MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 30.6.2011

INFORMÁCIA

o postupe pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti

Predkladateľ:

Ing. Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Informáciu o postupe pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti
2. Dôvodovú správu
3. VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie
4. Výpis zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ dňa 31.5.2011

Zodpovedná:
JUDr. Yvetta Hahnová
vedúca oddelenia nájmov nehnuteľností

Spracovateľ:
JUDr. Oľga Zemanová
oddelenie nájmov nehnuteľností

jún 2011

Informácia o postupe pri prideľovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy predkladáme informáciu o postupe pri prideľovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti:

I. Použitá legislatíva

zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
VZN č.1/2006 hlavného mesta o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „VZN č. 1/2006")
Štatút Domu mladej rodiny
Štatút Domu pre starších občanov (Rezedová 3)

II. Bytový fond

Bytový fond pozostáva:
203 bytov postavených s pomocou štátnej dotácie /Meličkovej11, Tománkova 5-7, Podzáhradná 100/A,B/
36 bytov právo určenia nájomcu primátorom /Pri kríži 22, Čapajevova 3/
315 bytov zo starej bytovej výstavby /Bílikova 20, Sedlárska 8, Dvojkrížna 4,6, Veternicová 12, Veternicová 13-19, pribišova 8, Ľ. Fullu 17-21, J. Stanislava 39-55, Švantnerova 13, Slatinská 14,16, Sklabinská 22,24, Sekulská 5, Rajčianska 14, 16, 18, Osuského 18,20, Nejedlého 1,3,5, Jasovská 1,3, Jasovská 2-8, Hrobákova 1, Hraničná 11, Godrova 1,3, Gabčíkova 8,10, Bradáčova 1, Beňovského 6, Nám. Hraničiarov 6/A/B, Sinokvetná 25, Budatínska 75,77, Panská 6, Starhradská 5, Krajná 3-7, Hálkova 3, Radlinského 6, Sekulská 3, Bodrocká 44, Kozia 9, Hradská 140, Kopčianska 86, 88, Pri Habánskom mlyne 8, Panská 35-ideálne spoluvlastníctvo 1/2/
8 bytov v bývalých školských zariadeniach /Pekníkova 2, Karloveská 3, Karloveská 32, Znievska 26, M. C. Sklodowskej 1,Bílikova 1, Bagarova 20, Dudvážska 6/
155 bytov v projekte Dom mladej rodiny /Budyšínska 1, Česká 4, Pribišova 8, Veternicová 12, Hradská 140/A,B,C, ul. Pri Habánskom mlyne 8/
244 bytov v projekte Dom pre starších občanov /Rezedová 3/
SPOLU CELKOM : 961 bytov

III. Priebeh prideľovania bytov

Postup pri prideľovaní bytov je zadefinovaný v § 3 a § 4 VZN č.1/2006, v článkoch 3,4,5 a 6 Štatútu Domu mladej rodiny, v článkoch 2,3,4,5 Štatútu Domu pre starších občanov. Údaje z doručenej žiadosti a jej príslušnej dokumentácie sú preverované v súlade s obecnými normami, po vyhodnotení splnenia podmienok sú žiadatelia zaraďovaní do zoznamu žiadateľov. Tieto zoznamy sú predkladané Komisii sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ. Predmetná komisia v zmysle kritérií prideľovania bytov mimo projektov bývania každoročne predkladá primátorovi na schválenie poradovník zostavený zo zoznamu žiadateľov. Predmetná komisia v zmysle podmienok stanovených Štatútmi projektov bývania odporučí primátorovi konkrétnych žiadateľov zo zoznamu žiadateľov na nájom konkrétneho bytu v rámci toho, ktorého projektu. Po schválení zápisnice zo zasadnutia KSVZaRB MsZ primátorom, príslušné oddelenie administratívne zrealizuje pridelenie bytu vyhotovením Určenia nájomcu a Nájomnej zmluvy k bytu, zabezpečí podpisy zmluvných strán a sprostredkuje zápisničné odovzdanie bytu nájomcovi.

