

Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení dodatku č. 1

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

- 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. Žiadateľ o nájom bytu v bytovom dome na ul. M. Medveďovej č. 21 v Bratislave je povinný, pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu, zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 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. Byty v bytovom dome na ul. M. Medved'ovej č. 21 v Bratislave nie je možné prenajímať 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 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.
- (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 prenajatie 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.

Vladimír Bajan
starosta

Zásady schválilo miestne zastupiteľstvo 22.03.2011

Dodatok č. 1 schválilo miestne zastupiteľstvo 11.11.2011.

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