

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 22.03.2011

Materiál číslo: 23/2011

Návrh úpravy Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. Zásady hospodárenia s bytmi
v mestskej časti Bratislava-Petržalka
v úplnom znení navrhovaných zmien
a doplnkov
4. Zásady hospodárenia s bytmi
v mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo 04.03.2008 v znení Dodatkov
1 – 3
5. stanovisko sociálnej a bytovej
komisie

Zodpovedná:

Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia

Spracovateľ:

Edita Jarošová
referentka bytového oddelenia

Návrh uznesenia :

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

schvaľuje

úpravu Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka hospodári s bytovým fondom vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka a s bytmi, ktoré jej boli zverené do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka na svojom zasadnutí dňa 26.10.2011 uznesením č. 655 požiadalo prednostu úradu aby:

1. vypracoval internú smernicu (ďalej len „Smernica“), upravujúcu jednoznačný postup pri riešení žiadostí o zmenu nájmu bytu a predložil ju na zasadnutie miestneho zastupiteľstva do 31.03.2011.
2. zabezpečil vedenie presnej evidencie všetkých žiadostí o zmenu a predĺženie doby nájmu a aby s ňou boli raz štvrtoročne oboznámení členovia sociálnej a bytovej komisie.

Vypracovanie Smernice ukázalo nevyhnutnosť korekcie niektorých článkov v platných Zásadách hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zásady“) Platné Zásady majú tri dodatky. Z dôvodu množstva dodatkov nepredkladáme na schválenie ďalšie dodatky, ale návrh nových Zásad.

Návrh úpravy Zásad je vypracovaný v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie z 30. marca 2006, s prihliadnutím na podmienky v mestskej časti Bratislava-Petržalka. Taktiež sú v návrhu zahrnuté úpravy vychádzajúce z praktických poznatkov pri používaní platných Zásad v praxi.

Zmeny oproti platným Zásadám sú v návrhu úpravy Zásad nasledujúce:

Čl. 1 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Tieto Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „Zásady“) upravujú postup pri prenajímaní bytov, pri predlžovaní **alebo obnovení** nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „mestská časť“) a bytov zverených do správy mestskej časti hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „obecné byty“).

V čl. 3 ods. (1) sa týmto návrhom dopĺňa písm. i) nasledovne:

i) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje osobitný charakter bytov (byty v DOS, **služobné byty, byty mladej rodiny**).

Čl. 3 ods. (4) sa týmto návrhom mení a dopĺňa nasledovne:

- (4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1) **písm. a) až e)**. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3 ods. (1) a čl. 4 ods. (1) **písm. a) až e)**, oddelenie zaradí žiadosť do miestneho zoznamu žiadateľov podľa čl. 3 ods. (3) (ďalej len „miestny zoznam“). Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa **podmienky** na nájom obecného bytu podľa čl. 4 **ods. (1) písm. a) až e)** alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do miestneho zoznamu nezaradí.

Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do miestneho zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do miestneho zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 týchto Zásad.

V čl. 4 ods. (1) sa týmto návrhom mení písm. c) nasledovne:

- c) žiadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka najmenej päť rokov pred podaním žiadosti. Ak žiadosť podávajú **viaceré spolu žijúce osoby**, podmienku trvalého pobytu podľa ods.1 písm. c) musí spĺňať aspoň **jedna zo spolu žijúcich osôb**,

V čl. 4 ods. (3) sa týmto návrhom mení písm. a) nasledovne:

- a) **Ustanovenia ods. (1) sa primerane použijú aj pre nájom bytov v DOS.**

V čl. 4 ods. (3) sa týmto návrhom dopĺňa písm. d) nasledovne:

- d) **Ustanovenia ods. (1) s výnimkou písm. f) a g) sa nevzťahujú na 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 mestskej časti Bratislava-Petržalka.**

V čl. 5 sa týmto návrhom mení ods. (1) nasledovne:

