

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27.10.2011

INFORMÁCIA

o pravidlách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti

Predkladateľ:

Ing. Viktor Stromček, v.r.

Materiál obsahuje:

Informáciu o pravidlách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve hl. mesta nezverených do správy mestskej časti

Zodpovedná:

JUDr. Yveta Hahnová, v.r.
vedúca oddelenia nájomov
nehnutelností

Spracovateľ:

JUDr. Oľga Zemanová, v.r.
oddelenie nájomov nehnuteľností

Informácia o pravidlách pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti

Pri pridelovaní bytov sa mesto riadi príslušnými právnymi normami súvisiacimi s nájмами 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 zo dňa 1.1.2009 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 1.7.2011, Štatút Domu pre starších občanov zo dňa 7.9.2011 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.

Priebeh pridelovania 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 sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ podľa kritérií stanovených v „Postupe pri pridelovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta nezverených do správy mestskej časti“ (ďalej len „Postup“) zostaví poradovník, ktorý predloží na schválenie primátorovi. Primátor určuje nájomcu bytu zo schváleného poradovníka po odporúčaní Komisiou sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ. Pri pridelovaní bytov v rámci projektov zostavenie poradovníka nemá opodstatnenie, vzhľadom na priebežné pridelovanie voľných bytov žiadateľom.

Kritériá pridelovania bytov mimo projektov podľa „Postupu“

- 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)povešť 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 bytoch 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 1. kritéria „Postupu“ 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

Prideľovanie bytov mimo projektov

Postup pri prideľovaní je zadaný 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 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 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 nepĺnoletým príslušníkom domácnosti je ťažko zdravotne postihnutá osoba,

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.

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. III Štatútu Domu pre starších občanov zo dňa 7.9.2011.

1/ Byty sa prenajímajú:

- a) osobe staršej ako 50 rokov,
 - b) manželskému páru, ak obaja manželia spĺňajú podmienku uvedenú v písmene a),
 - c) osobe, ak spĺňa podmienku uvedenú v písmene a), ktorá bola v čase vydania domu pôvodnému vlastníkovi nájomcom bytu v dome vydanom pri náprave krívd podľa osobitných predpisov¹⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takéhoto domu; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na manželský pár podľa písmena b).
2. Nájomcom bytu v Dome pre starších občanov sa môže stať žiadateľ, ak
- 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 alebo je nájomcom bytu minimálne od termínu vydania domu pôvodnému vlastníkovi v dome vydaného pri náprave krívd podľa osobitných predpisov¹⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takéhoto domu, prípadne nájomný byt prenechal opustením spoločnej domácnosti svojim deťom alebo vnúčatám, ktoré nemajú zabezpečené vlastné bývanie, alebo im previedol byt alebo rodinný dom do vlastníctva pod podmienkou, že táto skutočnosť nastala pred účinnosťou tohto Štatútu Domu pre starších občanov.
 - b) má trvalý pobyt v Bratislave najmenej päť rokov pred podaním žiadosti,

- c) jeho príjem presahuje 1,2 násobok životného minima určeného osobitným predpisom²).
3. Ak je žiadateľom manželský pár, podmienky ustanovené v odseku 2 písm. a) sa vzťahujú na oboch manželov. Podmienka výšky príjmu podľa odseku 2 písm. c) je v prípade manželského páru splnená, ak ich príjem presiahne 1,2 násobok životného minima určeného osobitným predpisom²) pre dve spoločne posudzované osoby.

Uzatváranie nájomných zmlúv po pridelení bytu podľa „Postupu“

Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú s možnosťou opakovaného predĺženia o ďalšie 2 roky za predpokladu splnenia podmienok stanovených v nájomnej zmluve. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je zloženie **finančnej zábezpeky** nájomcom vo výške 3-násobku nájomného vrátane zálohových platieb za služby spojené s užívaním prideleného bytu a nájomcom podpísaná **notárska zápisnica**, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Nájomca ako povinná osoba sa vo vlastnoručne podpísanej notárskej zápisnici zaviazuje po ukončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi obecný byt v užívaniaskopnom stave a platiť nájomné a preddavky na služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu v lehote splatnosti uvedenej v nájomnej zmluve a zároveň bude súhlasiť s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu.