré sú:

- a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- b) bytmi osobitného určenia,³⁾
- c) služobnými bytmi,⁴⁾

(2) Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je

- a) hlavné mesto, ak ide o byty a bytové domy nezverené do správy mestskej časti hlavného mesta (ďalej len "mestská časť"),
- b) mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do správy mestskej časti.

¹⁾ § 43b ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

²⁾ Zákon č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

⁴⁾ § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

(3) Hlavné mesto a mestská časť môžu poveriť výkonom správy podľa odseku 2

- a) svoju rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu, ak je jej hlavným poslaním výkon tejto činnosti alebo
- b) inú právnickú osobu alebo fyzickú osobu na základe zmluvného vzťahu.

Nájom obecných bytov

§ 3

Žiadosť o nájom obecného bytu

(1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu⁵), miesto prechodného pobytu žiadateľa,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- h) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie v § 6, 10 a 11 tohto nariadenia.

(2) Hlavné mesto po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 4, hlavné mesto ho zaradiť do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná podľa predchádzajúceho odseku 1, hlavné mesto vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou hlavného mesta, hlavné mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi platné znenie tohto nariadenia alebo mu oznámi povinnosti podľa § 3 a 4 tohto nariadenia v oznámení o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľa.

(3) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať hlavnému mestu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa odseku 1.

(4) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 písm. a), b), c), d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2.

(5) O nájom obecného bytu možno požiadať aj za inú osobu; v tomto prípade:

- a) iná osoba musí spĺňať podmienky § 4 a 6,
- b) na žiadateľa sa vzťahujú primerane ustanovenia odseku 1, 2 a 4,
- c) oznámenie o zaradení sa zasiela žiadateľovi a inej osobe,
- d) do zoznamu žiadateľov je zaradená iná osoba.

⁵) § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení trvalého pobytu občanov Slovenskej republiky a o registri občanov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

(6) Odborná poradná komisia primátora hlavného mesta podľa potreby predkladá poradovník zostavený zo zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti primátorovi na rozhodnutie o pridelení obecného bytu do nájmu.

§ 4

Podmienky nájmu obecného bytu

(1) Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 6, ak tento súčasne

- a) 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,
- b) má trvalý pobyt v Bratislave, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje v Bratislave najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
- c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom.⁶⁾

(2) Všetky ustanovenia odseku 1 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.

(3) Odsek 1 tohto ustanovenia sa nevzťahuje na:

- a) fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie,
- b) fyzické osoby, ktorých nepľnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba,⁷⁾
- c) 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) Ustanovenie odseku 1 sa primerane vzťahuje aj na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.

(5) Ak ide o nájom bytu, ktorý bol vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v odseku 1 majú podmienky uvedené v zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.

(6) Ak sa prenajíma byt v dome, ktorý je chránený podľa osobitného predpisu,⁸⁾ prenajímateľ uvedie túto skutočnosť v nájomnej zmluve a zaviazá nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany vyplývajú.

§ 5

Doba nájmu obecného bytu

(1) Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, v prípade ak ide o byt osobitného určenia podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši desať rokov. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú. 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

⁶⁾ Zákon č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁷⁾ § 51 zákona č. 195/1998 v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Zákon Slovenskej národnej rady č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena , resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu,⁹⁾ v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho, ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť a odsúhlasiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako 1 rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú.

(2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.¹⁰⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.

(3) Podmienky podľa odseku 2 tohto ustanovenia platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.

(4) Ak je nájom bytu viazaný na splnenie podmienok podľa § 6 ods. 3 písm. c), doba nájmu sa určuje osobitne a nie je možné ju prekročiť.

(5) Fyzickým osobám podľa § 4 ods. 3 písm. a) a c) možno byť prenajať najviac na dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.

(6) Ustanovenia odsekov 1 až 5 sa primerane vzťahujú na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.

§ 6

Projekty bývania v bytoch

(1) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva vyčleniť vybrané obecné byty nezverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov hlavného mesta (ďalej len "projekt bývania hlavného mesta").

(2) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva mestskej časti vyčleniť vybrané obecné byty zverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania cieľových skupín obyvateľov mestskej časti (ďalej len „projekt bývania mestskej časti“).

