



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23.11.2023

Číslo záznamu: MAG 564592/2023
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Juraj Mach, MSc.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Mgr. Sergej Kára
riaditeľ sekcie sociálnych vecí

JUDr. Zuzana Stanová
Útvar námestníčky primátora

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci oddelenia správy bytov

Bc. Pavol Fábry
oddelenie dostupného bývania a pomoci ľuďom bez
domova

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením
3. Prehľad uznesení miestnych zastupiteľstiev mestských častí
4. Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s prílohou č.1
5. Prehľad pripomienok mestských častí a ich vysporiadanie
6. Výpis zo zasadania Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ zo dňa 18.10.2023
7. Výpis zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 02.11.2023
8. Výpis zo zasadnutia Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 06.11.2023
9. Zápisnica z rokovania Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ na diaľku (per rollam) od 13.11.2023 do 16.11.2023

November 2023

Kód uznesenia

1.2

10.1.1.

4.2.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
č./2023 z..... 2023 o nájme bytov.

Dôvodová správa

A. Úvod

Dňa 18. februára 2021 prijalo mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy koncepčný materiál, ktorý vytvoril základný rámec a zadefinoval víziu smerovania hlavného mesta SR Bratislavy v oblasti bytovej politiky - *Koncepciuestskej bytovej politiky 2020 – 2030*. V nadväznosti na tento strategický dokument je predkladaný tento **návrh všeobecne záväzného nariadenia** hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa upravuje nájom bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej ako “VZN”).

Predložený **návrh predstavuje východiská pre prijatie a implementáciu novej bytovej politiky hlavného mesta** Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „HM SR“), ktoré v minulosti dlhodobo neuspokojivo plnilo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania a nedostatočne reflektovalo potreby sociálneho bývania. Pravidlá nájmu bytov v správe HM SR sa v súčasnosti riadia Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ktoré bolo prijaté pred vyše 16 rokmi, a v súčasnosti predstavuje už **zastaraný systém pridelovania** mestských nájomných bytov.

Ambíciou samotného VZN je **zvýšiť dostupnosť** a efektívne využívanie bytového fondu HM SR v rámci spravodlivého a transparentného procesu pridelovania nájomných bytov, ktorý reflektuje **aktuálne sociálne potreby a demografický vývoj**.

V návrhu sú implementované **príklady dobrej praxe zo zahraničia, metodiky prevencie straty bývania a základné princípy sociálneho bývania tak, aby využívanie bytového fondu bolo adresné a zároveň sociálne citlivé**. Tento návrh v sebe zahŕňa prvky inklúzie a prevencie straty bývania, pričom zvyšuje možnosti prístupu k dostupnému bývaniu pre ľudí so zdravotným znevýhodnením, ľudí v staršom veku, ľudí v bytovej núdzi a iné skupiny ľudí, ktoré sú znevýhodnené na trhu s bývaním. Návrh VZN zároveň implementuje **aj aktuálne národné koncepcie a metodiky v oblasti nájomného bývania, najmä:**

- Príručka pre samosprávy - Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie, Ministerstvo dopravy SR, 2022

- Národná koncepcia prevencie a ukončovania bezdomovstva, Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR, 2022 (používanie metodiky ETHOS ako východiskového terminologického konceptu)

Vybrané otázky/oblasti budú upravené v **internom predpise - rozhodnutí primátora, resp. starostu**. Tento postup je odôvodnený potrebou flexibility. Z krátkodobého až strednodobého hľadiska ide o nový systém, ktorý bude v prvých rokoch potrebné pravidelne vyhodnocovať a pravdepodobne upravovať. **Rýchlosť pri prijímaní zmien nastavenia je však tiež potrebná** z dlhodobého hľadiska vzhľadom na potrebu pružne reagovať na možné zmeny situácie v hlavnom meste vo vzťahu k potrebným profesiám či skladbe žiadateľov celkovo. **Bytová komisia bude každoročne stanovovať percentuálny podiel bytov určených pre vybrané profesie a bytov** pre bývanie s podporou, jednak na základe aktuálnych potrieb HM SR a žiadateľov a rovnako na základe finančných možností HM SR (pre bývanie s podporou).

Návrh predpokladá, že **rozhodnutím primátora, resp. starostu budú vydané dva zásadné predpisy:**

1. **Priority mestskej bytovej politiky**, ako flexibilný nástroj na reflexiu aktuálnych potrieb HM SR v oblasti bývania
2. **Pravidlá pridelovania bytov** vrátane bodovacieho systému

B. Prehľad najpodstatnejších zmien oproti doteraz účinnému VZN:

1. Návrh východiskového dokumentu rozdeľuje byty do 4 kategórií:

1. Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme - byty určené pre domácnosti zamestnancov zabezpečujúcich na území Bratislavy zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
2. Dostupné bývanie - byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi
3. Dostupné bývanie s podporou - byty určené pre najviac ohrozené osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi a ich situácia si vyžaduje určitý druh podpory
4. Byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty) - byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s telesným, alebo iným zmyslovým znevýhodnením

2. Úprava podmienok oprávnenosti (napr. zavedenie hornej hranice príjmu) s cieľom zvýšiť dostupnosť, adresnosť ale aj udržateľnosť bývania a elimináciu nežiaducich javov (napr. aby sa nájomné bývanie nedostávalo osobám, ktoré si ho vedľa vzhľadom na svoj príjem zadovážiť objektívne aj inak).

3. Zmena v zložení a činnosti bytovej komisie, odborného poradného orgánu primátora/starostu, ktorá bude zároveň zabezpečovať aj kontrolu dodržiavania pravidiel pridelovania nájomného bývania. Cieľom je po vzore najlepších príkladov z praxe zo zahraničia (napr. Praha, Brno) zavedenie striktne odborného a objektivizovaného rozhodovania o pridelovaní nájomných bytov.

Bytová komisia pozostáva zo siedmich členov **volených kolektívnym orgánom - príslušným zastupiteľstvom**. Navrhované zloženie je nasledovné: 4 odborní zamestnanci/-kyne magistrátu HM SR/ mestskej časti z oblasti bývania a sociálnej oblasti a 3 externí členovia - zástupcovia a zástupkyne odbornej verejnosti. Právomoci a povinnosti komisie v procese pridelovania bytov určí samostatný interný predpis Pravidlá pridelovania bytov. **Spôsob výberu budúcich nájomcov** zo zoznamu žiadateľov bude transparentný, s jednoznačne vymedzenými kritériami a detailne opísaným bodovým hodnotením **vylučujúcim subjektívne, či svojvoľné posudzovanie alebo zásahy**.

4. Úprava maximálnej dĺžky doby nájmu a zrušenie možnosti uzavretia zmluvy na dobu neurčitú s cieľom zvýšiť flexibilitu, dostupnosť a za každých podmienok adresnosť mestského nájomného bývania a znemožnenie odkúpenia bytov do osobného vlastníctva nájomcami.

Predložený návrh VZN **predpokladá zrušenie všeobecného záväzného nariadenia** hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, s výnimkou ustanovení § 12 až 16 vrátane. Žiadosti o byty vo vlastníctve HM SR podané a **nevybavené pred účinnosťou predloženého návrhu všeobecne záväzného nariadenia sa budú posudzovať podľa predloženej novej úpravy**. Zmluvy o nájme bytov uzavreté pred účinnosťou predloženého všeobecne záväzného nariadenia budú priebežne predĺžované resp. novo uzatvárané. Zmluvy uzavreté na dobu neurčitú zostanú bezo zmeny.

C. Vzťah k mestským častiam:

VZN sa primerane vzťahuje aj na **byty vo vlastníctve HM SR zverených do správy mestských častí**. Je na rozhodnutí mestskej časti, či aplikuje priamo toto VZN bez ďalšieho, prijme vlastné VZN alebo upraví existujúce tak, aby bolo v súlade s novou politikou HM SR v oblasti nájomného bývania, vyjadrenou v tomto návrhu VZN. Mestská časť môže zvoliť aj právnu úpravu formou interného predpisu, alebo kombinácie VZN a interného predpisu. Nariadenia resp. interné predpisy mestských častí by mali byť upravené **nie doslovne, ale analogicky a primerane, reflektujúc miestne pomery**, špecifiká a finančné možnosti MČ.

Byty v priamom vlastníctve mestských častí nie sú predmetom tohto VZN, s poukazom na §11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

D. Proces tvorby a prijímania VZN:

Návrh VZN prešiel v období od 27. februára - 30. apríla 2023 odbornou participáciou vybranými expertnými organizáciami a medzi 15. aprílom - 15. májom 2023 interným pripomienkovým konaním útvarmi magistrátu HM SR. Pripomienky boli vyhodnotené, zapracované a pripomienkujúce subjekty informované o výsledku.

Návrh VZN bol v zmysle § 5 ods. 1 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a č 2 (ďalej ako "Pravidlá pre VZN") **odoslaný mestským častiam 29. mája 2023 a 30. mája 2023 bol všetkým mestským častiam aj riadne doručený**. V zmysle § 5 ods. 1 Pravidiel pre VZN je lehota na zaslanie stanoviska MČ starostom MČ (lehota na pripomienkovanie mestskými časťami) stanovená na dĺžku trvania najviac 1 mesiac odo dňa požiadania o stanovisko (Pravidlá pre VZN v účinnom znení preto neumožňujú predkladateľovi lehotu predĺžiť). Súčasťou materiálu je:

- prehľad uznesení miestnych zastupiteľstiev mestských častí (nasledujúca strana)
- prehľad vznesených pripomienok MČ a ich vysporiadanie (príloha materiálu)

Návrh VZN bol v zmysle § 6 ods. 2 písm. a) Pravidiel pre VZN zverejnený na internetovej stránke HM SR a na úradnej tabuli HM SR dňa 25. októbra 2023 na verejné pripomienkovanie fyzickými a právnickými osobami s lehotou podľa § 6 ods. 3 Pravidiel pre VZN desať dní, t. j. do 5. novembra 2023. V uvedenej lehote neboli podané žiadne pripomienky, preto zostalo znenie návrhu VZN po zapracovaní pripomienok vecne príslušných komisií MsZ nezmenené.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 55/2023 zo dňa 09. 11. 2023 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z..... 2023 o nájme bytov.

