

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dňa 03.02.2026

Materiál číslo: 13/2026

Návrh na voľbu členov bytovej komisie na návrh starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka v zmysle všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov

Predkladateľ:

Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
4. Výpis z komisie
5. Tabuľka komisie
6. VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov

Zodpovedný:

Mgr. Peter Slovák
Zástupca prednostu pre údržbu a nájomné bývanie

Spracovateľ:

Bc. Lucia Fischerová
referát správy nehnuteľnosti

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

návrh starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka na členov bytovej komisie, a to zo zamestnancov mestskej časti Bratislava-Petržalka:

Mgr. Peter Slovák, zástupca prednostu pre údržbu a nájomné bývanie
Ladislav Lehuta, referent na referáte správy nehnuteľností
Ing. Andrea Garanová, zástupkyňa prednostu pre školstvo a vzdelávanie
PhDr. Soňa Holíková, vedúca oddelenia sociálnych vecí

a z externých členov – zástupcov a zástupkýň odbornej verejnosti:

JUDr. Peter Plučinský
Mgr. Martin Gál, PhD.
Michal Klikač

2. Dôvodová správa

Dňa 01. 09. 2024 nadobudlo účinnosť všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov (ďalej len „Nariadenie“). Toto Nariadenie upravuje podmienky nájmu bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „HM SR“) v priamej správe HM SR a v správe mestskej časti. Toto Nariadenie ďalej stanovuje povinnosti vlastníka, žiadateľov o nájom bytov a iných účastníkov právnych vzťahov v súvislosti s nájmom bytov podľa tohto Nariadenia.

Podľa § 20 Nariadenia *„Byt zverený do správy mestskej časti a byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti prenajíma mestská časť, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia.“*

Na základe uvedeného a v súlade s § 13 Nariadenia predkladá starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka návrh na zloženie bytovej komisie. Bytovú komisiu v zmysle uvedeného ustanovenia tvoria štyria zamestnanci mestskej časti Bratislava-Petržalka za bytovú a sociálnu oblasť a traja externí členovia, zástupcovia odbornej verejnosti.

Všetkých členov bytovej komisie volí miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka na návrh starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Predložený návrh bol dňa 21. januára 2026 prerokovaný aj v Komisii sociálnej a bytovej miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorá hore uvedených troch externých členov, zástupcov odbornej verejnosti, odporučila. Z dôvodu ochrany osobných údajov nie sú životopisy navrhovaných externých členov súčasťou verejne dostupného materiálu. Na rokovaní Miestnej rady boli členom Miestnej rady k dispozícii na nahliadnutie. Stanovisko Komisie sociálnej a bytovej miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka bude súčasťou materiálu na rokovanie Miestneho zastupiteľstva.

Funkčné obdobie členov bytovej komisie je stanovené na 4 roky.

Materiál bol predložený v Komisii sociálnej a bytovej dňa 21.01.2026 – odporúča schváliť.
Materiál bol prerokovaný dňa 27.01.2026 na MiR, ktorá odporúča MiZ materiál schváliť.

4. Výpis z komisie

Výpis z uznesenia Komisia sociálna a bytová

Dátum konania: 21.01.2026

Prítomní: L. Točka, V. Némethová, D. Reháková, I. Marčíková, K. Štrofová, M. Tydor, L. Nicholson, J. Žatkuliaková

Ospravedlnení: E. Pätoprstá Smatana, A. Pekár, M. Laurinc

Neospravedlnení: xxx

2. Návrh na zloženie Bytovej komisie so zamestnancami miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka a z odbornej verejnosti

Sociálna a bytová komisia

A, berie na vedomie úlohy a činnosti Sociálnej a bytovej komisie tak, ako boli predložené, s doplňujúcim návrhom, aby bola zápisnica pri zachovaní zásad ochrany osobných údajov (GDPR) zverejnená na webovom sídle petržalka.sk.

B, berie na vedomie navrhnutých členov komisie z miestneho úradu MČ Bratislava-Petržalka Ladislav Lehuta, Peter Slovák, Soňa Holíková a Andrea Garanová.

a odporúča schváliť členov Bytovej komisie:

JUDr. Peter Plučinský

Mgr. Martin Gál, PhD.

Michal Klikač

a ako náhradníkov

Mgr. Daniela Štrba.

Mgr. Zuzana Turkovič, PhD

HLASOVANIE V BODE A:

ZA: 7

PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 1

NEHLASOVAL: 0

HLASOVANIE V BODE B:

ZA: 8

PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 0

NEHLASOVAL: 0

Uznesenie bolo schválené.

Začiatok rokovania Komisie: 16:30 h.,

Ukončenie rokovania Komisie: 18:00 h.