IV. Kritériá prideľovania bytov mimo projektov

1) žiadateľ je zaradený v zozname žiadateľov v zmysle podmienok stanovených VZN č. 1/2006 po dobu minimálne 3 roky

2)naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné, sociálne pomery

3)vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa alebo žiadateľa

4)zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov obce žiadateľom alebo členom domácnosti

5)vykonávanie spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemá zabezpečené bývanie

6)povinnosť zabezpečenia náhradného bytu na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka

7)počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa

8)pravidelnosť/trvalosť poberania príjmu žiadateľa a členov domácnosti

9)zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie)

10)povesť žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami)

11)výška príjmu (prekročenie hornej hranice stanovenej zák. 443/2010 Z. z. pri dotačných bytov alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt)

12)primeranosť voľného bytu k pomerom žiadateľa (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu)

13)iné zreteľa hodné skutočnosti

Prednosť na riešenie pri nedodržaní podmienky podľa bodu 1) majú:

žiadatelia, ktorým skončil posledný 10. rok nájmu v projekte Dom mladej rodiny podľa Dodatku č. 1 Štatútu Domu mladej rodiny účinného od 1.7.2011

žiadatelia, ktorým skončila maximálna doba nájmu v ubytovni Kopčany alebo Fortuna

žiadatelia, odchovanci detských domovov

žiadatelia, matky s dieťaťom/mi, ktorým skončila možnosť ubytovania v krízových centrách

žiadatelia, ktorým je mesto povinné poskytnúť bytovú náhradu

žiadatelia v prípadoch krajnej núdze

V. Uzatváranie nájomných zmlúv

1)

a) pri bytoch zo starej bytovej výstavby

Nájomca je povinný predložiť vlastnoručne podpísanú notársku zápisnicu, v ktorej sa zaväzuje ako povinná osoba po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi obecný byt v užívaniaschopnom stave a v ktorej zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Pred uzatvorením zmluvy je žiadateľ - budúci nájomca povinný zaplatiť na účet hlavného mesta finančnú zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného. Zápisnica potvrdená notárom a ustanovenie o finančnej zábezpeke budú zapracované do textu nájomnej zmluvy.

Nájomná zmluva bude uzatvorená maximálne na 2 roky s možnosťou automatického predlžovania o 2 roky, ak bude nájomca spĺňať podmienky stanovené zmluvou, a to:

-nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,

-počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,

-počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.

b) pri bytoch postavených s pomocou štátnej dotácie

Nájomca je povinný predložiť vlastnoručne podpísanú notársku zápisnicu, v ktorej sa zaväzuje ako povinná osoba po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi obecný byt v užívaniaschopnom stave a v ktorej zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Pred uzatvorením zmluvy je žiadateľ - budúci nájomca povinný zaplatiť na účet hlavného mesta finančnú zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného. Zápisnica potvrdená notárom a ustanovenie o finančnej zábezpeke budú zapracované do textu nájomnej zmluvy.

Doba nájmu je taxatívne stanovená v ust. § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. najviac na 3 roky, avšak mesto bude uzatvárať nájomné zmluvy najviac na 2 roky s možnosťou opätovného predlžovania o 2 roky, v prípade bezbariérových bytov a pri nájmoch bytov, ktoré sa poskytujú ako bytové náhrady za byty vydané reštituentom najviac na 10 rokov s možnosťou opätovného predlžovania o 2 roky.

c) pri bytoch v projektoch bývania

1./doba nájmu stanovená v článku 4 Dodatku č. 1 Štatútu Domu mladej rodiny účinného od 1.7.2011:

základná doba nájmu sú 2 roky s možnosťou predlžovania o ďalšie 2 roky, celkovo však najviac na dobu 10 rokov, za splnenia podmienok vyplývajúcich zo štatútu a nájomnej zmluvy

2./doba nájmu stanovená v článku 4 Štatútu Domu pre starších občanov:

na 1 rok s možnosťou opakovaného predlžovania za splnenia podmienok vyplývajúcich zo štatútu a nájomnej zmluvy

V prípade schválenia zmien v Štatúte Domu pre starších občanov sa bude postupovať v zmysle platného Štatútu Domu pre starších občanov.