- (1) **Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS len na dobu určitú, ktorá neprevýši päť rokov, služobné byty na dobu určitú 1 rok s každoročným predlžovaním na dobu jedného roka počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, byty mladej rodiny na dobu určitú v zmysle ustanovení Štatútu bytu mladej rodiny. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, v prípade, ak ide o byt v DOS päť rokov alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú, je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájmomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu kratšiu ako jeden rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú.**

Čl. 6 sa týmto návrhom dopĺňa o ods. (2) a (3) nasledovne:

- (2) **Podmienky nájmu obecného bytu po výmene sa spravujú ustanoveniami čl. 4 ods. (1) písm. f) a g).**

- (3) Predĺženie alebo zmena doby nájmu bytu po výmene bytu sa spravuje ustanoveniami podľa čl. 5.**

Čl. 7 sa týmto návrhom dopĺňa o ods. (2) nasledovne:

- (2) Predĺženie alebo zmena doby nájmu bytu po prechode nájmu bytu sa spravuje ustanoveniami podľa čl. 5.**

Názov čl. 8 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Osobitné ustanovenia pre nájom bytov v DOS

V čl. 8 sa týmto návrhom dopĺňa ods. (1) nasledovne:

- (1) Žiadateľ o nájom bytu v DOS musí okrem podmienok podľa čl. 3 **ods. (1)** a čl. 4 **ods. (1) písm. a) až e)**, spĺňať podmienky určené v čl. 4 Prevádzkovo-organizačného poriadku DOS (ďalej len POP).⁴⁾

V čl. 8 sa týmto návrhom nahrádza text v ods. (2) nasledovne:

- (2) Podmienky nájmu bytu v DOS ustanovuje POP.**

V čl. 8 sa týmto návrhom ruší ods. (3), ktorý znie nasledovne:

- (3) Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa čl. 3, čl. 4 ods. (1), (2), (3), čl. 5 zásad a čl. 4 a čl. 5 POP.

Názov čl. 9 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Osobitné ustanovenia pre nájom služobných bytov

Čl. 9 ods. (2) sa týmto návrhom mení nasledovne:

- (2) Oddelenie** vedie evidenciu prenajatých služobných bytov a vedie evidenciu žiadostí o nájom služobného bytu.

V čl. 9 sa týmto návrhom mení ods. (4), nasledovne:

- (4) Návrh na prenajatie služobného bytu podávajú starostovi riaditelia základných škôl a riaditeľ Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka.**

Čl. 9 sa týmto návrhom dopĺňa o ods. (5), ktorý znie nasledovne:

- (5) Zmluvy o nájme služobného bytu uzatvárajú riaditelia základných škôl a riaditeľ Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka len na základe písomného súhlasu starostu.**

Názov čl. 10 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Osobitné ustanovenie pre nájom bytov mladej rodiny

Čl. 10 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Podmienky nájmu bytov mladej rodiny ustanovuje Štatút bytu mladej rodiny.

Čl. 12 sa týmto návrhom mení nasledovne:

Zrušujú sa Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením MZ č. 157 zo dňa 04.03.2008 v znení Dodatkov č. 1 – 3.

Týmto návrhom sa do Zásad dopĺňa čl. 13, ktorý znie nasledovne:

Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 22.03.2011.

Návrh úpravy Zásad prerokovala sociálna a bytová komisia na svojom zasadnutí dňa 07.03.2011. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 2 materiálu. Prílohou č. 1 sú Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením MZ č. 157 zo dňa 04.03.2008 v znení Dodatkov č. 1 – 3.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 08.03.2011, ktorá odporučila miestnemu zastupiteľstvu Návrh úpravy Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť.

Návrh

Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka

v úplnom znení navrhovaných zmien a doplnkov

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa § 15 ods. 2 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie ustanovuje Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

čl. 1

Úvodné ustanovenie

Tieto Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „Zásady“) upravujú postup pri prenajímaní bytov, pri predlžovaní **alebo obnovení** nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „mestská časť“) a bytov zverených do správy mestskej časti hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „obecné byty“).