Prehľad uznesení miestnych zastupiteľstiev mestských častí (prijatých do 30.9 2023):

Mestská časť	Číslo uznesenia a dátum schválenia	Stručné znenie uznesenia
Staré Mesto	č.72/2023 zo dňa 27.6.2023	Miestne zastupiteľstvo má k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov pripomienky
Ružinov	109/VII/2023 zo dňa 7.9.2023	Miestne zastupiteľstvo A. súhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s pripomienkami podľa Prílohy č. 1 a B. odporúča Ing. Martinovi Chrenovi, starostovi mestskej časti Ružinov oznámiť stanovisko zastupiteľstva mestskej časti primátorovi hlavného mesta
Rača	UZN 123/27/06/23/P	Miestne zastupiteľstvo všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s pripomienkami
Dúbravka	uznesenie zo dňa 20.6.2023	Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka súhlasí s návrhom Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s nasledovnou pripomienkou: - § 21 ods. 4) VZN bude znieť nasledovne: Byty vo vlastníctve HM SR zverené do správy mestských častí HM SR môžu byť predmetom samostatnej právnej úpravy formou všeobecne záväzných nariadení, ktoré môžu byť prijaté mestskými časťami HM SR do 12 mesiacov od účinnosti tohto nariadenia v súlade s pravidlami a účelom tohto nariadenia a predpisov prijatých na jeho základe.
Karlova Ves	51/2023 zo dňa 27.6.2023	Miestne zastupiteľstvo súhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s pripomienkami
Devínska Nová Ves	58/6/2023 zo dňa 28.6.2023	Miestne zastupiteľstvo súhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s pripomienkami

Rusovce	č.70/2023 zo dňa 27.6.2023	Miestne zastupiteľstvo nesúhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov
Vrakuňa	75/V/2023 zo dňa 27.6.2023	Miestne zastupiteľstvo súhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov bez pripomienok a žiada JUDr. Martina Kuruca, starostovi mestskej časti Ružinov oznámiť stanovisko zastupiteľstva mestskej časti primátorovi hlavného mesta
Podunajské Biskupice	uznesenie zo dňa 27.6.2023	Miestne zastupiteľstvo súhlasí s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov s pripomienkami

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z..... 2023
o nájme bytov**

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 v znení neskorších predpisov a § 12 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov sa uznieslo:

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje podmienky nájmu bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „HM SR“) v priamej správe HM SR a v správe mestskej časti. Toto nariadenie ďalej stanovuje povinnosti vlastníka, žiadateľov o nájom bytov a iných účastníkov právnych vzťahov v súvislosti s nájmom bytov podľa tohto nariadenia.
2. Na nájom bytu podľa tohto nariadenia nie je právny nárok a to ani v prípade, ak žiadateľ splní všetky kritériá uvedené v tomto nariadení s prihliadnutím na charakter podanej žiadosti o nájom bytu.
3. Toto nariadenie upravuje postup pri nájme bytov:
 - a) vo vlastníctve HM SR a bytov v bytových domoch vo vlastníctve HM SR,
 - b) v podielovom spoluvlastníctve HM SR a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve HM SR, ku ktorým má HM SR právo užívania,
 - c) ku ktorým má HM SR iné právo užívania.
4. Toto nariadenie sa nevzťahuje na:
 - a) ubytovacie zariadenia podľa osobitného predpisu¹,
 - b) náhradné byty podľa osobitného predpisu²,
 - c) na byty nezverené do správy mestskej časti vyňaté primátorom v internom predpise Priority bytovej politiky podľa tohto nariadenia na nájom prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže; obchodná verejná súťaž sa neuskutoční, ak je nájomcom verejná inštitúcia SR, zahraničný zastupiteľský úrad alebo diplomatická misia,

¹ Napríklad §17 ods. 1 a §24 a nasl. zákona 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 § 4 a 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

- d) na byty nezverené do správy mestskej časti vyňaté primátorom v internom predpise Priority bytovej politiky na krízové ubytovanie. Podiel týchto bytov nesmie presiahnuť 3 percentá bytového fondu HM SR,
 - e) na byty nezverené do správy mestskej časti vyňaté rozhodnutím Mestského zastupiteľstva HM SR,
 - f) na byty nezverené do správy mestskej časti vyňaté primátorom v internom predpise Priority bytovej politiky, ktoré budú určené na účely nájmu za trhovú cenu³. Súčasťou tohto predpisu musí byť dôvodová správa prerokovaná príslušnou komisiou Mestského zastupiteľstva HM SR,
 - g) na byty nezverené do správy mestskej časti vyňaté Mestským zastupiteľstvom HM SR na účely nájmu neziskovej organizácii Bratislavská organizácia bývania, n. o. a registrovanému poskytovateľovi sociálnych služieb.
5. HM SR môže pre účely evidencie, spracovania žiadostí, pridelovania bytov a komunikácie so žiadateľmi a nájomcami podľa tohto nariadenia zriadiť elektronickú službu, špecializovaný portál, alebo inú formu elektronickej komunikácie, prostredníctvom ktorých bude HM SR so žiadateľmi a nájomcami bytov komunikovať a vymieňať údaje prednostne elektronicky.

§ 2

Vymedzenie základných pojmov

- 1) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie podľa osobitného predpisu⁴.
- 2) Domácnosťou pre účely tohto nariadenia sa rozumejú všetky osoby, ktoré sú žiadateľom uvedené v žiadosti o nájomné bývanie, resp. sú uvedené u nájomcu v evidenčnom liste bez ohľadu na ich vzťah ku žiadateľovi/nájomcovi.
- 3) Trvalým alebo skutočným pobytom na území HM SR sa rozumie trvalý pobyt podľa osobitného predpisu⁵, preukázateľný pobyt alebo zotrvávanie na území HM SR, obvykle naviazané na rodinné či iné osobné vzťahy, ekonomickú aktivitu, vzdelávanie, návštevu inštitúcií a pod.
- 4) Bytovou núdzou sa rozumie stav, pri ktorom má osoba nevyhovujúce bývanie, neisté bývanie, bývanie v objekte neurčenom na bývanie alebo je bez strechy nad hlavou. Bytová núdza a jej závažnosť sa posudzujú podľa dĺžky trvania a podľa závažnosti

³ V súlade s čl. 80 ods. 2 Štatútu hl. Mesta SR Bratislavy. Predmetné ustanovenie nariadenia je tiež nutné implementovať v súlade so všeobecne záväznými cenovými predpismi.

⁴ Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, a pod.

⁵ Zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky.

vychádzajúc z Európskej typológie bezdomovstva a vylúčenia z bývania (ETHOS).⁶

- 5) Bodovacím systémom sa rozumie systém, ktorý slúži na posúdenie zraniteľnosti a bytovej núdze žiadateľa. Bodovací systém bude bližšie určený v Pravidlách pridelovania bytov, ktoré budú vydané interným predpisom. Body budú pridelované na základe objektívnych skutočností a bodovací systém bude platiť rovnako pre všetkých žiadateľov o nájomné bývanie v danej kategórii. Bodovací systém bude samostatne zverejnený na oficiálnom webovom sídle HM SR.
- 6) Stupňom postihnutia a odkázanosťou na pomôcku sa rozumie pojem podľa zákona 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.
- 7) Nevysporiadanými finančnými záväzkami sa rozumejú finančné záväzky voči HM SR, ktoré sú po splatnosti dlhšie ako 2 mesiace, ku ktorým nie je uzatvorená dohoda o uznaní a splácaní dlhu alebo iná dohoda, predmetom ktorej je dojednanie podmienok a spôsobu uspokojenia záväzkov voči HM SR, alebo je uzatvorená, ale neplní sa.
- 8) Nájomcom bytu môže byť fyzická osoba, resp. fyzické osoby pri spoločnom nájme bytu.
- 9) Cenové kategórie určujú výšku nájomného v mestskom nájomnom bývaní. V jednotlivých formách nájomného bývania pomenovaných týmto nariadením sa určujú rôzne cenové kategórie nájomného. Bližšie pomenovanie cenových kategórii, ako aj ich vyčíslenie bude určené interným predpisom Priority bytovej politiky.
- 10) Príjmom žiadateľa o nájomné bývanie/nájomcu mestského nájomného bytu sa rozumie čistý príjem všetkých členov žiadateľov domácnosti, ktorí sú uvedení v žiadosti o nájomné bývanie alebo v evidenčnom liste nájomcu. Podrobnosti o príjme žiadateľa budú ustanovené interným predpisom HM SR alebo mestskej časti.
- 11) Pravidlá pridelovania bytov sú interným predpisom HM SR alebo mestskej časti, ktorým sa bližšie určia zásady pridelovania bytov, ktoré nie sú definované v tomto nariadení. Budú obsahovať bližšie ustanovenia najmä o pridelovaní bytov, činnosti bytovej komisie, bodovacím systéme, uzatváraní nájomnej zmluvy vo forme notárskej zápisnice a o zábezpeke. Predstavujú právny akt strednodobej regulácie bývania na obdobie najviac 5 rokov a ich prijatiu predchádza prerokovanie na príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR. Tento právny predpis bude v účinnom znení vždy riadne a v celosti zverejnený na webovom sídle HM SR.
- 12) Priority bytovej politiky sú interným predpisom HM SR alebo mestskej časti, ktorým sa bližšie určia predovšetkým zásady pridelovania bytov pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, nimi podporované mestské organizácie, podiel bytov v jednotlivých kategóriách bytov pre regulované obdobie, byty vyňaté z pôsobnosti tohto nariadenia a určené na prenájom formou verejnej obchodnej súťaže za trhové nájomné. Jedná sa o právny akt krátkodobej regulácie bývania prijímaný na obdobie maximálne 2 rokov a jeho prijatie podlieha prerokovaniu na príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR. Tento právny predpis bude v účinnom znení vždy riadne a v celosti zverejnený na oficiálnom webovom sídle HM SR.

⁶ Národná koncepcia prevencie a ukončovania bezdomovstva, Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny, 2022

- 13) Krízové ubytovanie je nástrojom na krátkodobé riešenie akútnej bytovej núdze rodín a osôb, ktoré prišli o bývanie vplyvom mimoriadnej udalosti, či iných závažných okolností a nedokážu svoju situáciu riešiť vlastnými silami⁷.
- 14) Evaluácia je proces hodnotenia zameraný na zlepšenie implementačnej praxe tohto nariadenia.

§ 3

Kategoríe bytov

- 1) Pre účely tohto nariadenia sa jednotlivé byty delia do nasledovných kategórií:
 - a) byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme,
 - b) dostupné bývanie,
 - c) dostupné bývanie s podporou,
 - d) byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty).
- 2) Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme sú byty určené pre domácnosti zamestnancov zabezpečujúcich na území Bratislavy zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.
- 3) Dostupné bývanie sú byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi, prípadne sú bytovou núdzou akútne ohrozené.
- 4) Dostupné bývanie s podporou sú byty určené pre najviac ohrozené osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi, prípadne sú bytovou núdzou akútne ohrozené a ich situácia si vyžaduje určitý druh podpory. Táto podpora sa môže realizovať prostredníctvom:
 - a) pridelenia bytu v najnižšej možnej cenovej kategórii nájomného, alebo
 - b) poskytovania sociálnej podpory v bývaní s cieľom udržania bývania a stabilizácie sociálnej situácie žiadateľa.
- 5) Byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty) sú byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím a zdravotným stavom, ktorý si vyžaduje bezbariérové bývanie.

§ 4

Vstupné kritériá

- 1) HM SR zaradí žiadateľa do evidencie žiadateľov v kategórii byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, ak súčasne:
 - a) žiadateľ nie je vlastníkom, alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie na území HM SR a v minulosti sa nestal vlastníkom bytu podľa

⁷ Havária, živelná pohroma, ohrozenie života a zdravia v dôsledku domáceho násillia a pod.

osobitného zákona³ s výnimkou situácie, kedy po ňom nie je možné spravodlivo požadovať, aby užíval na trvalé bývanie len túto nehnuteľnosť,

- b) žiadateľ nemá nevysporiadané finančné záväzky voči HM SR; žiadateľ môže byť zaradený do evidencie podmienene, k vysporiadaniu záväzkov však musí dôjsť najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy zo strany žiadateľa,
 - c) žiadateľ má uzatvorený pracovný pomer s navrhujúcim subjektom, alebo sa preukáže akceptačným listom, zmluvnou alebo inou formou záväznej ponuky takejto práce; k uzatvoreniu nájomnej zmluvy je však žiadateľ povinný preukázať existenciu a trvanie svojho pracovného pomeru s navrhujúcim subjektom,
 - d) žiadateľ má prihlásený trvalý pobyt, alebo preukáže skutočný pobyt na území HM SR, alebo sa v žiadosti zaviazá prihlásiť sa na trvalý pobyt do jedného mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy s HM SR,
 - e) mesačný príjem celej domácnosti žiadateľa neprevyšuje päťnásobok životného minima⁸.
- 2) HM SR zaradí žiadateľa do evidencie žiadateľov v kategórii dostupné bývanie a dostupné bývanie s podporou, ak súčasne:
- a) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie, s výnimkou situácie, kedy po ňom nie je možné spravodlivo vyžadovať, aby užíval na trvalé bývanie len túto nehnuteľnosť,
 - b) žiadateľ je bez bývania, alebo je jeho bývanie neisté, nevyhovujúce, alebo akútne ohrozené,
 - c) žiadateľ nemá žiadne nevysporiadané finančné záväzky voči HM SR; v opačnom prípade môže byť žiadateľ zaradený do evidencie za podmienky vysporiadania záväzkov najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy zo strany žiadateľa,
 - d) žiadateľ umožní orgánom HM SR, alebo spolupracujúcej organizácii vykonať sociálne šetrenie pre potreby komplexného posúdenia žiadosti,
 - e) žiadateľ má prihlásený trvalý pobyt, alebo preukáže skutočný pobyt na území HM SR,
 - f) mesačný príjem celej domácnosti žiadateľa neprevyšuje štvornásobok životného minima, resp. päťnásobok životného minima v prípade, ak je žiadateľ alebo člen domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

⁸ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- 3) HM SR zaradí žiadateľa do evidencie žiadateľov v kategórii byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty), ak súčasne:
- a) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie, s výnimkou, kedy po ňom nie je možné spravodlivo vyžadovať, aby užíval na trvalé bývanie len túto nehnuteľnosť,
 - b) žiadateľ býva v nevyhovujúcom byte, alebo je jeho bývanie neisté, nevyhovujúce, alebo akútne ohrozené,
 - c) žiadateľ nemá žiadne nevysporiadané finančné záväzky voči HM SR týkajúce sa bývania,
 - d) žiadateľ je povinný umožniť orgánom HM SR, alebo spolupracujúcej organizácii vykonať sociálne šetrenie,
 - e) žiadateľ je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím podľa Prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
 - f) žiadateľ má prihlásený trvalý pobyt, alebo preukáže skutočný pobyt na území HM SR.

