

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
20. októbra 2015

Materiál číslo: 89/2015

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrh VZN hlavného mesta SR Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v bytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jej mestských častí

Predkladateľ:
Vladimír Bajan
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. stanovisko sociálnej a bytovej komisie

Zodpovedná:
Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia

Spracovateľ:
Edita Jarošová
referentka bytového oddelenia

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

stanovisko k Návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí v znení:

„Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy **n e s c h v á l i ť** Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí, navrhuje materiál stiahnuť z rokovania a materiál prerokovať s mestskými časťami.“

D ô v o d o v á s p r á v a

Všeobecná časť

Listom doručeným 07. 09. 2015 požiadal primátor hlavného mesta SR Bratislava starostu mestskej časti, v súlade s ustanovením § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislava v znení dodatkov č. 1, 2, o stanovisko Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrhu všeobecne záväzného nariadenia o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí (ďalej návrh). Predkladaný návrh má nahradiť doteraz platné Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

Cieľom úpravy je hlavne:

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

Osobitná časť

Obsah a zmeny jednotlivých ustanovení navrhovaného VZN:

K § 5 – doba nájmu obecného bytu

Predkladaný návrh VZN uvádza do praxe ako výlučnú formu doby nájmu bytu uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú. Túto problematiku navrhujeme s ohľadom na charakter bytového fondu rozčleniť podľa charakteru bytov odlišne pri bytoch vybudovaných z vlastných prostriedkov obce a odlišne pri bytoch zverených do správy mestským častiam hl. mestom SR Bratislava (byty vybudované so štátnou dotáciou). Technický stav bytov zverených do správy mestským častiam hl. mestom SR Bratislava (ďalej obecné byty) nie je v súlade s predpokladom stavu spôsobilosti na riadne užívanie v čase pridelenia ako aj počas celej doby nájmu obecného bytu. V zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka má nájomca povinnosť znášať náklady len za drobné opravy v byte a bežnú údržbu. V zmysle § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

V zmysle § 691 Občianskeho zákonníka, ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

S ohľadom na vyššie zákonné ustanovenia by mal mať prenajíateľ vyčlenený objem finančných prostriedkov umožňujúcich mu splniť si povinnosti z vyššie citovaných zákonných ustanovení. Reálny nedostatok takýchto finančných prostriedkov je v súčasnosti riešený v zmysle § 5 ods. (1) VZN č. 1/2006 formou dohody s nájomcom obecného bytu na základe ktorej nájomca znáša náklady na vykonanie potrebných opráv v byte, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie. V takomto prípade je nájomca motivovaný príslubom prenajíateľa, že mu bude nájom takto zveľadeného bytu zmenený na dobu neurčitú. V prípade vylúčenia takéhoto mechanizmu je potrebné vyriešiť otázku zdroja finančných prostriedkov určených na opravy a udržiavanie obecných bytov v stave spôsobilom na riadne užívanie.

K § 7 – osobitné ustanovenia o výmene obecných bytov

Podľa § 715 Občianskeho zákonníka so súhlasom prenajíateľov sa môžu nájomcovia dohodnúť o výmene bytu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu. Ak prenajíateľ odoprie bez závažných dôvodov súhlas s výmenou bytu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle prenajíateľa.

Z uvedeného dôvodu navrhujeme v ustanovení § 7 ods. 1), navrhovaného VZN, zadefinovať závažné dôvody opodstatňujúce odopretie súhlasu prenajíateľa s dohodou nájomcov o výmene bytov, napr. prichádzajúci nájomca nespĺňa podmienku v zmysle § 4 ods. 1) písm. c) a d) navrhovaného VZN.

Podmienenie súhlasu prenajíateľa s dohodou nájomcov bytov o výmenu bytov len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hl. SR Bratislava a jeho mestských častí nie je v súlade s ustanovením § 715 Občianskeho zákonníka, z toho dôvodu odporúčame takto skoncipovanú podmienku modifikovať v zmysle navrhovaného.

K § 8 – osobitné ustanovenia o prechode nájmu

Navrhované znenie ustanovenia § 8 ods. 1) navrhovaného VZN navádza k zavedeniu praxe nespisovania písomného vyhotovovania nájomných zmlúv v prípadoch prechodu nájmu bytu. V záujme určitosti a transparentnosti nájomných vzťahov je vhodné aby boli práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu zadokumentované v písomnej forme (nájomná zmluva). Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

S poukazom na vyššie uvedené zastávame názor, že písomné vyhotovenie nájomnej zmluvy je potrebné aj v prípadoch prechodu nájmu bytu, aj keď má samotné písomné vyhotovenie tohto dokumentu len deklaratórny charakter. Z uvedeného dôvodu navrhujeme poslednú vetu § 8 ods. 1) navrhovaného VZN vypustiť a nahradiť ju textom „v tomto prípade má písomne vyhotovenie nájomnej zmluvy len deklaratórny charakter“.

K § 21 – prechodné ustanovenia

Navrhované VZN upravuje, že ustanovenia o dobe nájmu obecného bytu sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzatvorené na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia. Aplikácia retroaktivity (spätná účinnosť) je nelegitímna. Zákaz retroaktivity je jeden zo základných

právnych princípov demokratickej spoločnosti zaručujúci právnu istotu. Retroaktivita sa v právnom poriadku SR pripúšťa len v trestnom práve v rámci princípu prospešnosti (ČL. 50 Ústavy SR). Z uvedeného dôvodu navrhujeme ustanovenie § 21 ods. 1) vypustiť.