čl. 2

Obecný nájomný bytový fond

(1) Obecný bytový fond tvoria obecné byty:

- a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- b) byty v Dome osobitného určenia na ul. M. Medved'ovej č. 21 (ďalej len „DOS“),
- c) služobné byty¹⁾,
- d) byty mladej rodiny

(2) Prenajímateľom obecného bytového fondu je mestská časť.

čl. 3

Žiadosť o nájom obecného bytu

(1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého, miesto prechodného pobytu,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti žiadateľa a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého i prechodného bydliska,
- f) doklad o čistom mesačnom príjme,
- g) odôvodnenie žiadosti,
- h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- i) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje osobitný charakter bytov (byty v DOS, **služobné byty, byty mladej rodiny**).

(2) Evidenciu žiadostí vedie bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „oddelenie“).

- (3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:
- miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu,
 - miestneho zoznamu žiadateľov o nájom náhradného bytu,
 - miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu v DOS,
 - miestneho zoznamu žiadateľov o nájom služobného bytu,
 - miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu mladej rodiny.
- (4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1) **písm. a) až e)**. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3 ods. (1) a čl. 4 ods. (1) **písm. a) až e)**, oddelenie zaradí žiadosť do miestneho zoznamu žiadateľov podľa čl. 3 ods. (3) ďalej len „miestny zoznam“). Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa **podmienky** na nájom obecného bytu podľa čl. 4 **ods. (1) písm. a) až e)** alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do miestneho zoznamu nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do miestneho zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do miestneho zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 týchto Zásad.
- (5) Žiadateľ zaradený do miestneho zoznamu je povinný oznamovať oddeleniu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa ods. (1).
- (6) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa ods. (1) a), b), c), d), e), f), h), i). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie z miestneho zoznamu. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa ods. (4).

čl. 4

Podmienky nájmu obecného bytu

- (1) Podmienky nájmu obecného bytu:
- žadateľ nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu v obecnom, družstevnom alebo štátnom vlastníctve, nie je vlastníkom ani podielovým vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti,
 - dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome súdnou cestou bránia žiadateľovi užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome nemohol účinne zabrániť,
 - žadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka najmenej päť rokov pred podaním žiadosti. Ak žiadosť podávajú **viacerí spolu žijúci občania**, podmienku trvalého pobytu podľa ods.1 písm. c) musí spĺňať aspoň **jeden z nich**,
 - žadateľ je poberateľom čistého mesačného príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom²⁾,
 - žadateľ je povinný na základe právoplatného rozhodnutia súdu vypratáť obecný alebo služobný byt po zabezpečení náhradného bytu,
 - žadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení doby nájmu oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného

- titulu. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť podpísaná až po podpísaní notárskej zápisnice,
- g) pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Zábezpeka je vyúčtovateľná a platí sa jednorazovo. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť uzatvorená až po zaplatení zábezpeky so zreteľom na splnenie povinnosti podľa písm. f).
- (2) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu.
- (3)
- a) Ustanovenia ods. (1) sa primerane použijú aj pre nájom bytov DOS.
- b) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa primerane použijú aj pre nájom bytov mladej rodiny.
- c) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa použijú v prípade predĺženia doby nájmu bytu alebo obnovenia nájmu bytu v obytnom dome na Čapajevovej ul. č. 3.
- d) Ustanovenia ods. (1) s výnimkou písm. f) a g) sa nevzťahujú na 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 mestskej časti Bratislava-Petržalka.**
- (4) Sociálna a bytová komisia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa potreby predkladá starostovi mestskej časti (ďalej len „starosta“) na schválenie poradovník zostavený z miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. a), b).
- Kritériá pre zaradenie žiadateľov o nájom bytu do poradovníka:
- a) bytové pomery žiadateľa,
- b) rodinné pomery,
- c) doba trvania žiadosti,
- d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.
- (5) Obecný byt prenajíma starosta.
- (6) Mimo poradovníka môže starosta určiť nájomcu obecného bytu, v obzvlášť závažných prípadoch, z miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. a), b) a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov. Do ročného objemu uvoľnených bytov sa nepočítajú byty uvoľnené v DOS, služobné byty, byty na Čapajevovej ul. č. 3 a byty mladej rodiny.
- (7) Dobu nájmu obecného bytu určuje starosta v zmysle čl. 5.
- (8) Starosta má povinnosť štvrťročne predkladať miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených nájomných zmluvách.

čl. 5

Doba nájmu obecného bytu

- (1) **Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú**, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS **len** na dobu určitú, ktorá neprevýši päť rokov, služobné byty na dobu určitú 1 rok s každoročným predlžovaním na dobu jedného roka počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, **byty mladej rodiny na dobu určitú v zmysle ustanovení Štatútu bytu mladej rodiny**. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, v prípade, ak ide o byt v DOS päť rokov **alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú**. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú, je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. **Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien**. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu kratšiu ako jeden rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú.
- (2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.³⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu .
- (3) Podmienky podľa ods. (2) platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.

čl. 6

Osobitné ustanovenia o výmene bytu

- (1) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová zmluva o nájme bytu sa uzatvorí v súlade s ustanovením čl. 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.
- (2) **Podmienky nájmu obecného bytu po výmene sa spravujú ustanoveniami čl. 4 ods. (1) písm. f) a g).**
- (3) **Predĺženie alebo zmena doby nájmu bytu po výmene bytu sa spravuje ustanoveniami podľa čl. 5.**

čl. 7

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu bytu

- (1) Ak príslušník domácnosti splňa podmienky pre prechod nájmu bytu prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu, pričom v tejto zmluve o nájme bytu zachová pôvodnú dobu nájmu bytu.
- (2) **Predĺženie alebo zmena doby nájmu bytu po prechode nájmu bytu sa spravuje ustanoveniami podľa čl. 5.**

čl. 8

Osobitné ustanovenia pre nájom bytov v DOS

- (1) Žiadateľ o nájom bytu v DOS musí okrem podmienok podľa čl. 3 **ods. (1)** a čl. 4 **ods. (1) písm. a) až e)**, spĺňať podmienky určené v čl. 4 Prevádzkovo-organizačného poriadku DOS (ďalej len POP).⁴⁾
- (2) Podmienky nájmu bytu v DOS ustanovuje POP.

čl. 9

Osobitné ustanovenia pre nájom služobných bytov

- (1) Žiadateľ o nájom služobného bytu musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný⁵⁾.
- (2) Oddelenie vedie evidenciu prenajatých služobných bytov a vedie evidenciu žiadostí o nájom služobného bytu.
- (3) Podmienka pre nájom služobného bytu podľa ods. (1) musí byť splnená ku dňu podpísania zmluvy o nájme služobného bytu.
- (4) **Návrh na prenájatie služobného bytu podávajú starostovi riaditelia základných škôl a riaditeľ Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka.**
- (5) **Zmluvy o nájme služobného bytu uzatvárajú riaditelia základných škôl a riaditeľ Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka len na základe písomného súhlasu starostu.**

čl. 10

Osobitné ustanovenie pre nájom bytov mladej rodiny

Podmienky nájmu bytov mladej rodiny ustanovuje Štatút bytu mladej rodiny.

čl. 11

Predaj obecných bytov sa riadi zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

čl. 12

Zrušujú sa Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením MZ č. 157/2008 zo dňa 04.03.2008 v znení Dodatkov č. 1 – 3.

čl. 13

Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 22.03.2011.