§ 5

Spoločné ustanovenia k vstupným kritériám

- 1) Vlastníctvo nehnuteľnosti určenej na bývanie musí byť individuálne posúdené, či po žiadateľovi je možné spravodlivo požadovať jej užívanie, najmä kvôli stavebným a hygienickým nedostatkom, alebo právnym prekážkam brániacim riadnemu užívaniu nehnuteľnosti na bývanie.
- 2) Skutočný pobyt je možné preukázať predložením potvrdenia o zamestnaní, školskej dochádzky detí, predchádzajúcich zmlúv o ubytovaní, potvrdenia sociálneho pracovníka o kontakte s klientom a pod.
- 3) Pri bytoch obstaraných s použitím dotácie na rozvoj bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov HM SR v zmysle § 22 ods. 7 predmetného zákona určuje osoby, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 22 ods. 3 písm. f) predmetného zákona:
 - a) nájomca, ktorý prevyšuje maximálnu výšku príjmu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a nájomná zmluva sa mu obnovuje jedenkrát na dva roky,
 - b) výmena bytu u nájomcu s nájomnou zmluvou uzatvorenou na dobu neurčitú, z iniciatívy prenajímateľa.

- 4) Maximálnu výšku mesačného príjmu nie je potrebné sledovať v nasledovných situáciách:
 - a) ide o žiadateľa s právoplatne priznaným nárokom na bytovú náhradu v zmysle osobitného predpisu⁹,
 - b) výmena bytu z iniciatívy prenajímateľa,
 - c) pridelenie súdom priznanej bytovej náhrady v rámci konania o vypratanie bytu podľa osobitného predpisu.
- 5) V procese pridelenia bytov podľa tohto nariadenia musia byť dodržiavané zásady rovnakého zaobchádzania a ochrany pred diskrimináciou pri všetkých žiadateľoch.

§ 6

Evidencia žiadateľov

- 1) Žiadosť o nájom bytu môže žiadateľ podať elektronicky, osobne na magistráte, alebo poštou. Formulár žiadosti bude zverejnený na webovom sídle HM SR.
- 2) Žiadosť sa podáva prostredníctvom formulára a musí obsahovať doklady a náležitosti podľa § 7 tohto nariadenia. Pokiaľ žiadateľ nedoloží všetky doklady potrebné pre posúdenie žiadosti, bude vyzvaný na ich doloženie v lehote nie kratšej ako 15 kalendárnych dní s upozornením, že inak žiadosť nebude posudzovaná.
- 3) HM SR môže dožiadať vysvetľujúce a upresňujúce podklady, ak to považuje za nevyhnutné na posúdenie a vyhodnotenie žiadosti, na pridelenie nájomného bytu alebo obnovenie nájomnej zmluvy podľa tohto nariadenia, ak tieto informácie nevie overiť samo. Tým však nie je vylúčené právo HM SR dožiadať si vysvetľujúce a upresňujúce podklady, ak to považuje za nevyhnutné.
- 4) HM SR je povinné každú žiadosť prijať a preveriť. HM SR vedie evidenciu žiadateľov, ktorí preukázateľne splnili vstupné kritériá, spolu s priradenými bodmi podľa tohto nariadenia samostatne pre každú kategóriu bytov. O zmene stavu žiadosti alebo jej vyradení z evidencie informuje HM SR žiadateľa bez zbytočného odkladu. HM SR umožní žiadateľovi skontrolovať stav svojej žiadosti na špecializovanom portáli HM SR alebo na webovom sídle HM SR.

§ 7

Žiadosť o nájom bytu

- 1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko a rodné priezvisko žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa a s ktorými plánuje v byte bývať,

⁹ 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.

- b) dátum narodenia žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa,
 - c) miesto trvalého pobytu žiadateľa,
 - d) informácie o mieste skutočného pobytu žiadateľa,
 - e) rodinný stav žiadateľa,
 - f) čistý príjem žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa,
 - g) informáciu o trvale zhoršenom zdravotnom stave žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa, v prípade záujmu o byt zvláštneho určenia,
 - h) iné doklady preukazujúce splnenie vstupných kritérií,
 - i) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou, ktoré sú nevyhnutné pre objektívne obodovanie žiadosti,
 - j) špecifikáciu, o aký typ bytu do nájmu má žiadateľ záujem, najmä z pohľadu cenovej kategórie bytu, veľkosti bytu (počet izieb), lokality bytu (mestská časť).
- 2) Žiadateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť HM SR každú zmenu údajov uvedených v žiadosti v rozsahu podľa odseku 1.
- 3) Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti postupuje HM SR primerane podľa odseku 1.

§ 8

Možné dôvody na vyradenie žiadateľa z evidencie

- 1) Dôvody na vyradenie žiadateľa z evidencie sú:
- a) uvedenie nepravdivej informácie v žiadosti,
 - b) podanie neúplnej žiadosti, ak žiadateľ žiadosť nedoplní ani v lehote určenej vo výzve na doplnenie,
 - c) bytová komisia zhodnotí, že žiadateľ nie je v bytovej núdzi,
 - d) žiadateľ sa nevyjadril v stanovenej lehote k ponuke bytu,
 - e) žiadateľ opakovane bez udania relevantného dôvodu odmietne ponúkaný byt,
 - f) žiadateľ odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu,
 - g) žiadateľ ďalej nespĺňa vstupné kritériá alebo nesplní povinnosť aktualizácie žiadosti podľa § 7 ods. 2 tohto nariadenia,
 - h) žiadateľ v rámci bodového hodnotenia nezíska minimálne stanovený počet bodov.

§ 9

Podmienky pridelenia bytu v kategórii byty pre profesie zabezpečujúce služby vo verejnom záujme

- 1) Byty v kategórii byty pre profesie zabezpečujúce služby vo verejnom záujme sa pridelujú v súlade s vopred určenými prioritami HM SR podľa odseku 2 tohto paragrafu a na základe žiadosti na zabezpečenie adekvátneho bývania od navrhujúceho subjektu. Na pridelenie bytu nie je právny nárok.
- 2) Konkrétne navrhujúce subjekty a priority pre pridelovanie v tejto kategórii vychádzajú z mapovania potrieb HM SR v oblasti zamestnanosti a budú upravené interným predpisom Priority bytovej politiky.
- 3) Žiadateľ o nájom bytu v tejto kategórii je osobou vykonávajúcou profesiu zabezpečujúcu služby vo verejnom záujme a navrhnutou navrhujúcim subjektom, ktorej finančné alebo majetkové pomery neumožňujú zabezpečiť si vlastné bývanie. Žiadateľ túto skutočnosť preukazuje predložením čestného vyhlásenia.
- 4) Dobu nájmu ustanoví HM SR alebo mestská časť interným predpisom. Nájomnú zmluvu nie je možné uzavrieť na dobu neurčitú. Na predĺženie doby nájmu nie je právny nárok.
- 5) Nájom bytu v tejto kategórii je viazaný na trvanie pracovného alebo služobného pomeru s navrhujúcim subjektom. Skončením pracovného alebo služobného pomeru nájom bytu zaniká.

§ 10

Podmienky pridelenia bytu v kategórii dostupné bývanie a dostupné bývanie s podporou

- 1) Byty v kategórii dostupné bývanie a dostupné bývanie s podporou sa pridelujú na základe jednotného a transparentného posúdenia bytovej núdze a zraniteľnosti žiadateľa prostredníctvom bodovacieho systému.
- 2) Výsledky hodnotenia bodovacím systémom a dodržiavanie pravidiel pridelovania nájomného bývania kontroluje bytová komisia.
- 3) Pri posudzovaní žiadostí sa kladie dôraz najmä na:
 - a) mieru bytovej núdze žiadateľa,
 - b) zdravotný stav žiadateľa¹⁰,

¹⁰ Posudzuje sa podľa závažnosti a bude vyhodnotená podľa lekárskej dokumentácie alebo/a priznanej kompenzácie (invalidný dôchodok, preukaz ŤZP, príspevok na opatrovanie). V prípade, že žiadateľ nemá priznané nič z vyššie uvedených môže doložiť zdravotný posudok od všeobecného lekára. Vo výnimočných prípadoch sa dá zobrať do úvahy aj zistenia získané sociálnym pracovníkom pri sociálnom šetrení (zjavné zdravotné problémy ako amputovaná končatina, odkázanosť na invalidný vozík a iné).

- c) ohodnotenie prínosu bývania pre žiadateľa¹¹,
- d) rodinnú situáciu žiadateľa¹²,
- e) rizikové faktory¹³,
- f) finančnú situáciu žiadateľa.

§ 11

Podmienky pridelenia bytu v kategórii byty zvláštného určenia (bezbariérové byty)

- 1) Byty v kategórii byty zvláštného určenia (bezbariérové byty) sú prideľované na základe posúdenia miery bytovej núdze a zraniteľnosti, najmä stupňa postihnutia podľa osobitného predpisu.¹⁴
- 2) Pravidlá prideľovania bytov v tejto kategórii budú ustanovené interným predpisom.

§ 12

Pravidlá prideľovania bytov

- 1) Podrobné pravidlá prideľovania bytov v zmysle tohto nariadenia upraví interný predpis Pravidlá prideľovania bytov.
- 2) Pravidlá prideľovania bytov aj každá zmena tohto predpisu podliehajú predchádzajúcemu prerokovaniu vo vecne príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR. Tento predpis bude vždy v aktuálnom a účinnom znení riadne a v celosti zverejnený na webovom sídle HM SR.

§ 13

Bytová komisia

- 1) Bytová komisia kontroluje dodržiavanie pravidiel prideľovania nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve HM SR a plní úlohy podľa tohto nariadenia.

¹¹ Posudzuje sa, či by zlepšenie bytovej situácie preukázateľne viedlo k zlepšeniu sociálnej, pracovnej, alebo rodinnej situácie, či k zlepšeniu zdravotného stavu (napr. vytvorenie podmienok na podstúpenie lekárskeho zákroku, ktorý vyžaduje rekonvalescenciu).

¹² Posudzuje sa podľa počtu nezaopatrených detí, ich veku, prípadne tehotenstva a faktorov zvýšenej zraniteľnosti, ako hrozba odobratia detí, alebo naopak možnosť vrátenia z ústavnej starostlivosti, rodič samoživiteľ.

¹³ Napríklad opustenie inštitúcie - detského domova/náhradnej starostlivosti (v priebehu posledných 3 rokov), opustenie zariadenia podporovaného bývania, ústavu na výkon trestu, resocializačného zariadenia, prežívšie sexuálneho/sexualizovaného násillia, vysoký vek žiadateľa, a pod.