(3) Súčasťou projektu bývania hlavného mesta a projektu bývania mestskej časti musí byť štatút, ktorý obsahuje najmä:

- a) určenie bytov, ktoré sú vyčlenené,
- b) určenie cieľovej skupiny obyvateľov, v prospech ktorých sú byty vyčlenené,
- c) určenie ďalších podmienok pre nájom bytu,
- d) určenie maximálnej doby nájmu vyčleneného bytu,
- e) určenie spôsobu výberu nájomcov bytov spomedzi žiadateľov o nájom bytu zaradených do zoznamu žiadateľov.

(4) Žiadosti o nájom bytu v projekte bývania hlavného mesta a v projekte bývania mestskej časti sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov.

(5) Pri vybavovaní žiadostí sa primerane postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

(6) Zo zoznamu žiadateľov sa každoročne zostavuje poradie žiadateľov, pričom sa primerane použije ustanovenie § 9.

§ 7

Osobitné ustanovenia o výmene bytu

(1) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.

⁹⁾ Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22.12.2003 č. V-1/2003.

¹⁰⁾ Napr. Občiansky zákonník.

(2) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu medzi nájomcami bytov vyčlenených do projektu bývania podľa § 6, bytov osobitného určenia alebo služobných bytov, a to výlučne za predpokladu, že nový nájomca spĺňa podmienky vyplývajúce z osobitného určenia bytu.

§ 8

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

(1) Ak príslušník domácnosti spĺňa podmienky pre prechod nájmu obecného bytu a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11 prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme obecného bytu, pričom v tejto nájomnej zmluve zachová pôvodnú dobu nájmu bytu.

(2) Ďalšie predĺženie doby nájmu bytu po prechode nájmu sa spravuje ustanoveniami § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.

§ 9

Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

(1) Obecný byt zverený do správy mestskej časti a obecný byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti prenajíma starosta mestskej časti, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia.

(2) Na vybavovanie žiadostí o nájom obecného bytu podľa odseku 1 sa primerane vzťahujú ustanovenia tohto nariadenia.

(3) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka podľa odseku 1 tohto ustanovenia.

(4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na byty osobitného určenia.³⁾

§ 10

Nájom bytov osobitného určenia

(1) Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

(2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu.

(3) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

§ 11

Nájom služobných bytov

(1) Určenie služobného bytu nezvereného do správy mestskej časti vykoná primátor.

(2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území Bratislavy.

(3) Podmienky na nájom služobného bytu vyplývajúce z ustanovenia odseku 2 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.

(4) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

Nájom obytných miestností

§ 12

Obytné miestnosti

(1) Obytná miestnosť vo vlastníctve hlavného mesta je určená na poskytovanie prechodného ubytovania podľa projektu bývania hlavného mesta a projektu bývania mestskej časti za podmienok ustanovených týmto nariadením.

(2) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva zriaďovať obytné miestnosti a účelne ich združovať do ubytovacích zariadení hlavného mesta v domoch nezverených do správy mestskej časti, pokiaľ osobitný predpis²⁾ nestanovuje inak.

(3) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva zriaďovať obytné miestnosti a účelne ich združovať do ubytovacích zariadení mestskej časti v domoch zverených do správy mestskej časti, pokiaľ osobitný predpis²⁾ nestanovuje inak.

(4) Pre každé ubytovacie zariadenie zriadené podľa odsekov 2 a 3 vydá zriaďovateľ štatút ubytovacieho zariadenia, ktorý obsahuje najmä:

- a) určenie ubytovacieho zariadenia a prípadne aj obytných miestností, ktoré združuje,
- b) určenie cieľovej skupiny žiadateľov, ktorým možno v ubytovacom zariadení poskytnúť ubytovanie,
- c) určenie ďalších podmienok pre poskytnutie ubytovania žiadateľovi,
- d) určenie maximálnej doby nájmu obytnej miestnosti v ubytovacom zariadení,
- e) určenie spôsobu výberu nájomcov obytných miestností spomedzi žiadateľov o nájom obytnej miestnosti zaradených do zoznamu žiadateľov.