Pripomienky

K § 2 – obecný nájomný bytový fond

ods. (2) písmeno b) znie:

Mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy.

návrh:

Mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy hlavným mestom SR Bratislava.

K § 4 – podmienky nájmu obecného bytu

ods. (1) písmeno a) znie:

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

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo

návrh:

Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3, ak tento súčasne

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nebol a nie je nájomcom, spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve obce, bytového družstva alebo vo vlastníctve štátu, nie je vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom alebo bezpodielovým spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti

K § 5 – doba nájmu obecného bytu

ods. (1) znie:

Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši 10 rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pri čom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch).

návrh:

Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši 10 rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch) alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu bytu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú bude vždy vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na riadne užívanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie sa považuje vykonanie 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. Prenajíateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov o nákladoch vynaložených na uvedenie bytu do stavu spôsobilého na riadne užívanie ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien.

K § 7 – osobitné ustanovenia o výmene bytov

ods. (1) znie:

Prenajíateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Výmena je možná len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hlavného mesta a jeho mestských častí.

návrh:

Prenajíateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Prichádzajúci nájomca musí spĺňať podmienku v zmysle § 4 ods. 1 písm. c) a d).

K § 8 – osobitné ustanovenia o prechode nájmu

ods. (1) znie:

Ak príslušník domácnosti spĺňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11 nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, resp. okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade nie je potrebné uzatvárať novú nájomnú zmluvu.

návrh:

Ak príslušník domácnosti spĺňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11 nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, resp. okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade má písomné vyhotovenie nájomnej zmluvy len deklaratórny charakter.

K § 9 – nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

ods. (3) znie:

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

návrh:

Starosta mestskej časti má právo určiť za nájomcu obecného bytu aj žiadateľa z miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu v obzvlášť závažných prípadoch a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov s výnimkou služobných bytov a bytov z projektu mladej rodiny.

K § 21 – prechodné ustanovenie

ods. (1) znie:

Ustanovenia § 5 sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzavreté na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia.

návrh:

ods. (1) zrušiť.

Výpis z uznesení zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie konanej 12.01. 2015

Prítomní: Oľga Adamčiaková, Daniela Palúchová, Lucia Štrauchová, Miroslava Makovníková Mosná, Vladimír Dolinay, Gabriela Janíková, Anna Dyttertová, Roman Masár

K bodu:

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrhu VZN hlavného mesta SR Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí

Materiál uviedla vedúca bytového oddelenia Daniela Podolayová.

Uznesenie:

Sociálna a bytová komisia odporúča neschváliť návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí, navrhuje materiál stiahnuť z rokovania a materiál prerokovať s mestskými časťami.

Hlasovanie:

Prítomných: 8

Za:

Oľga Adamčiaková, Daniela Palúchová, Lucia Štrauchová, Miroslava Makovníková Mosná, Vladimír Dolinay, Gabriela Janíková, Anna Dyttertová, Roman Masár

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver:

Uznesenie bolo schválené

Za správnosť:

Daniela Podolayová

1/8

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

z2015

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

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

§ 1

Úvodné ustanovenie

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

§ 2

Obecný nájomný bytový fond

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

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

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

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

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

Časť 1
Nájom obecných bytov

§ 3
Žiadosť o nájom obecného bytu

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

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

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

§ 4

Podmienky nájmu obecného bytu

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

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

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

§ 5

Doba nájmu obecného bytu

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

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

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

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

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

§ 6

Projekty bývania v bytoch

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

§ 7

Osobitné ustanovenia o výmene obecných bytov

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

§ 8

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

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

§ 9

Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

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

§ 10

Nájom bytov osobitného určenia

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

§ 11

Nájom služobných bytov

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

⁹⁾ § 706 až § 708 Občianskeho zákonníka.

Časť 2.

Prechodné ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí

§ 12

Ubytovne

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

§ 13

Žiadosti o prechodné ubytovanie

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

¹⁰⁾ Zákon č. 448/2008 Z. z.

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

§ 14

Podmienky prechodného ubytovania

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

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

§ 15

Doba prechodného ubytovania

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

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

§ 16

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

Časť III Spoločné a záverečné ustanovenia

§ 17

Spolupôsobenie hlavného mesta a mestských častí

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

§ 18

Osobitné ustanovenie

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

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

§ 19

Ročná správa o stave bytového fondu

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

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

§ 20 Kontrola

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

§ 21 a Prechodné ustanovenie

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

§ 22
Zrušovacie ustanovenie

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

§ 23
Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Dôvodová správa

Všeobecná časť

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

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

Cieľom úpravy je hlavne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K § 5 – Doba nájmu obecného bytu

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

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

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

K § 11 – Nájom služobných bytov

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

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

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

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

K § 13 – Žiadosti o ubytovanie

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

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

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

K § 14 - Podmienky ubytovania v ubytovacích priestoroch ubytovne

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

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

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

K § 18 – Osobitné ustanovenie

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

K § 19 – Ročná správa o stave bytového fondu

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

K § 20 – Kontrola

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

K § 21 – Prechodné ustanovenie

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

K § 22 Zrušovacie ustanovenie

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

K § 23

Účinnosť nariadenia sa navrhuje 2015.