¹⁴ Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

- 2) Bytová komisia je odborný poradný orgán primátora HM SR, ktorému po predchádzajúcom posúdení žiadostí predkladá návrhy na pridelenie bytu.
- 3) Okrem návrhu na pridelenie bytu bytová komisia vydáva odporúčania spojené s mestskými nájomnými bytmi.
- 4) Medzi právomoci a povinnosti bytovej komisie patria predovšetkým:
 - a) kontroluje predbežné bodové hodnotenie, ktoré potvrdí alebo navrhne jeho úpravu,
 - b) konštatuje, či je žiadateľ v bytovej núdzi,
 - c) odporúča/neodporúča pridelenie bytu,
 - d) môže odporučiť dočasné odloženie pridelenia bytu,
 - e) vydáva odporúčania ohľadom pridelenia sociálnej podpory,
 - f) odporúča dobu nájmu v súlade s týmto nariadením,
 - g) v prípade opakovaného odmietnutia ponuky bytu bez relevantného zdôvodnenia, môže zmeniť svoje odporúčanie pridelenia bytu.
- 5) Zloženie komisie:

Počet členov bytovej komisie je 7 a je zložená zo 4 odborných zamestnancov HM SR alebo mestskej časti za bytovú a sociálnu oblasť a 3 externých členov - zástupcov a zástupkyň odbornej verejnosti. Mestská časť môže časť komisie zloženú z odborných zamestnancov samosprávy čiastočne alebo úplne nahradiť poslancami mestskej časti, tak, aby poslanci mestskej časti tvorili najviac polovicu členov komisie. Mestská časť zároveň môže primerane znížiť počet členov bytovej komisie na najmenej 3 členov, pričom celkový počet členov musí zostať nepárny. Funkčné obdobie členov komisie je 4 roky.

Všetkých členov komisie volí Mestské zastupiteľstvo HM SR na návrh primátora a na základe spoločného odporúčania útvarov zodpovedných za bytovú a sociálnu oblasť HM SR, v ktorom je opísaný proces výberu, preukázanie odbornosti a všetky relevantné dôvody na vymenovanie. HM SR zverejní výber externých odborníkov aj s odôvodnením ich výberu na svojom oficiálnom webovom sídle. Členovia komisie volia predsedu komisie spomedzi externých členov. Externým členom za účasť na zasadnutí komisie prináleží odmena, ktorej výška bude stanovená interným predpisom.¹⁵

- 6) Bytová komisia môže svoje rozhodovanie upraviť vnútornými predpismi a metodikami. Rokovací poriadok bytovej komisie bude zverejnený na webovom sídle HM SR.

¹⁵ V prostredí mestských častí sa tieto ustanovenia aplikujú primerane, s ohľadom na miestne okolnosti.

§ 14

Doba nájmu

- 1) Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú, ktorá nesmie byť dlhšia ako 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia, ak bude nájomca splňať podmienky podľa tohto nariadenia a plniť si povinnosti nájomcu podľa nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov¹⁶. Ak nie je v tomto nariadení uvedené inak, nájomnú zmluvu je možné podľa predchádzajúcej vety opakovane predlžovať vždy o dobu, na ktorú bola nájomná zmluva pôvodne uzatvorená, najviac o 3 roky. Počet takýchto predĺžení nájomnej zmluvy nie je obmedzený. Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú nemôže byť zmenená na nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú.
- 2) Nájomná zmluva môže byť uzavretá na dlhšie obdobie resp. na dobu neurčitú iba:
 - a) v prípadoch predvídaných osobitným predpisom¹⁷,
 - b) v prípadoch, keď pre HM SR táto povinnosť vyplýva z právnych predpisov¹⁸,
 - c) pri zámene bytu, ak bola nájomná zmluva pôvodne uzavretá na dobu neurčitú.
- 3) Začiatok a koniec nájomného vzťahu určí nájomná zmluva.
- 4) Nájomca je upovedomený minimálne 4 mesiace pred koncom nájomnej zmluvy o náležitostiach a podmienkach jej predĺženia. Pokiaľ má nájomca záujem o predĺženie nájomnej zmluvy, je povinný o to požiadať minimálne 2 mesiace pred ukončením nájmu.
- 5) Pri predĺžení zmluvy sa upravuje výška nájomného podľa aktuálnej výšky nájomného pre danú kategóriu bytu.
- 6) Neoddeliteľnou súčasťou prvej nájomnej zmluvy uzavretej so žiadateľom je vyhlásenie o vykonateľnosti formou notárskej zápisnice podľa § 45 ods. 2) písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov. Zmluva obsahuje ustanovenie na základe ktorého nájomca súhlasí s exekučným vypratáním bytu, ak po skončení nájmu byt nevyprace dobrovoľne. Nájomná zmluva bude uzavretá vo forme notárskej zápisnice taktiež v iných prípadoch, ak tak rozhodne bytová komisia.

¹⁶ Napríklad. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹⁷ §12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

¹⁸ Napríklad zo zákona 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.

§ 15

Odovzdanie bytu a udržiavanie bytu v stave spôsobilom na riadne užívanie

- 1) HM SR odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, vrátane napojenia na energie a služby spojené s užívaním bytu.
- 2) Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť zábezpeku, ktorá slúži na krytie prípadnej škody spôsobenej nájomcom na byte, spoločných častiach bytového domu, na zabezpečenie úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené preddavky za služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu. Výška zábezpeky, spôsob jej úhrady, ako aj jej splatnosť bude určená v Pravidlách pridelovania bytov. Pri nájmoch bytov v kategórii dostupné bývanie s podporou sa zábezpeka nevyžaduje.
- 3) HM SR udržiava byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem prípadov škody spôsobenej nájomcom.

§ 16

Prehodnocovanie splňania kritérií, ukončenie nájomného vzťahu a prechod nájmu

- 1) Nájomca musí spĺňať vstupné kritériá na pridelenie bytu podľa tejto úpravy a iných právnych predpisov¹⁹ počas celej doby trvania nájomného vzťahu s výnimkou podľa tohto paragrafu.
- 2) V prípade, že nájomca už nespĺňa podmienky príjmu domácnosti podľa tohto nariadenia, nestráca nárok na nájom bytu, ale môže dôjsť k zvýšeniu nájomného na základe odporúčania bytovej komisie.
- 3) Nájomný vzťah sa ukončuje uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou podľa osobitného predpisu²⁰, alebo iným spôsobom v zmysle platných právnych predpisov.
- 4) Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť byt vypratáný; v prípade ak byt dobrovoľne nevypracie, HM SR pristúpi k nútenému vyprataniu bytu v zmysle platných právnych predpisov.
- 5) Na prechod nájmu bytu sa vzťahujú ustanovenia osobitného predpisu²¹. Pokiaľ počas trvania nájmu dôjde k prechodu nájmu, po uplynutí doby nájmu nemôže byť nájomná zmluva uzavretá s osobou, na ktorú prešiel nájom, bez rozhodnutia bytovej komisie.
- 6) S ohľadom na dobu nájmu podľa § 14 ods. 1 tohto nariadenia, sa právo prechodu nájmu bytu môže uplatniť len v rozsahu práva nájomcu. Prechod nájmu bytu sa nevzťahuje

¹⁹ Zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákon č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

²⁰ Zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

²¹ Ustanovenia § 706 až 709 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

na nájom v bytoch, ktoré sú trvale určené ako služobné byty²², v bytoch osobitného určenia a v bytoch v domoch osobitného určenia.

- 7) Prihlasovanie a odhlasovanie členov domácnosti na pobyt v nájomnom byte a úprava evidenčného listu budú upravené v internom predpise Pravidlá pridelovania bytov. Na prihlásenie nových členov domácnosti nie je právny nárok, v prípade rozporov bude o žiadosti rozhodovať bytová komisia.
- 8) Nájomca je oprávnený počas trvania nájmu požiadať o výmenu bytu, o čom rozhoduje bytová komisia. Na odsúhlasenie výmeny bytu nie je právny nárok.
- 9) Dvaja nájomcovia môžu spoločne požiadať o zámenu užívaných bytov. Zámena bytov podľa tohto bodu podlieha predchádzajúcemu súhlasu bytovej komisie. Na odsúhlasenie zámeny bytu nie je právny nárok.

§ 17

Predĺženie nájomnej zmluvy

- 1) Podmienkou pre predĺženie nájomnej zmluvy je najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako mu vyplývajú z nájomnej zmluvy, z tohto nariadenia a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2) Pokiaľ nájomca a spolu s ním posudzované osoby nebudú spĺňať podmienku maximálneho mesačného príjmu, môže mu byť nájomná zmluva predĺžená jedenkrát o dva roky.
- 3) Predĺženie nájomnej zmluvy je možné iba v prípade, ak u nájomcu neexistuje nevysporiadaný finančný záväzok, alebo je s ním uzatvorená dohoda o uznaní dlhu alebo obdobná dohoda predmetom ktorej je postupné splácanie dlhu na dĺžku trvania najviac 12 mesiacov a nájomca ju riadne plní.
- 4) V prípade, že nájomcovi vznikne dlh, ktorý je dva mesiace po splatnosti, HM SR nájomcu o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomí písomnou formou.
- 5) Nájomca je pri každej žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy vyzvaný na preukázanie trvania existencie podmienok na pridelenie nájomného bytu podľa tohto nariadenia. Zmena podmienok žiadateľa resp. nájomcu nie je automaticky dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy, ale môže viesť k zmene kategórie nájomného. Pokiaľ sa situácia nájomcu zmení zásadným spôsobom (významne), bude mu navrhnuté trhovému nájomnému.
- 6) Na predĺženie nájomnej zmluvy nie je právny nárok.
- 7) HM SR nepredĺži nájomnú zmluvu ani s nájomcom, ktorý byt dlhodobo neužíva. O nepredĺžení nájomnej zmluvy v takomto prípade rozhoduje bytová komisia.

²² Podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

§ 18

Prevenia straty bývania

- 1) Prevenia straty bývania je kľúčový prvok v systéme riešenia bytovej núdze a jej vykonávanie v rámci dostupných možností je neoddeliteľnou súčasťou poskytovania bývania v mestských nájomných bytoch.
- 2) Cieľom prevencie je minimalizovať riziko straty bývania z dôvodu neplnenia podmienok nájomného vzťahu. Prevenia je založená na odhaľovaní situácií ohrozujúcich stabilitu bývania a poskytnutí asistencie na ich riešenie prostredníctvom špecifického súboru činností a nástrojov.
- 3) Základným predpokladom prevencie straty bývania je úzka spolupráca všetkých relevantných útvarov HM SR a zapojenie všetkých relevantných externých aktérov na lokálnej úrovni.
- 4) HM SR zabezpečuje, aby boli v rámci prevencie straty bývania dostupné také nástroje, ktoré sú nevyhnutné na jej efektívne poskytovanie
- 5) Prevenia sa zameriava najmä na:
 - a) včasnú detekciu vznikajúcich dlhov,
 - b) diagnostiku problému v domácnosti nájomcu,
 - c) prepájanie poskytovania bývania so špecializovanými sociálnymi službami,
 - d) koordináciu spolupráce naprieč relevantnými útvarmi HM SR a s poskytovateľmi sociálnych služieb.

§ 19

Evaluácia

- 1) Efektívne využívanie bytového fondu HM SR, ktoré je adresné a sociálne citlivé, musí byť založené na detailnej znalosti aktuálneho stavu, modelovaní dynamiky a metódach vyhodnotenia zmien bytovej núdze na celom území HM SR.
- 2) Na priebežnú evaluáciu napĺňania tohto cieľa dohliada bytová komisia a bude prebiehať formou Správy o plnení mestskej bytovej politiky, ktorú je povinný predložiť príslušný organizačný útvar HM SR minimálne jedenkrát ročne na rokovanie príslušnej komisie Mestského zastupiteľstva HM SR a Mestského zastupiteľstva HM SR.
- 3) Za priebežnú evaluáciu bude zodpovedná pracovná skupina, ktorú určí bytová komisia spomedzi zamestnancov oddelení zodpovedných za bytovú a sociálnu oblasť.
- 4) Do priebežnej evaluácie majú možnosť vstúpiť všetci aktéri zapojení do implementačnej praxe vyplývajúcej z tohto nariadenia.
- 5) Evaluácia sa zameriava na:
 - a) zisťovanie, v akej miere sa dosahuje cieľ adresného a sociálne citlivého využívania mestského bytového fondu,

- b) súlad nastavenia priorít HM SR pri prideľovaní bytov s vyššie uvedeným cieľom,
 - c) súlad bodovacieho systému a postupov hodnotenia žiadostí so stanovenými prioritami mesta (napríklad ak úprava dostatočne nezachytáva dôležitú podskupinu),
 - d) analýzu priebežne zbieraných dát zo všetkých žiadostí a evidencie žiadateľov,
 - e) analýzu vstupov od všetkých relevantných aktérov (útvary a organizácie HM SR, mestských častí, poskytovatelia sociálnych služieb a pod.),
 - f) evaluáciu poskytovaných služieb a nástrojov.
- 6) Postup pri evaluácii bude predmetom osobitného predpisu.

§ 20

Nájom bytov zverených do správy mestskej časti

- 1) Byt zverený do správy mestskej časti a byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti prenajíma mestská časť, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia.

§ 21

Prechodné ustanovenia

- 1) Všetky žiadosti zaevidované pred účinnosťou tohto nariadenia budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia hodnotené podľa tohto nariadenia.
- 2) Poradovníky na pridelenie bytov zostavené pred účinnosťou tohto nariadenia sa rušia a zanikajú. Žiadosti v týchto poradovníkoch budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia posúdené a vybavené podľa tohto nariadenia.
- 3) Pri rozhodovaní o predĺžení nájmu sa budú zohľadňovať vstupné kritériá v zmysle tohto nariadenia. V prípade nesplnenia týchto kritérií HM SR vyžiada vykonanie sociálneho šetrenia a spolu so všetkou relevantnou dokumentáciou posunie prípad na zasadnutie bytovej komisie. Na základe odporúčania bytovej komisie HM SR predĺži, alebo nepredĺži nájomnú zmluvu.
- 4) Podmienky nájmu bytov vo vlastníctve HM SR zverených do správy mestskej časti HM SR môže mestská časť primerane upraviť v súlade s princípmi a účelom tohto nariadenia formou všeobecne záväzného nariadenia alebo interným predpisom.²³
- 5) Ustanovenia týkajúce sa zariadení určených na trvalé bývanie (tzv. mestské ubytovne) ako aj Štatút krízového ubytovania zostávajú v platnosti do prijatia nového všeobecne

²³ Kapitola 2.1, Príručka pre samosprávy - Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a prideľovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie, Ministerstvo dopravy SR, 2022, vydané na zákl. Uznesenia vlády č. 728/2021, bod B.6

záväzného nariadenia, ktorého predmetom bude výhradne právna úprava týchto zariadení.

§ 22

Zrušovacie ustanovenie

1. Zrušuje sa 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, s výnimkou ustanovení § 12 až 16 vrátane o nájme obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.
2. Ustanovenia §12 až 16 nariadenia podľa odseku 1 sa zrušujú ku dňu účinnosti nového všeobecne záväzného nariadenia HM SR upravujúceho ubytovanie hlavného mesta v ním zriadených ubytovniach.

§ 23

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto úprava je záväzná pre žiadateľov o nájom bytov vo vlastníctve HM SR a všetky osoby zúčastnené na nájme vyčlenených bytov. Veci tu neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi²⁴.
- 2) Žiadosti o nájom bytov vo vlastníctve HM SR nezverených do správy mestských častí podané a nevybavené pred účinnosťou tohto nariadenia (t. j. žiadosti, ktoré neboli k dátumu schválenia tohto nariadenia vyradené alebo posúdené výberovou komisiou pre pridelovanie bytov) sa posudzujú podľa tohto nariadenia.
- 3) Zmluvy o nájme bytov uzavreté pred účinnosťou tohto nariadenia budú priebežne predlžované, resp. novo uzatvárané podľa tohto nariadenia. Zmluvy o nájme uzavreté na dobu neurčitú zostávajú bezo zmeny.
- 4) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.9.2024.

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

²⁴ Napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona 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.

Príloha č. 1 (ETHOS TYPOLOGIA BEZDOMOVECTVA A VYLÚČENIA Z BÝVANIA²⁵)

Koncepčná kategória	Operačná kategória	Životná situácia	Druhovú definícia
BEZ PRÍSTREŠIA	1. Ľudia (žijúci) na ulici	1. Verejné priestory, alebo vonkajšie priestory	Život na ulici vo vonkajších alebo verejných priestoroch bez prístrešia určeného na bývanie
BEZ PRÍSTREŠIA	2. Ľudia v krízovom ubytovaní za účelom prenocovania	2. Nocľaháreň	Ľudia, ktorí nemajú svoje obvyklé bydlisko/ obydlie a využívajú nocľahárne a iné krízové ubytovanie na prenocovanie
BEZ BÝVANIA	3. Ľudia v ubytovaní pre ľudí bez domova	3.1. Zariadenia pre ľudí bez domova určené na krátkodobé ubytovanie 3.2. Dočasné ubytovanie pre ľudí bez domova 3.3. Prechodné podporované ubytovanie	Krátkodobé ubytovanie pre ľudí bez domova
BEZ BÝVANIA	4. Ženy v núdzovom ubytovaní z dôvodu domáceho násilia	4. Ubytovanie pre ženy ohrozené domácim násilím	Ženy využívajúce z dôvodu domáceho násilia núdzové ubytovanie určené na krátkodobý pobyt
BEZ BÝVANIA	5. Ľudia v ubytovaní pre cudzincov	5.1. Dočasné ubytovanie/ špecializované zariadenia pre cudzincov 5.2. Ubytovacie zariadenia pre pracujúcich cudzincov	Cudzinci v krátkodobom ubytovaní počas ich statusu imigranta

²⁵ Ondrušová, Lorenc. "ETHOS TYPOLOGIA BEZDOMOVECTVA A VYLÚČENIA Z BÝVANIA: STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA, ZÁKLADNÉ TÉZY A MOŽNOSTI SLOVENSKEJ TERMINOLÓGIE." CEIT, URL: <https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2015/Ondrusova/kapitola1.pdf>

BEZ BÝVANIA	6. Ľudia pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti	6.1. Zariadenia na výkon trestu/väzby 6.2. Zariadenia zdravotnej starostlivosti (vrátane psychiatrických zariadení a zariadení pomoci pri závislostiach) 6.3. Zariadenia starostlivosti o deti	6.1. Pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti nie je k dispozícii iné bývanie 6.2. Pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti nie je k dispozícii iné bývanie , alebo predĺžený pobyt z tohto dôvodu 6.3. Pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti nie je k dispozícii iné bývanie (napr. po dovŕšení 18. roku veku)
BEZ BÝVANIA	7. Ľudia prijímajúci dlhodobú podporu spojenú s bývaním z dôvodu bezdomovectva	7.1. Dlhodobé bývanie pre seniorov bez domova spojené so starostlivosťou 7.2. Dlhodobá podpora spojená s bývaním pre ľudí, ktorí zažili bezdomovectvo	Dlhodobá podpora pri bývaní z dôvodu bezdomovectva (zvyčajne viac ako jeden rok)
NEISTÉ BÝVANIE	8. Ľudia žijúci v neistom obydlí	8.1. Prechodné bývanie u príbuzných / známych 8.2. Užívanie obydlia bez právneho dôvodu 8.3. Užívanie pozemku bez právneho dôvodu	8.1. Štandardné dočasné bývanie u príbuzných a známych z dôvodu nedostatku iných možností 8.2. Užívanie obydlia protiprávne/bez nájomnej zmluvy 8.3. Užívanie pozemku protiprávne/ bez nájomnej zmluvy
NEISTÉ BÝVANIE	9. Ľudia ohrození vyst'ahovaním	9.1. Výpoveď z nájmu 9.3. Strata vlastníctva	9.1. Existuje povinnosť vyst'ahovať sa, pretože bol ukončený nájomný/ podnájomný vzťah 9.2. Existuje povinnosť vyst'ahovať sa v dôsledku straty vlastníctva

NEISTÉ BÝVANIE	10. Ľudia žijúci pod hrozbou domáceho násillia	10.1. Policajne zaznamenané domáce násillie	Boli vykonané policajné zásahy z dôvodu zabezpečenia ochrany obetí domáceho násillia
NEVYHOVUJÚCE BÝVANIE	11. Ľudia žijúci v mobilných, neštandardných a provizórnych obydliach	11.1. Mobilné obydlia 11.2. Neštandardné obydlia 11.3. Provizórne stavby	Mobilné obydlia neurčené na trvalé bývanie Obydlia neurčené na trvalé bývanie, napr. prístrešky, chatky, chatrče Polo-trvalé/ dočasné/ provizórne stavby (strážne domčeky, búdy)
NEVYHOVUJÚCE BÝVANIE	12. Ľudia žijúci v obydlí nespôsobilom na bývanie	Obyvané obydlia nespôsobilé na bývanie	Obydlia definované ako nevhodné/ nespôsobilé na bývanie podľa vnútroštátnych právnych predpisov/ noriem
NEVYHOVUJÚCE BÝVANIE	13. Ľudia žijúci v extrémne preľudnenom obydlí	Extrémne preľudnené obydlia – prekročená národná norma preľudnenia	Obydlia prekračujúce národné štandardy počtu obyvateľov na podlahovú plochu/ množstvo využiteľných miestností

Prehľad pripomienok mestských častí a ich vysporiadanie

Vznesené pripomienky			Vyhodnotenie	
Mestská časť	Časť, ktorej sa pripomienka týka	Znenie pripomienky	Vysporiadanie	Vysvetlenie/Spôsob zapracovania
Ružinov a Devínska Nová Ves	§2 bod 5, bod 11, bod 12 a bod 13	<p>1. V návrhu Všeobecne záväzného nariadenia sú ustanovenia §2 bod 5, bod 11, bod 12 a bod 13 v priamom rozpore s ustanovením § 4 ods. 5 písm. b) zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého obec môže vo veciach územnej samosprávy nariadením ustanoviť iné podrobnosti ako v písmene a). Máme za to, že všeobecne záväzným nariadením nie je možné odkazovať na určité právne akty primátora, keďže zákon explicitne vyžaduje, aby predmetná podzákonná právna norma bližšie upravovala aj iné podrobnosti. Pravidlá pridelovania bytov a Priority bytovej politiky predstavujúce právne akty primátora nemôžu z hľadiska charakteru predstavovať vykonávacie vyhlášky. Normotvorba právnych aktov primátora je v podmienkach Hlavného mesta SR Bratislava upravená v dokumente pod názvom „Riadenie interných predpisov“ (ďalej aj ako „dokument“). Na prvej strane dokumentu v časti „záväzný“ sa uvádza, že interný predpis je záväzný pre zamestnancov všetkých organizačných útvarov magistrátu. Z uvedeného teda vyplýva, že predmetný dokument nemôže zaväzovať iných adresátov ako zamestnancov organizačných útvarov magistrátu, a teda nemôže byť záväzný pre obyvateľov hlavného mesta s pôsobnosťou pre celé územie Hlavného mesta SR Bratislavy. Preto nemôže mať charakter vykonávacieho právneho predpisu. Všeobecne záväzné nariadenie má teda upravovať aj „iné podrobnosti“, čo v tomto prípade budú predstavovať „Pravidlá</p>	ČA	<p>Spôsob vybavenia: V § 2 ods. 12 a 13 budú slová "právnym aktom primátora" nahradené slovami "interným dokumentom HM SR alebo mestskej časti".</p> <p>Kapitola 2.1 Príručky pre samosprávy- Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie Ministerstva dopravy SR- gestorské ministerstvo v oblasti nájomného bývania (ďalej ako Príručka pre samosprávy MINDOP):</p> <p><i>Z hľadiska formy sa v praxi najčastejšie stretávame s pravidlami pre pridelovanie nájomných bytov prijatými ako:</i> <i>a) VZN,^[1]_[SEP]b) interná norma alebo^[1]_[SEP]c) kombinácia internej normy a VZN.</i></p>

		<p>pridelovania bytov“ a „Priority bytovej politiky“. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave pomerov s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 189/1992 Zb.“), 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.</p> <p>Podľa § 12 ods. 2 prvej vety zákona č. 189/1992 Zb., obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Z cit. § 12 ods. 2 prvej vety v nadväznosti na cit. § 12 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. vyplýva, že zákon pre Pravidlá pridelovania bytov stanovuje predpísanú formu, a to všeobecne záväzné nariadenie.</p> <p>V súlade s vyššie uvedeným, odporúčame, aby „Pravidlá pridelovania bytov“ a „Priority bytovej politiky“ boli prijímané ako súčasť predloženého návrhu VZN.</p>		<p><i>Každé z uvedených riešení má svoje kladné aj záporné stránky. Výhodou VZN je jeho vyššia právna záväznosť, keďže je schvaľované zastupiteľstvom. Na druhej strane existuje predpoklad, že ho nebude také ľahké v čase zmeniť, resp. zrušiť a teda je komplikovanejšie pružne reagovať na zmeny. Interná norma ponúka možnosť flexibility a rýchlosti jej schválenia, keďže vo väčšine prípadov internú normu vydáva a schvaľuje štatutár obce (starosta, resp. primátor). Hlasovanie zastupiteľstva nie je vždy nevyhnutné. Z hľadiska obsahovej náplne sa však dokumenty nelíšia.</i></p> <p>zdroj: PRÍRUČKA PRE SAMOSPRÁVY Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie</p>
Ružinov	§2 ods. 1	<p>navrhujeme upraviť definíciu bytu tak, ako je uvedená v § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) resp. v §2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových</p>	A	

		priestorov v znení neskorších predpisov.		
Ružinov	§2 ods. 10	V §2 ods. 10 navrhujeme doplniť a stanoviť „rozhodujúce obdobie“, za ktoré sa príjem žiadateľa a všetkých členov domácnosti posudzuje a doplniť presnú definíciu „čistého príjmu“.	ČA	Do textu VZN bolo doplnené, že podrobnosti budú určené interným dokumentom HM SR alebo MČ.
Ružinov	§1 bode 4 písm. a) ab), § 4 bod 1 písm. e), §5 bod 4 písm. a), §14 bod 2 písm. a)	V ustanoveniach §1 bode 4 písm. a) ab), § 4 bod 1 písm. e), §5 bod 4 písm. a), §14 bod 2 písm. a) V poznámkach pod čiarou nie sú upravené konkrétne ustanovenia zákonov (§§).	A	Spôsob vybavenia: V poznámkach budú doplnené § a odseky, na ktoré sa poznámka odvoláva. · Z Príručky pre samosprávy MINDOP: "Zásadným je dodržiavanie základného pravidla pri tvorbe VZN, resp. internej normy, a to: · pri tvorbe obsahu VZN, resp. internej normy <u>obec nemá kopírovať texty zákonov, teda podmienky, ktoré sú už definované v zákone ako povinné,</u> · <u>naopak obec má vo VZN, resp. v internej norme upraviť to, o čom príslušný zákon „mlčí“, t.z. obec má naopak definovať tie oblasti, ktoré zákon neupravuje.</u> <u>Práve kopírovanie</u>

				<p><i>textov zákonov do VZN je jedným z najčastejších nedostatkov VZN, nakoľko pri zmene legislatívy VZN nie sú „aktualizované“ a tým pádom nereflektujú aktuálne právne prostredie. Takéto VZN sú preto často predmetom podaného protestu prokurátora, ktorí požaduje uvedené VZN zrušiť pre jeho nezákonnosť."</i></p>
Ružinov	§4 ods. 1 písm. e)	<p>V §4 ods. 1 písm. e), v §4 ods. 2 písm. f) a g), V §7 ods. 1 písm. f a v §17 ods. 2 navrhujeme doplniť a stanoviť „rozhodujúce obdobie“, za ktoré sa mesačný príjem žiadateľa a všetkých členov domácnosti posudzuje.</p>	A	<p>Do textu VZN bude doplnené, že podrobnosti budú určené určené interným dokumentom HM SR alebo MČ.</p>

Ružinov	§4 ods. 1 písm. b), v § 4 ods. 2 písm. c) a v § 4 ods. 3 písm. c)	V §4 ods. 1 písm. b), v § 4 ods. 2 písm. c) a v § 4 ods. 3 písm. c) žiadame o úpravu tohto vstupného kritéria tak, aby zodpovedala definícii „nevysporiadaných finančných záväzkov“ voči Hlavnému mestu SR Bratislavy uvedenom v ustanovení §2 ods. 7 tohto návrhu všeobecne záväzného nariadenia.	<p>Z § 4 budú vypustené slová "v oblasti bývania". Zároveň bude upravená definícia v § 2 tak, aby pre každého žiadateľa vytvorila možnosť uzavrieť dohodu o splácaní svojich záväzkov s mestom (najmä predĺžením z 2 na 6 mesiacov po splatnosti).</p> <p>Z Príručky MINDOP: <i>"existencia dlhu voči obci – samotná existencia dlhu žiadateľa (alebo člena domácnosti) v minulosti, ale aj v súčasnosti by taktiež nemala znemožňovať prístup k získaniu nájomného bytu určeného na sociálne bývanie. Aj v tomto prípade je oveľa vhodnejším prístupom (a sociálne spravodlivejším) posúdenie aktivity žiadateľa na riešení dlhovej situácie. Analógiu je možné nájsť aj pri posudzovaní nároku na príspevok na bývanie (v rámci pomoci v hmotnej núdzi), v prípade existencie nedoplatkov spojených s úhradou nákladov</i></p>
---------	---	--	---

				<i>za služby spojené s bývaním sa predkladá dohoda o splátkach a potvrdenie o riadnom plnení splátkového kalendára."</i>
Ružinov	§ 4 ods. 1 písm. c)	V § 4 ods. 1 písm. c) navrhujeme vypustiť možnosť existencie iba tzv. „záväznej ponuky práce“, ktorá nemusí znamenať aj následné skutočné uzatvorenie pracovného pomeru.	ČA	Text bol upravený tak, aby mohol žiadať so záväznou ponukou, ale nájomná zmluva mohla byť podpísaná až po skutočnom uzatvorení nájomného pomeru.
Ružinov	návrh na vloženie definície	Navrhujeme doplniť a vložiť do § 2 návrhu nariadenia odsek 15, v zmysle ktorého sa vytvorí na účely tohto nariadenia nová definícia pojmu „nevyhovujúci byť, a to z dôvodu nespornej a správnej aplikácie tohto nariadenia v praxi. Uvedený termín sa aplikuje v § 4 ods. 3 písm. b) návrhu nariadenia.	ČA	Bude upravený text v §2 ods. 4, v § 4 ods. 2 písm. b) a ods. 3 písm. b) tak, aby sa odkazoval na definíciu podľa metodiky ETHOS.

Ružinov	upovedomenie na zákon č. 177/2018 Z. z	V súvislosti s prílohami a dokladmi potrebnými k žiadosti o nájom bytu si dovoľujeme pripomenúť a poukázať na existenciu zákona č. 177/2018 Z.z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.	A	
Ružinov	§7 ods. 3	V §7 ods. 3 navrhujeme nahradiť nasledovným znením: „Žiadateľ je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznamovať hlavnému mestu každú zmenu údajov uvedených v žiadosti v rozsahu podľa odseku 1.“	A	
Ružinov	§ 9 ods. 4	V § 9 ods. 4 žiadame o zváženie a prehodnotenie určenia maximálnej dĺžky trvania nájmu na dobu 6 rokov pri podmienkach pridelenia bytov v kategórii byty pre profesie zabezpečujúce služby vo verejnom záujme (t.j. byty pre zamestnancov, učiteľov, policajtov a pod.) Navrhujeme dĺžku doby trvania nájmu obmedziť výlučne a „iba“ dĺžkou trvania pracovného pomeru s navrhujúcim subjektom t.j. nájom bytu je viazaný na trvanie pracovného pomeru.	A	HM SR/MČ určí max dĺžku zmluvy interným predpisom. Zmluva nemôže byť na dobu neurčitú.
Ružinov a Devínska Nová Ves	§13 ods. 5	§13 ods. 5 návrhu všeobecne záväzného nariadenia sa nestotožňujeme s navrhovaným — spôsobom zloženia členov bytovej komisie. Poslanci mestského/miestneho zastupiteľstva sú tí, ktorých si zvolili občania v komunálnych voľbách na obdobie štyroch rokov, z tohto dôvodu máme za to, že členmi komisie by namiesto odborných zamestnancov mali byť výhradne poslanci mestského/miestneho zastupiteľstva a zástupcovia odbornej verejnosti. Zamestnanec hlavného mesta resp. zamestnanec mestskej časti by mal byť iba v pozícii tajomník, resp. zapisovateľ komisie. Predseda	ČA	Cieľom úpravy je zabezpečiť pridelovanie bytov výhradne na báze odbornosti. Pripomienke bolo vyhovelé tak, že MČ si môžu do komisie nominovať aj poslancov. Členov komisie zároveň volí MSZ (MiZ) na návrh primátora (starostu).

		komisie by mal byť určený zo všetkých členov komisie.		
Ružinov	všeobecne	<p>Návrh všeobecne záväzného nariadenia sa vo svojom obsahu nezaoberá možnosťou určenia maximálnej prípustnej dĺžky trvania nájomného vzťahu z hľadiska možností následných prolongácií (§ 14 návrhu VZN) s výnimkou trvania nájomného vzťahu v kategórii byty pre profesie zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, ktorý odporúčame viazať na existenciu a trvanie pracovného pomeru s navrhujúcim subjektom (viď bod 14):</p> <p>Zakomponovanie maximálnej prípustnej dĺžky trvania nájomného vzťahu z hľadiska možností následných prolongácií do znenia všeobecne záväzného nariadenia by prispelo k výraznejšej fluktuácii nájomcov jednotlivých obecných bytov ak zníženiu počtu žiadateľov o nájom evidovaných v zoznamoch hlavného mesta / príslušnej mestskej časti.</p>	N	<p>Dostupné nájomné bývanie nemá dočasný charakter, ani to nie je cieľom. Preto nesúhlasíme s obmedzením maximálneho počtu predĺžení zmluvy v prípade, že nájomca naďalej spĺňa požiadavky VZN.</p>

Ružinov	§16 ods. 2 a v §17 ods. 5	<p>V zmysle návrhu všeobecne záväzného nariadenia majú byť jednotlivé formy nájomného bývania zaradené do viacerých cenových kategórií, ktorých presná forma a výška bude definovaná v Prioritách bytovej politiky. V prioritách bytovej politiky je primátor zároveň oprávnený vyčleniť byty, ktoré je možné považovať za lukratívne (napr. veľkometrážne, nachádzajúce sa v pešej zóne centrálnej časti hlavného mesta a pod.). Na takto vyčlenené byty sa nebude vzťahovať toto nariadenie a budú určené na účely nájmu za trhové ceny na základe obchodnej verejnej súťaže.</p> <p>V danom prípade, ako aj v prípadoch uvádzaných v § 16 ods. 2 a v §17 ods. 5, v ktorých sa poskytuje možnosť zvýšenia resp. úpravy výšky nájomného, poukazujeme na fakt, že pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien nájmu a nehnuteľností v rámci pôsobnosti orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí sú upravené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov vychádzajúceho zo zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, v zmysle ktorých majú obce povinnosť aplikovať v oblasti prenájmov obecných bytov sumu regulovaného nájomného, závislého od konkrétnej kategórie bytu, veľkosti podlahovej plochy bytu a jeho základného vybavenia.</p> <p>K tomu, aby mohlo dôjsť k aplikácii trhového nájomného na niektorú z</p>	A	<p>Všeobecne záväzné právne predpisy platia pre všetky subjekty bez ďalšieho, preto je zrejmé, že VZN musí za každých okolností rešpektovať v.z.p.p. v oblasti regulácie cien (nájomného). Pre vylúčenie pochybností bolo však do textu VZN doplnené, že bez ohľadu na cenovú kategóriu, výška nájomného musí byť vždy určená tak, aby spĺňala aktuálne limity určené o regulácii cien bytov (maximálna výška nájomného). Konkrétne číslo predpisu neuvádzame, keďže aktuálne prebieha tvorba novej právnej úpravy a je aj predpoklad úpravy gestora.</p>
---------	---------------------------	---	---	---