(5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa nevzťahujú na zariadenia sociálnych služieb zriadené podľa osobitného predpisu.²⁾

§ 13

Žiadosti o nájom obytných miestností

(1) Žiadosť o nájom obytnej miestnosti musí obsahovať

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska, overené príslušnou obcou,
- f) dôvod podania žiadosti o nájom obytnej miestnosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou o nájom obytnej miestnosti,
- h) ďalšie náležitosti, ak ich vyžadujú iné ustanovenia tohto nariadenia.

(2) Hlavné mesto po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obytnej miestnosti podľa § 15. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 15, uvedené v § 15 hlavné mesto ho zaradiť do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná, hlavné mesto vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu, v ktorej má byť žiadosť doplnená. Ak žiadateľ nespĺňa niektorú z podmienok na nájom obytnej miestnosti alebo ak žiadateľ v určenej lehote žiadosť nedoplnil v súlade s výzvou hlavného mesta, hlavné mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi platné znenie tohto nariadenia.

(3) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať hlavnému mestu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa odseku 1 tohto ustanovenia.

(4) Žiadateľ je povinný každoročne najneskôr do 30. apríla aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1 tohto ustanovenia. Povinnosť aktualizovať sa nevzťahuje na kalendárny rok, v ktorom bola žiadosť podaná. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie žiadateľa zo zoznamu

žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti postupuje hlavné mesto podľa odseku 2 tohto ustanovenia.

(5) O nájom obytnej miestnosti možno požiadať aj za inú osobu; v tomto prípade:

- a) iná osoba musí spĺňať podmienky podľa § 15,
- b) na žiadateľa sa vzťahujú primerane ustanovenia odseku 1, 2, a 4,
- c) oznámenie o zaradení sa zasiela žiadateľovi a inej osobe,
- d) do zoznamu žiadateľov je zaradená iná osoba.

§ 14

Doba nájmu obytnej miestnosti

(1) Obytná miestnosť sa prenajíma na dobu určitú, pričom základnou dobou nájmu je najviac jeden rok.

(2) Prenajímateľ v zmluve o nájme obytnej miestnosti uvedie, za akých podmienok nájom predĺži o ďalší rok.

(3) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu o ďalší rok je dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov¹⁰⁾, predovšetkým však včasné platenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti, nepoškodzovanie obytnej miestnosti a spoločných častí a zariadení domu, dodržiavanie práv nájomcov iných obytných miestností v dome a dodržiavanie ubytovacieho poriadku.

(4) Maximálna doba nájmu obytnej miestnosti je päť rokov.

§ 15

Podmienky nájmu obytnej miestnosti

(1) Obytnú miestnosť možno prenajať žiadateľovi, ktorý súčasne

- a) nemá kde bývať z dôvodu,
 1. že nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo,
 2. dlhých časových preťahov pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, a neprišiel o byt vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť,
- b) má trvalý pobyt a pracovisko v Bratislave,
 1. v deň podania žiadosti a
 2. nepretržite jeden rok pred uzavretím zmluvy o nájme obytnej miestnosti,
- c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške životného minima ustanoveného osobitným predpisom⁶⁾
- d) je najmenej šesť mesiacov z posledných dvanástich mesiacov pred dňom podpísania zmluvy o nájme obytnej miestnosti zamestnaný,
- e) spĺňa ďalšie podmienky podľa tohto nariadenia.

(2) Ak žiadosť podávajú manželia, podmienku podľa odseku 1 písm. b), musí spĺňať aspoň jeden z manželov.

(3) Podmienka zamestnania podľa ods. 1 písm. d) je splnená, ak žiadateľ je na materskej dovolenke.

(4) Ustanovenie odseku 1 písm. b) sa nevzťahuje na odchovancov detských domovov, ak sú zahrnutí do cieľovej skupiny žiadateľov podľa § 12 ods. 4 písm. b).

(5) Nájomca obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti, ktorého nájom sa ukončil výpoveďou zo strany prenajímateľa s povinnosťou poskytnutia bytovej náhrady, môže byť prednostne určený za nájomcu obytnej miestnosti bez splnenia podmienok podľa § 15.