Vladimír Bajan
starosta

-
- ¹⁾ § 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov
- ²⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých predpisov
- ³⁾ Občiansky zákonník
- ⁴⁾ Schválené Uznesením č. 235 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka z 30.09.2008
- ⁵⁾ § 1 ods. (1), (2) písm. a) a ods. (4) zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov

**Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení
Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3
úplné znenie**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa § 15 ods. 2 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie ustanovuje zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

čl. 1

Úvodné ustanovenie

(1) Tieto zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „zásady“) upravujú postup pri prenajímaní bytov, a pri predlžovaní nájmu, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „mestská časť“) a bytov zverených do správy mestskej časti hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „obecné byty“).

čl. 2

Obecný nájomný bytový fond

(1) Obecný bytový fond tvoria obecné byty:

- a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- b) byty v Dome osobitného určenia na ul. M. Medved'ovej č. 21 (ďalej len „DOS“),
- c) služobné byty¹⁾,
- d) byty mladej rodiny

(2) Prenajímateľom obecného bytového fondu je mestská časť.

čl. 3

Žiadosť o nájom obecného bytu

(1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého, miesto prechodného pobytu,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti žiadateľa a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého i prechodného bydliska,
- f) doklad o čistom mesačnom príjme,
- g) odôvodnenie žiadosti,
- h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- i) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje osobitný charakter bytov (byty v DOS).

¹⁾§ 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov

(2) Evidenciu žiadostí vedie bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „oddelenie“).

(3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:

- a) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu,
- b) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom náhradného bytu,
- c) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu v DOS,
- d) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom služobného bytu,
- e) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom Bytu mladej rodiny.

(4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1). Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3 ods. (1) a čl. 4 ods. (1), oddelenie zaradí žiadosť do miestneho zoznamu žiadateľov podľa čl. 3 ods. (3) (ďalej len „miestny zoznam“). Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu podľa čl. 4 alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do miestneho zoznamu nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do miestneho zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do miestneho zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 a čl. 4 týchto zásad.

(5) Žiadateľ zaradený do miestneho zoznamu je povinný oznamovať oddeleniu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa ods. (1).

(6) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa ods. (1) a), b), c), d), e), f), h), i). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie z miestneho zoznamu. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa ods. (4).

čl. 4

Podmienky nájmu obecného bytu

(1) Podmienky nájmu obecného bytu:

- a) žiadateľ nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu v obecnom, družstevnom alebo štátnom vlastníctve, nie je vlastníkom ani podielový vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti,
- b) dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome súdnou cestou bránia žiadateľovi užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome nemohol účinne zabrániť,
- c) žiadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka najmenej päť rokov pred podaním žiadosti. Ak žiadosť podávajú manželia, podmienku trvalého pobytu podľa ods. 1 písm. c) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
- d) žiadateľ je poberateľom čistého mesačného príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom²⁾,

²⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých predpisov

- e) žiadateľ je povinný na základe právoplatného rozhodnutia súdu vypratať obecný alebo služobný byt po zabezpečení náhradného bytu,
 - f) žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení doby nájmu oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť podpísaná až po podpísaní notárskej zápisnice,
 - g) pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Zábezpeka je vyúčtovateľná a platí sa jednorazovo. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť uzatvorená až po zaplatení zábezpeky so zreteľom na splnenie povinnosti podľa písm. f).
- (2) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu.
- (3)
- a) Ustanovenia ods. (1) sa primerane použijú aj pre nájom bytov DOS a služobných bytov,
 - b) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa primerane použijú aj pre nájom Bytov mladej rodiny,
 - c) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa použijú v prípade predĺženia doby nájmu bytu alebo obnovenia nájmu bytu v obytnom dome na Čapajevovej ul. č. 3.
- (4) Sociálna a bytová komisia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa potreby predkladá starostovi mestskej časti (ďalej len „starosta“) na schválenie poradovník zostavený z miestneho zoznamu podľa čl.3 ods. (3) písm. a), b).
Kritériá pre zaradenie žiadateľov o nájom bytu do poradovníka:
- a) bytové pomery žiadateľa,
 - b) rodinné pomery,
 - c) doba trvania žiadosti,
 - d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.
- (5) Starosta určuje nájomcu obecného bytu zo schváleného poradovníka.
- (6) Mimo poradovníka môže starosta určiť nájomcu obecného bytu, v obzvlášť závažných prípadoch, z miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. a), b) a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov. Do ročného objemu uvoľnených bytov sa nepočítajú byty uvoľnené v DOS, služobné byty, byty na Čapajevovej ul. č. 3 a Byty mladej rodiny.
- (7) Dobu nájmu obecného bytu určuje starosta, v zmysle čl. 5.
- (8) Starosta má povinnosť štvrtročne predkladať miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených nájomných zmluvách.