2)

Veľkosť prideleného bytu vzhľadom k počtu osôb v domácnosti:

1 - člennej domácnosti sa pridelí maximálne 1-izbový byt
2 - člennej domácnosti sa pridelí maximálne 2-izbový byt
3 a 4 - člennej domácnosti sa pridelí maximálne 3-izb. byt
5 a viacčlennej domácnosti sa pridelí maximálne 4-izb. byt

Dôvodová správa
k postupu pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti

I. Prideľovanie bytov v súlade s legislatívou
Pri prideľovaní bytov je nutné zohľadňovať nielen potreby občanov, obce, ale aj príslušné právne normy súvisiace s nájmami bytov. Ide o vlastné normy hlavného mesta ako Všeobecne záväzné nariadenie hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, Štatút Domu mladej rodiny, Štatút Domu pre starších občanov a všeobecne záväzné predpisy prijaté zákonodarným orgánom SR ako zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

II. Bytový fond
Bytový fond pozostáva z bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti a z bytov, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti s dispozičným právom hlavného mesta určiť nájomcov týchto bytov. Tento bytový fond sa člení na byty postavené s pomocou štátnej dotácie, na byty zo starej bytovej výstavby, na byty v bývalých školských zariadeniach, na byty v projekte Dom mladej rodiny a v projekte Dom pre starších občanov.

III. Priebeh prideľovania bytov
Žiadateľ o byt je zaradený do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu po preverení splnenia kritérií príslušných pre byty mimo projektov bývania a osobitne pre byty v rámci projektov Domu mladej rodiny a Domu pre starších občanov. **Zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu mimo projektov každoročne Komisia soc. vecí, zdrav. a rozvoja bývania MsZ podľa kritérií stanovených v bode IV „Postupu pri prideľovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti" zostaví poradovník, ktorý predloží na schválenie primátorovi. Primátor určuje nájomcu bytu zo schváleného poradovníka. Pri prideľovaní bytov v rámci projektov zostavenie poradovníka nemá opodstatnenie, vzhľadom na priebežné prideľovanie voľných bytov žiadateľom zaradených do zoznamu žiadateľov.**

Prideľovanie bytov mimo projektov
Postup pri prideľovaní je zadefinovaný v § 3 a § 4 VZN č. 1/2006.
Pri zaraďovaní žiadateľov o byt do zoznamu žiadateľov sa skúmajú jeho bytové pomery v mieste trvalého bydliska, príp. prechodného bydliska, rodinný stav žiadateľa, počet členov jeho domácnosti, dôvod podania žiadosti, iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou, ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie § 10 o nájmoch bytov osobitného určenia a ustanovenie § 11 o nájmoch služobných bytov. V prípade bytov osobitného určenia sa skúma aj splnenie predpokladov na nájom bytu osobitného určenia (napr. pri bezbariérových bytoch ťažké zdravotné postihnutie občana v oblasti mobility). V prípade služobných bytov žiadateľ musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území Bratislavy.
Žiadateľ je zaradený do zoznamu žiadateľov ak tento súčasne:

a) nemá kde bývať z dôvodu, že: nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a nepríšiel 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 musí spĺňať aspoň jeden z manželov,

c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima.

Podmienky ustanovené podľa písm. a, b) a c) sa nevzťahujú na:

fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie,

fyzické osoby, ktorých neplnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba,

fyzické osoby, ktoré vykonávajú prácu, na ktorú je viazaný nájom služobného bytu a zároveň nie sú vlastníkmi, spoluvlastníkmi, nájomcami alebo spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu na území Bratislavy.
V prípade bytov postavených s pomocou štátnej dotácie sa pri prideľovaní takéhoto bytu osobitne skúma príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, tento príjem podľa kategórie žiadateľa stanovenej v ustanovení § 22 ods.3 zák. č. 443/2010 Z. z. môže alebo nesmie presiahnuť trojnásobok, príp. štvornásobok životného minima.