		<p>kategórií nájomných bytov, sa vyžaduje aktívna zmena znenia opatrenia zo strany ministerstva financií ako ústredného orgánu štátnej správy, ku ktorej však dosiaľ v oblasti nájomných vzťahov nedošlo. Z tohto dôvodu považujeme v tejto časti návrh všeobecne záväzného nariadenia z tovateľný a nevykonateľný.</p>		
Ružinov	§18	<p>§18 ustanovenia o prevencii straty bývania sú formulované veľmi všeobecne, vágne, neadresne a s nedostatočným vysvetlením ich využitia vpraxi. Žiadame predkladateľa návrhu všeobecne záväzného nariadenia o doplnenie tohto paragrafového znenia o ďalšie podrobnosti, ktoré budú súčasťou tohto nariadenia, a to najmä o určenie, kto bude vykonávať tieto činnosti (či sa vyžaduje odborná spôsobilosť na výkon týchto činností), na základe akého právneho predpisu budú tieto osoby oprávnené diagnostikovať problémy v domácnosti nájomcu, v ktorej fáze trvania nájomného vzťahu a súčasne, ako bude naložené s výsledkami týchto činností a aká bude „váha“ zistení resp. následky týchto zistení vo vzťahu k existencii</p>	ČA	<p>Daná problematika bude v zmysle Konceptie mestskej bytovej politiky HM SR pre roky 2020-2030 komplexne riešená v rámci Metodiky prevencie straty domova, ktorú je z Konceptie HM SR povinné vypracovať.</p>

		a trvania nájomného vzťahu či k samotnej osobe nájomcu.		
Ružinov	§21 ods. 4	Ustanovenie §21 ods. 4 ukladá mestským častiam povinnosť prijímať všeobecne záväzné nariadenia k bytom zvereným do svojej správy zo strany hlavného mesta do 12 mesiacov od účinnosti tohto nariadenia. Predmetné ustanovenie ukladá mestským častiam povinnosť, na ktorú však hlavné mesto nemá zákonné zmocnenie vo forme všeobecne záväzného nariadenia.	ČA	Spôsob vybavenia - bolo doplnené: - toto VZN sa vzťahuje na byty HM SR v správe HM SR a mestských častí - MČ majú povinnosť aplikovať ustanovenia tohto VZN na byty HM SR zverené do ich správy najneskôr do 12 mesiacov od účinnosti VZN. Na tento účel môžu prijať vlastné VZN a/alebo interné riadiace dokumenty.
Ružinov	§ 22 odseku 1	Navrhujeme v § 22 odseku 1 vymedziť a špecifikovať konkrétne paragrafové znenia Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ktoré sa účinnosťou tohto všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 2023 z..... 2023 o nájme bytov, nezrušujú, a to z dôvodu určitosti.	A	Spôsob vybavenia - boli doplnené čísla a názvy §, ktoré ostávajú dočasne v platnosti.

MČ Staré Mesto	§14	Návrh všeobecne záväzného nariadenia sa vo svojom obsahu nezaoberá možnosťou určenia maximálnej prípustnej dĺžky trvania nájomného vzťahu z hľadiska možností následných prolongácií (§ 14 návrhu VZN); zakomponovanie uvedenej požiadavky do znenia všeobecne záväzného nariadenia by prispelo k výraznejšej fluktuácii nájomcov jednotlivých obecných bytov a zníženiu počtu žiadateľov o nájom, evidovaných v zoznamoch mestskej časti. Ponechanie znenia návrhu bez zohľadnenia tejto skutočnosti umožní zachovanie nepriaznivého faktického stavu, založeného na dlhoročnej evidencii žiadostí o nájom, o ktorých bez ohľadu na tú skutočnosť, že žiadatelia spĺňajú podmienky nájmu, s prihliadnutím na nedostatočný počet voľných obecných bytov nemusí byť nikdy reálne rozhodnuté.	N	Maximálna dĺžka trvania nájomného vzťahu: - HM SR nechce obmedzovať počet prolongácií (nie je to dočasné bývanie) Vyradenie žiadostí: - § 8 ods. 1 pism. h) uvádza ako dôvod na vyradenie žiadosti z evidencie, že nezískala dost' bodov.
----------------	-----	---	---	--

<p>MČ Staré Mesto</p>	<p>§2 ods.9, §3 ods.7- lukratívne byty, byty do BOB</p>	<p>V zmysle návrhu všeobecne záväzného nariadenia majú byť jednotlivé formy nájomného bývania zaradené do viacerých cenových kategórií, ktorých presná forma a výška bude definovaná rozhodnutím primátora hlavného mesta v Prioritách bytovej politiky (§ 2 ods. 9 návrhu VZN). Na základe ustanovenia § 1 ods. 4 písm. c) návrhu VZN sa nariadenie nemá vzťahovať na byty vyňaté primátorom hlavného mesta v Prioritách bytovej politiky na prenájom prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže za sumu trhového nájomného. V zmysle doplnenia uvedeného v ustanovení § 3 ods. 6 má ísť v posudzovanom prípade o veľkometrážne byty nachádzajúce sa v pešej zóne centrálnej časti hlavného mesta, úhrady za užívanie ktorých by mali podliehať sume trhového nájomného. Odhliadnuc od toho, že obsah Priorít bytovej politiky nie je súčasťou návrhu VZN, a teda nie je mestskej časti známy, je nutné poukázať na to, že pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien nájmu a nehnuteľností v rámci pôsobnosti orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí sú upravené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov vychádzajúceho zo zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, v zmysle ktorých majú obce povinnosť aplikovať v oblasti prenájomov obecných bytov sumu regulovaného nájomného, závislého od konkrétnej kategórie bytu, veľkosti podlahovej plochy bytu a jeho základného vybavenia. K tomu, aby mohlo dôjsť k aplikácii trhového nájomného na niektorú z kategórií nájomných bytov, sa vyžaduje aktívna zmena znenia opatrenia zo strany ministerstva</p>	<p>A</p>	<p>Zákonná úprava platí bez ďalšieho, bolo však pre vylúčenie pochybností doplnená pozn. pod čiarou, že znenie musí byť v súlade s cenovými predpismi. Bolo doplnené do § 4 (1) Toto opatrenie sa nevzťahuje na byty e) v nájme právnickej osoby, ktorá nemá sídlo na území Slovenskej republiky, fyzickej osoby, ktorá nemá trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, zahraničného zastupiteľského úradu alebo diplomatickej misie,</p>
-----------------------	---	---	----------	--

		<p>financií ako ústredného orgánu štátnej správy, ku ktorej dosiaľ v oblasti nájomných vzťahov nedošlo. Uvedený krok zo strany navrhovateľa VZN preto považujeme za predčasný a nedostatočný. V nadväznosti na uvedené skutočnosti návrh VZN v ustanovení § 3 ods. 7 umožňuje mestskému zastupiteľstvu vyčleniť byty na účely nájmu Bratislavskej organizácii bývania, neziskovej organizácii a registrovanému poskytovateľovi sociálnych služieb. Poznávame, že spôsob prenájmu takto vyčlenených bytov Bratislavskou organizáciou bývania nie je v návrhu VZN jasným a zreteľným spôsobom bližšie definovaný, a preto nie je možné k tejto časti zaujať relevantné stanovisko.</p>		
MČ Podunajské Biskupice		požiadavka mať informáciu o zaradení bytov do kategórií	A	Rozdelenie bytov do kategórií ostáva naďalej v kompetencii MČ
MČ Rača	§3 ods.7	<p>§3 ods.7 – za slovo byty doplniť slová „ktoré nie sú zverené mestskej časti...“ (KONTEXT:) Primátor môže niektoré byty vyčleniť na osobitný účel (luxusné byty na prenájom za trhovú nájomnú). Mestské zastupiteľstvo HM SR je oprávnené vyčleniť byty na účely nájmu Bratislavskej organizácii bývania, neziskovej organizácii</p>	A	Akceptované.

		a registrovanému poskytovateľovi sociálnych služieb.)		
MČ Rača	§14 ods.1	<p>§14 ods.1 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu. KONTEXT: Nájomná zmluva v podm. MČ Rača sa uzatvára vždy na dobu určitú a to na jeden rok s možnosťou predĺženia vždy o ďalší rok za predpokladu, že nájomca spĺňa podmienky pre pridelenie bytu. Nájomcovia teda bývajú v bytoch už niektorí viac ako 15 rokov. Pri výške ich príjmu nie je predpoklad, že by boli schopní zabezpečiť si vlastné bývanie alebo platiť komerčný nájom. To isté platí o bytoch pridelených zamestnancom, kde pridelenie bytu je forma stabilizácie zamestnancov v nedostatkových profesiách. <u>MČ preto navrhuje vypustiť maximálnu dĺžku nájmu.</u></p>	N	<p>Periodické "prezmluvnenie" považujeme kľúčové najmä z nasledujúcich dôvodov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontrola, či nájomca naďalej plní podmienky určené VZN - možnosť neobnovenia zmluvy s nájomcom, ktorý dlhodobo neplní podmienky zmluvy - možnosť neobnovenia zmluvy s nájomcom, ktorý má nevysporiadané finančné vzťahy s mestom
MČ Rača	§9 ods. 4	<p>§9 ods. 4 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu</p>		<p>Neakceptované. Cieľom VZN je zlepšiť dostupnosť nájomného bývania, preto je potrebné mať flexibilitu.</p>
MČ Dúbravka	§ 21 ods. 4)	<p>§ 21 ods. 4) VZN bude znieť nasledovne: Byty vo vlastníctve HM SR zverené do správy mestských častí HM SR <u>môžu</u> byť predmetom samostatnej právnej úpravy formou všeobecne záväzných nariadení, ktoré môžu byť prijaté mestskými časťami HM SR do 12 mesiacov od účinnosti tohto nariadenia v súlade s pravidlami a účelom tohto nariadenia a predpisov prijatých na jeho základe.</p>	ČA	<p>Ustanovenie bolo upravené tak, že MČ môžu úpravu prijať formou VZN, alebo interným predpisom, bez uvedenia časovej lehoty na ich prijatie.</p>