čl. 5

Doba nájmu obecného bytu

(1) Obecný byt sa prenajíma len na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS na dobu určitú, ktorá neprevýši päť rokov, služobné byty na dobu určitú, 1 rok, s každoročným predlžovaním na dobu jedného roka počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, v prípade, ak ide o byt v DOS päť rokov.

(2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.³⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu .

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

čl. 6

Osobitné ustanovenia pri výmene bytu

Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová zmluva o nájme bytu sa uzatvorí v súlade s ustanovením čl. 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.

čl. 7

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu bytu

Ak príslušník domácnosti spĺňa podmienky pre prechod nájmu bytu prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu, pričom v tejto zmluve o nájme bytu zachová pôvodnú dobu nájmu bytu.

čl. 8

Nájom bytu v DOS

(1) Žiadateľ o nájom bytu v DOS musí okrem podmienok podľa čl. 3 a čl. 4 spĺňať podmienky určené v čl. 4 Prevádzkovo-organizačného poriadku DOS (ďalej len POP).⁴⁾

(2) Žiadosti o nájom bytu v DOS sa zaraďujú do miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. c).

(3) Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa čl. 3, čl. 4 ods. (1), (2), (3), čl. 5 zásad a čl. 4 a čl. 5 POP.

čl. 9

Nájom služobných bytov

(1) Žiadateľ o nájom služobného bytu musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný⁵⁾.

(2) Oddelenie bytové vedie evidenciu prenajatých služobných bytov a vedie evidenciu žiadostí o nájom služobného bytu.

(3) Podmienka pre nájom služobného bytu podľa ods. (1) musí byť splnená ku dňu podpísania zmluvy o nájme služobného bytu.

(4) Starosta určuje nájomcu služobného bytu podľa ustanovení čl. 9.

čl. 10

Nájom bytov mladej rodiny

Nájom bytov mladej rodiny sa riadi Štatútom bytu mladej rodiny.

čl. 11

Predaj obecných bytov sa riadi zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

čl. 12

Zrušujú sa Zásady o hospodárení s bytmi v Mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením č. 367 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 26. 09. 2006.

čl. 13

Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Milan Ftáčnik
starosta

Zásady schválilo miestne zastupiteľstvo 04.03.2008.

Dodatok č. 1 schválilo miestne zastupiteľstvo 03.10.2009.

Dodatok č. 2 schválilo miestne zastupiteľstvo 07.04.2010.

Dodatok č. 3 schválilo miestne zastupiteľstvo 26.10.2010

³⁾ Občiansky zákonník

⁴⁾ Schválené Uznesením č. 235 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka z 30.09.2008

⁵⁾ § 1 ods. (1), (2) písm. a) a ods. (4) zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov

Stanovisko
zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie zo dňa 07.03.2011

K bodu: Návrh úpravy Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Stanovisko:

Sociálna a bytová komisia odporúča Návrh úpravy Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť.

Prítomní:

Martin Miškov, Andrej Turzo, Pavol Ružička, Ivana Brezinská.

Prítomní: 4

Hlasovanie :	za	proti	zdržal sa
	4	0	0