Prideľovanie bytov v rámci projektu „Dom mladej rodiny":
Kritéria sú zadefinované v Čl. 3 Štatútu Domu mladej rodiny zo dňa 1.1.2009 v znení Dodatku č.1 Štatútu Domu mladej rodiny zo dňa 1.7.2011.
1/ Byty sa prenajímajú rodinám s maloletými deťmi (aj neúplným) a manželským párom, ak ani jeden z manželov alebo rodičov nepresiahol vek 35 rokov v deň uzatvorenia zmluvy o nájme.
2/ Nájomcom bytu v Dome sa môže stať rodina alebo manželský pár, ak
a) nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom bytu v obci trvalého bydliska, prechodného bydliska a zamestnania a v ich bezprostrednom okolí,
b) aspoň jeden z manželov má v deň podania žiadosti a najmenej nepretržite jeden rok pred dňom uzavretia zmluvy o nájme bytu v Dome trvalé bydlisko v Bratislave,
c) obaja manželia majú v deň podania žiadosti a najmenej 6 mesiacov nepretržite pred dňom podpísania zmluvy o nájme zamestnanie alebo jeden z manželov čerpá materskú dovolenku alebo podniká,
d) ich príjem je vyšší ako je dvojnásobok životného minima a horná hranica príjmu je najviac štvornásobok životného minima,
e) žiadateľ a ani príslušník posudzovanej domácnosti nie je vlastníkom bytu, rodinného domu alebo bytového domu vrátane podielového spoluvlastníctva v obci, kde má trvalý pobyt, prechodný pobyt alebo zamestnanie; to neplatí, ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti,
f) aspoň jeden z manželov alebo ďalších príslušníkov posudzovanej domácnosti je stavebným sporiteľom na základe zmluvy o stavebnom sporení podpísanej pred dňom podania žiadosti, pričom stavebné sporenie musí trvať nepretržite najmenej dva roky pred dňom podpisu zmluvy o nájme bytu v Dome,
g) cieľová suma stavebného sporenia je minimálne 16600 eura na posudzovanú domácnosť,
h) žiadateľ má podanú žiadosť o nájom bytu na príslušnej mestskej časti.

Prideľovanie bytov v rámci projektu „Dom pre starších občanov" v dome na Rezedovej 3:
Kritéria sú zadefinované v Čl. IV Štatútu Domu pre starších občanov zo dňa 1.11.2006.
1/ Byty sa prenajímajú:
a) osobe poberajúcej starobný dôchodok,
b) osobe, ktorá spĺňa vek potrebný pre priznanie nároku na výplatu dôchodkovej dávky,
c) manželským párom, ak obaja manželia spĺňajú podmienky uvedené v písmene a) alebo b).
2/ Nájomcom bytu v Dome pre starších občanov sa môže stať žiadateľ, ak tento súčasne
a) nemá kde bývať z dôvodu, že nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo 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 najmenej päť rokov pred podaním žiadosti,
c) je poberateľom starobného dôchodku alebo je osoba, ktorá spĺňa vek potrebný pre priznanie nároku na výplatu dôchodkovej dávky,
d) jeho príjem presahuje 1,2 násobku životného minima,
e) jeho zdravotný stav nevyžaduje sústavnú pomoc inej osoby.
3/ Ak sa jedná o manželský pár, podmienky ustanovené v odseku 2 písm. a), c) a e) sa vzťahujú na oboch manželov. Podmienka výšky príjmu podľa ods. 2 písm. d) bude v prípade manželského páru splnená, ak ich spoločný príjem presiahne 1,2 násobku životného minima pre dve spoločne posudzované osoby.

IV. Kritériá prideľovania bytov mimo projektov
V prvej časti tohto článku sú taxatívne vymenované jednotlivé kritériá, podľa ktorých budú posudzovaní žiadatelia odporučení **do poradovníka.** Vyhodnotenie akútnosti bytovej situácie žiadateľov s následným odporučením konkrétneho žiadateľa do poradovníka **je výlučne na objektívnom posúdení Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ.** V závere časti článku sú zadefinované prípady, kedy žiadateľ môže byť uprednostnený oproti iným žiadateľom, keď nespĺňa dĺžku zaradenia žiadosti 3 roky podľa bodu 1 tohto článku.

V. Uzatváranie nájomných zmlúv
Pri bytoch zo starej bytovej výstavby
V období po schválení zápisnice zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ primátorom je nájomca povinný predložiť vlastnoručne podpísanú notársku zápisnicu, v ktorej sa zaväzuje ako povinná osoba po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi obecný byt v užívaniaschopnom stave a v ktorej zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu a zároveň je povinný zaplatiť na účet hlavného mesta finančnú zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného prislúchajúceho k pridelenému bytu.
Základná doba nájmu bude maximálne 2 roky **s možnosťou automatického predlžovania o 2 roky**.