§ 16

Ustanovenia § 13 až 15 sa primerane vzťahujú na obytné miestnosti a ubytovacie zariadenia podľa § 12 ods. 3.

Spoločné ustanovenia

§ 17

Spolupôsobenie hlavného mesta a mestských častí

(1) Hlavné mesto a mestské časti spolupôsobia pri poskytovaní pomoci pri zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov, a to najmä:

- a) pri zabezpečovaní bývania
 1. osobám bez domova,
 2. rodinám, ktoré nemajú kde bývať,
 3. odchovancom detských domovov,
- b) uprednostnením pri ubytovaní v obytnej miestnosti alebo v byte za podmienok určených týmito nariadením,
- c) pri vzájomnej výmene informácií o žiadateľoch o nájom bytu alebo obytnej miestnosti.

(2) Uprednostnenie pri ubytovaní podľa ods. 1 písm. b) nesmie prekročiť 20 % bytov a obytných miestností, ktoré v príslušnom kalendárnom roku príslušný prenajímateľ podľa § 5, 9 a 12 prenajme novým nájomcom.

§ 18

Osobitné ustanovenie

(1) Nájomca obytnej miestnosti, ktorý spĺňa podmienky podľa § 4 ods. 1 a odchovanec detského domova, môže byť prednostne určený za nájomcu bytu podľa § 4 alebo § 6.

(2) Nájomca obecného bytu, ktorého nájom sa ukončil výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia doby nájmu bytu a ktorý spĺňa podmienky podľa § 4 ods. 1 písm. c), môže byť prednostne určený za nájomcu obytnej miestnosti podľa § 12.

(3) Podiel bytov a obytných miestností, na ktoré sa vzťahuje prednostné určenie podľa odsekov 1 a 2, určuje § 17 ods. 2.

§ 19

Ročná správa o stave bytového fondu

(1) Primátor každoročne k 30. septembru predkladá mestskému zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

(2) Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:

- a) počte bytov vo vlastníctve hlavného mesta a v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v členení:
 1. celkový počet bytov,
 2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta,
 3. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta podľa osobitného predpisu,³⁾
 4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,

5. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy jednotlivých mestských častí,
 6. počet bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy jednotlivých mestských častí,
 7. počet bytov osobitného určenia,
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
 - c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov,
 - d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
 - e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
 - f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
 - g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
 - h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
 - i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
 - j) počet novouzavretých zmlúv o nájme bytu,
 - k) počet prechodov nájmu bytu,
 - l) počet schválených dohôd o výmene bytu,
 - m) počet ukončených nájmov bytov bez prívolenia súdu,
 - n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
 - o) počet neplatičov,
 - p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
 - q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
 - r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
 - s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
 - t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
 - u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

(3) Údaje podľa ods. 3 písm. c) až r) a písm. t) a u) sa osobitne uvedú za byty podľa odseku 3 písm. a) bod 7.

§ 20 Kontrola

(1) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva

- a) mestský kontrolór
- b) zamestnanci hlavného mesta na základe písomného poverenia primátora.

(2) Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vo vzťahu k obecným bytom zvereným do správy mestskej časti vykonáva miestny kontrolór.

(3) Kontrola podľa odseku 1 tohto ustanovenia sa vykonáva na základe uznesenia mestského zastupiteľstva.

(4) Kontrola podľa odseku 2 tohto ustanovenia sa vykonáva na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva.

(5) Správu o výsledku kontroly, ktorej súčasťou je aj návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, prerokováva príslušné zastupiteľstvo.

§ 21

Prechodné ustanovenie

(1) Ustanovenie § 5 ods. 1 sa vzťahuje aj na nájomné zmluvy uzavreté pred účinnosťou tohto nariadenia.

(2) Uchádzačom o nájom bytu, zapísaným a schváleným do poradovníka podľa ustanovení § 10 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie platného do účinnosti tohto nariadenia sa zabezpečí prenajatie bytov prednostne podľa tohto poradovníka.

Záverečné ustanovenia

§ 22

Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 14/2001 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v znení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2002.

§ 23

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1. mája 2006.

Ing. Andrej Ďurkovský
primátor