MČ Karlova Ves	§5 ods. 3	Navrhujeme v § 5 odsek 3 nariadenia upraviť tak, aby bol okruh oprávnených fyzických osôb určitý a dôvody hodné osobitného zreteľa jednoznačné. Dôvod: V § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z. n. p. je obec splnomocnená všeobecne záväzným nariadením ustanoviť okruh oprávnených fyzických osôb vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Z predmetného ustanovenia nariadenia nie je jednoznačne zrejmý okruh týchto osôb (okrem osoby uvedenej v bode a)), nakoľko pod bodom b) a c) nie sú určené oprávnené osoby. Navyiac pod písm. c) sa spomína právnická osoba, no zákon splnomocňuje obec na ustanovenie okruhu oprávnených fyzických osôb, nie právnických osôb.	ČA	Ustan. písm. c) bolo zrušené, nakoľko zákon 443/2010 Z.z. umožňuje vyňať iba fyzické osoby, nie právnické
MČ Karlova Ves	§ 22 odsek 1	Navrhujeme v § 22 odseku 1 nariadenia vymedziť paragrafmi, ktoré ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie sa účinnosťou všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č 2023 z 2023 o nájme bytov nezrušujú. Dôvod: Z dôvodu určitosti.	A	Ustanovenie bolo doplnené.
MČ Karlova Ves	§19	§ 19 - dávame na zváženie používanie pojmu „Evaluácia“, ktorý pre laickú verejnosť nemusí byť zrozumiteľný. Odporúčame nahradiť ho slovenským ekvivalentom „hodnotenie“ alebo „vyhodnotenie“ v príslušných gramatických tvaroch.	N	Máme za to, že ide o etablovaný výraz. Bolo doplnené vhodné vysvetlenie.
MČ Devínska N.V.	bez uvedenia	požiadavka, aby súčasťou VZN bol bodovací systém	N	Neakceptované

MČ Devínska N.V.	§ 1 ods. 4 písm. c)	Požiadavka určiť, koľko bytov je možné vyňať primátorom z bytového fondu HM SR na prenájom cez verejnú obchodnú súťaž za trhové nájomné	N	Neakceptované. Nie je možné určiť presné číslo na celé trvanie platnosti VZN.
	§ 3 ods. 6	Požiadavka, aby podmienky VOS na prenájom tzv. lukratívnych bytov schvaľovalo MsZ.	A	Akceptované.
MČ Devínska N.V.	§2	požiadavka vysvetliť nedefinované pojmy používané v návrhu VZN, a to skutočná núdza, akútne bývanie, Evaluácia	ČA	čiastočne akceptovaná (prvé dva spomínané pojmy sa vo VZN nenachádzajú) definovať - evaluácia
MČ Devínska N.V.	§ 2 ods. 4 návrhu VZN	vysvetliť skratku ETHOS, nakoľko ide o právny predpis hlavného mesta určený širokej verejnosti a nie úzkemu okruhu ľudí, ktorí pracujú v tejto oblasti. Používanie skratiek bez ich vysvetlenia v právnych predpisoch nie je žiaduci jav.	A	text bol doplnený.
MČ Devínska N.V.	§ 3 ods. 4 písmeno a)	požadujeme vypustiť „prípadne iných finančných úľav vychádzajúcich z kompetencií príslušných organizačných útvarov HM SR alebo dostupných finančných mechanizmov“, a to z dôvodu netransparentnosti podmienok- kedy, komu, aké úľavy môžu byť poskytnuté	A	akceptované
MČ Devínska N.V.	§ 3 ods. 5	požiadavka doplniť na konci vety dovetok .. ktorých členom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím „ <u>so zdravotným stavom, ktorý si vyžaduje bezbarierové bývanie</u> “- nie každá ŤZP osoba je odkázaná na bezbariérové bývanie, preto požadujeme doplnenie dovetku práve pre tie osoby, ktoré sú skutočne odkázané na bezbariérovosť	A	akceptované

MČ Devínska N.V.	§ 4 ods. 1 písmeno c)	text „alebo sa preukáže záväznou ponukou takejto práce“ nahradiť „akceptačným listom alebo zmluvou o budúcej zmluve“ akceptačný list a zmluva o budúcej zmluve sú konkrétne a do istej miery zaväzujúce dokumenty, z ktorých už plynú práva a povinnosti obidvom stranám	ČA	Čiastočne akceptované
MČ Devínska N.V.	§ 5 ods. 2	vypustiť „predchádzajúcich zmlúv o ubytovaní, potvrdenia sociálneho pracovníka o kontakte s klientom“ – v prípade „predchádzajúcich zmlúv o ubytovaní“ je možné spochybniť pravosť zmlúv, taktiež namietame relevantnosť potvrdenia sociálneho pracovníka o kontakte s klientom, nakoľko žiaden právny predpis nedefinuje písomný akt nazvaný „potvrdenie sociálneho pracovníka o kontakte s klientom“, sociálny pracovník môže vykonať len sociálne šetrenie, vydať sociálny posudok, ale nikde nie je právne zakotvené vydávanie potvrdení o kontakte s klientom. Takto formulované ustanovenie je vágne a spĺňa ho každý, s kým sa sociálny pracovník stretne	N	neakceptované
MČ Devínska N.V.	§ 8 ods. 1 písm. b)	dôvodom na vyradenie žiadateľa z evidencie je o.i. podanie neúplnej žiadosti, ak žiadateľ žiadosť nedoplní ani v lehote určenej vo výzve na doplnenie. Podľa § 6 ods. 4 návrhu VZN však „HM SR vedie evidenciu žiadateľov, ktorí preukázateľne splnili vstupné kritéria, spolu s priradenými bodmi podľa toho nariadenia samostatne pre každú kategóriu bytov.“ V citovaných ustanoveniach vidíme rozpor.	A	Upravené.
MČ Devínska N.V.	§ 9 ods. 5	§ 9 ods. 5 návrhu VZN je uvedené, že nájom bytu v danej kategórii je viazaný na trvanie pracovného alebo služobného pomeru s navrhujúcim subjektom. Kto môže byť navrhujúcim subjektom pokiaľ ide o služobný pomer? Ak sa nemýlime, zamestnanci HM SR a organizácie	N	Neakceptované. Navrhujúcim subjektom môže teoreticky byť na základe rozhodnutia primátora (alebo starostu MČ) aj

		založené alebo zriadené HM SR, rovnako ako aj MsP HM SR nemá zamestnancov v služobnom pomere.		organizácia, ktorá má zamestnancov v služobnom pomere, napríklad Policajný zbor SR.
MČ Devínska N.V.	§ 12 ods. 2	§ 12 ods. 2 návrhu VZN spochybňuje sa kompetencia MsZ HM SR. Je uvedené „Tento právny predpis a každá jeho zmena podlieha predchádzajúcemu povinnému prerokovaniu vo vecne príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR...“ V zmysle § 14 ods. 1 zákona o obecnom zriadení sú komisie poradné, iniciatívne a kontrolné orgány mestského zastupiteľstva, tzn. nemajú žiadnu rozhodovaciu právomoc, ale len tzv. odporúčaciu.	N	Návrh komisiám nedáva žiadne rozhodovacie právomoci, nemajú nič “schvaľovať”. Zavádza sa len povinnosť predkladateľa dať komisii materiál na prerokovanie.
MČ Devínska N.V.	Bytová komisia	Bytová komisia by mala byť zriadená MsZ a nie ako poradný orgán primátora HM SR a to či už ako nová komisia alebo by tieto úlohy mala vykonávať Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania, ktorá už je zriadená.	N	Neakceptované. Bytová komisia podľa VZN je odborný orgán. Posudzovanie žiadostí o byty by malo byť podľa predkladateľa v kompetencii odborníkov na danú problematiku, nezávisle od osoby primátora či zloženia zastupiteľstva.
MČ Devínska N.V.	§ 15 ods. 2	požiadavka doplniť výšku zábezpeky do VZN	N	Neakceptované. Nie je možné určiť presné číslo pre každý byt a na celé trvanie platnosti VZN.

<p>MČ Devínska N.V.</p>		<p>Námietka retroaktivity: § 21 ods. 2 návrhu VZN „Poradovníky na pridelenie bytov zostavené pred účinnosťou tohto nariadenia sa rušia a zanikajú. Žiadosti v týchto poradovníkoch budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia posúdené a vybavené podľa tohto nariadenia.“ žiadame zrušiť, nakoľko ide o narušenie právnej istoty obyvateľov HM SR, ktorí si za určitých, presne vymedzených podmienok podali žiadosť o pridelenie bytu a boli podľa určitých, presne vymedzených podmienok zaradení do poradovníka na pridelenie bytov. Právnu istotu by mala predstavovať práve stabilita práva.</p>	<p>N</p>	<p>Neakceptované, na poskytnutie bytu nie je právny nárok ani pri splnení všetkých podmienok a preto nemôže vzniknúť žiadna ujma. Ambíciou predkladateľa je zmeniť súčasný systém, ponechanie poradia v poradovníkoch ide priamo proti nej.</p>
<p>MČ Devínska N.V.</p>		<p>požiadavka preradiť úlohu mestských častí stanovenú v § 21 ods. 4 návrhu VZN „premiestniť“ z prechodných ustanovení do záverečných ustanovení VZN.</p> <p>„Byty vo vlastníctve HM SR zverené do správy mestských častí HM SR budú predmetom samostatnej právnej úpravy formou všeobecne záväzných nariadení, ktoré budú prijaté mestskými časťami HM SR do 12 mesiacov od účinnosti tohto nariadenia v súlade s pravidlami a účelom tohto nariadenia a predpisov prijatých na jeho základe.“</p> <p>- vypustiť zvýraznený text. Dôvod: podľa MČ Pravidlá pridelovania bytov a Priority bytovej politiky nemajú právnu záväznosť ich znenie nie je známe.</p>	<p>A</p>	<p>Akceptované.</p>

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

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadania Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a
rozvoja bývania MsZ zo dňa 18.10.2023

K bodu 5:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Návrh Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov, ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu

- A. berie na vedomie materiál Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov
- B. odporúča materiál na prerokovanie Mestskej rade hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy.

Hlasovanie:

prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát
V Bratislave 24.10.2023

Výpis

Zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo

dňa 02.11.2023

K bodu 2

Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov

Uznesenie:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu:
A. berie na vedomie materiál "Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov"
B. odporúča materiál na prerokovanie Mestskej rade hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy.
C. žiada spracovateľa materiálu o zapracovanie pripomienok sekcie digitalizácie prezentovaných na rokovaní komisie územného a strategického plánovania a výstavby dňa 02.11.2023.

Hlasovanie:

prítomní: 11 za: 11 proti: 0 nehlasovali: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v. r.
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

Ing. Natália Harnáčová, v. r. ,
v Bratislave 03. 11. 2023

Výpis
zo zasadnutia Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
zo dňa 06.11.2023

k bodu

Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta berie na vedomie materiál „ Všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov“ a **odporúča** materiál na prerokovanie MsR a MsZ hlavného mesta SR Bratislavy

Hlasovanie:

prítomní: 5, za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 06.11.2023, v.r.

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

Zápisnica
z rokovania Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ na diaľku
(per rollam) od 13.11.2023 do 16.11.2023

Predmet rokovania na diaľku (per rollam):

1. Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov – Informácia o priebehu pripomienkovania verejnosťou

K bodu 1:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov – Informácia o priebehu pripomienkovania verejnosťou, ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. konštatuje

že v lehote 10 dní od zverejnenia návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov na úradnej tabuli hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy neboli zo strany fyzických a právnických osôb vznesené žiadne pripomienky

B. berie na vedomie

materiál "Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov" v znení určenom na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

C. odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy schváliť návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov.

Hlasovanie per rollam:

Zúčastnení hlasovania: 11 za: 11 proti: 0 zdržali sa: 0

Prezentácia s dátumom, kedy sa jednotliví členovia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ vyjadrili e-mailom k materiálu:

	vyjadrenie	dátum hlasovania
MUDr. Jakub Vallo, MPH	za	13.11.2023
Bc. Dávid Dej	za	13.11.2023
PhDr. Marek Sušinka	za	14.11.2023
MUDr. Dana Čahojová	za	14.11.2023
JUDr. Lucia Plaváková, PhD.	za	15.11.2023
Mgr. Roman Križan	za	15.11.2023
Ing. arch. Lucia Štasselová	za	15.11.2023
Mgr. Barbora Bírová, PhD.	za	15.11.2023
JUDr. Zuzana Številová	za	15.11.2023

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová za
Mgr. et Mgr. Marek Machata za

15.11.2023
15.11.2023

JUDr. Lucia Plaváková, PhD., v. r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 15.11.2023
Zapísal: Ing. Karol Horvát, tajomník