Pri bytoch postavených s pomocou štátnej dotácie
Povinnosť nájomcu predložiť vlastnoručne podpísanú notársku zápisnicu, v ktorej sa zaväzuje ako povinná osoba po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi obecný byt v užívaniaschopnom stave a v ktorej nájomca zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu a zároveň povinnosť zaplatiť na účet hlavného mesta finančnú zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného prislúchajúceho k pridelenému bytu je vhodná aj pre tento typ bytov.

Nájomná zmluva sa bude uzatvárať na 2 roky, pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa striktne sleduje aj horná hranica príjmu celej domácnosti nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok, ktorá nesmie prekročiť 3-násobok alebo v stanovených prípadoch 4-násobok životného minima, pri opakovanom predlžovaní nájmu horná hranica príjmu nesmie prekročiť 3,5-násobok alebo v stanovených prípadoch 4,5-násobok životného minima, horná hranica príjmu je pevne zadefinovaná, nemá toleranciu. **Možnosť opätovného predlžovania je zadefinovaná o 2 roky.**

Pri bytoch v projektoch bývania je síce v Dome pre starších občanov nájom zadefinovaný na dobu určitú 1 rok, avšak pripravená aktualizácia Štatútu Domu pre starších občanov, prerokovaná na zasadnutí Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ dňa 31.5.2011 a predkladaná na schválenie do MsZ dňa 30.6.2011, stanovuje rovnako ako v Dodatku č. 1 Štatútu Domu mladej rodiny základnú dobu nájmu na 2 roky s možnosťou predlžovania o 2 roky. Dôvodom tejto doby nájmu je sledovanie splnenia špecifických podmienok nájmu (napr. stavebné sporenie u nájomcov bytu v Dome mladej rodiny, u starších občanov odkázanosť na pomoc inej osoby a poberanie invalidného dôchodku). Vzhľadom na krátkosť obdobia, na ktoré sa uzatvárajú nájomné zmluvy, a u bytoch pre mladé rodiny s maximálnou dobou nájmu len na 10 rokov, s tým, že pri poslednom predlžovaní nájmu na 10. rok musí byť zriadená vinkulácia vo výške 3 320 € ako zmluvná pokuta v prospech prenajímateľa pre prípad neodovzdania bytu po skončení nájmu.

Vzhľadom na sociálnu a ekonomickú úroveň starších občanov bývajúcich v projekte Domu pre starších občanov nie je vhodné do nájomných zmlúv zadefinovať povinnosť uzavretia notárskej zápisnice a finančnej zábezpeky a u projektu Dom mladej rodiny z dôvodu podmienky stavebného sporenia príp. vinkulácie, čím by dochádzalo k neprimeranej finančnej záťaži mladej rodiny.

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 prenajímaní 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 prenajímaní obytných miestností[1]) 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 pobytu[5]), 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 zaradí 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 neplnoletým 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 vlastníkmi, 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 zaviaže 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 byt 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.

---

[9]) Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22.12.2003 č. V-1/2003.
[10]) Napr. Občiansky zákonník.

§ 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.

(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 predpis[2]) 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 predpis[2]) 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 zaradí 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 predpisov[10]), 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 prieťahov 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 predpisom[6])

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 týmto 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 privolenia 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

KOMISIA SOCIÁLNYCH VECÍ, ZDRAVOTNÍCTVA A ROZVOJA BÝVANIA
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy

Výpis
zo zasadnutia mimoriadnej Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ zo dňa 31. 05. 2011

K bodu 1 :
Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ prerokovala „Informáciu o postupe pri udeľovaní nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti", ktorú predložil Ing. Viktor Stromček, riaditeľ magistrátu.
Uznesenie :
Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zobrať na vedomie Informáciu o postupe pri udeľovaní nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti.
Hlasovanie :
prítomní : 8, za : 8, proti: 0, zdržali sa: 0

Anna Dyttertová
predsedníčka komisie

Bratislava 02. 06. 2011
Zapísala: Mgr. Drahomíra Náhliková, tajomníčka