Zapísal: Ladislav Borš

Ladislav Točka, v. r.
predseda Komisie sociálnej a bytovej

5. Tabuľka komisie

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia sociálna a bytová	áno	nie	Materiál bol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	áno	nie	Materiál bol predložený

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023
o nájme bytov**

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

§ 1

Úvodné ustanovenia

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

¹ Napríklad § 17 ods. 1 a § 24 a nasl. zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

§ 2

Vymedzenie základných pojmov

- 1) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie podľa osobitného predpisu⁴.
- 2) Domácnosťou pre účely tohto nariadenia sa rozumejú všetky osoby, ktoré sú žiadateľom uvedené v žiadosti o nájomné bývanie, resp. sú uvedené u nájomcu v evidenčnom liste bez ohľadu na ich vzťah ku žiadateľovi/nájomcovi.
- 3) Trvalým alebo skutočným pobytom na území HM SR sa rozumie trvalý pobyt podľa osobitného predpisu ⁵ , preukázateľný pobyt alebo zotrvávanie na území HM SR, obvykle naviazané na rodinné či iné osobné vzťahy, ekonomickú aktivitu, vzdelávanie, návštevu inštitúcií a pod.
- 4) Bytovou núdzou sa rozumie stav, pri ktorom má osoba nevyhovujúce bývanie, neisté bývanie, bývanie v objekte neurčenom na bývanie alebo je bez strechy nad hlavou. Bytová núdza a jej závažnosť sa posudzujú podľa dĺžky trvania a podľa závažnosti

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

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

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

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

- 5) Bodovacím systémom sa rozumie systém, ktorý slúži na posúdenie zraniteľnosti a bytovej núdze žiadateľa. Bodovací systém bude bližšie určený v Pravidlách pridelovania bytov, ktoré budú vydané interným predpisom. Body budú pridelované na základe objektívnych skutočností a bodovací systém bude platiť rovnako pre všetkých žiadateľov o nájomné bývanie v danej kategórii. Bodovací systém bude samostatne zverejnený na oficiálnom webovom sídle HM SR.
- 6) Stupňom postihnutia a odkázanosťou na pomôcku sa rozumie pojem podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- 7) Nevysporiadanými finančnými záväzkami sa rozumejú finančné záväzky voči HM SR, ktoré sú po splatnosti dlhšie ako 2 mesiace, ku ktorým nie je uzatvorená dohoda o uznaní a splácaní dlhu alebo iná dohoda, predmetom ktorej je dojednanie podmienok a spôsobu uspokojenia záväzkov voči HM SR, alebo je uzatvorená, ale neplní sa.
- 8) Nájomcom bytu môže byť fyzická osoba, resp. fyzické osoby pri spoločnom nájme bytu.
- 9) Cenové kategórie určujú výšku nájomného v mestskom nájomnom bývaní. V jednotlivých formách nájomného bývania pomenovaných týmto nariadením sa určujú rôzne cenové kategórie nájomného. Bližšie pomenovanie cenových kategórií, ako aj ich vyčíslenie bude určené interným predpisom Priority bytovej politiky.
- 10) Príjmom žiadateľa o nájomné bývanie/nájomcu mestského nájomného bytu sa rozumie čistý príjem všetkých členov žiadateľov domácnosti, ktorí sú uvedení v žiadosti o nájomné bývanie alebo v evidenčnom liste nájomcu. Podrobnosti o príjme žiadateľa budú ustanovené interným predpisom HM SR alebo mestskej časti.
- 11) Pravidlá pridelovania bytov sú interným predpisom HM SR alebo mestskej časti, ktorým sa bližšie určia zásady pridelovania bytov, ktoré nie sú definované v tomto nariadení. Budú obsahovať bližšie ustanovenia najmä o pridelovaní bytov, činnosti bytovej komisie, bodovacím systémom, uzatváraní nájomnej zmluvy vo forme notárskej zápisnice a o zábezpeke. Predstavujú právny akt strednodobej regulácie bývania na obdobie najviac 5 rokov a ich prijatie predchádza prerokovanie na príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR. Tento právny predpis bude v účinnom znení vždy riadne a v celosti zverejnený na webovom sídle HM SR.
- 12) Priority bytovej politiky sú interným predpisom HM SR alebo mestskej časti, ktorým sa bližšie určia predovšetkým zásady pridelovania bytov pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme, nimi podporované mestské organizácie, podiel bytov v jednotlivých kategóriách bytov pre regulované obdobie, byty vyňaté z pôsobnosti tohto nariadenia a určené na prenájom formou verejnej obchodnej súťaže za trhovú nájomnú. Jedná sa o právny akt krátkodobej regulácie bývania prijímaný na obdobie maximálne 2 rokov a jeho prijatie podlieha prerokovaniu na príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR. Tento právny predpis bude v účinnom znení vždy riadne a v celosti zverejnený na oficiálnom webovom sídle HM SR.

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

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

§ 3

Kategórie bytov

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

§ 4

Vstupné kritériá

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

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

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

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

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

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

§ 5

Spoločné ustanovenia k vstupným kritériám

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

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

§ 6

Evidencia žiadateľov

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

§ 7

Žiadosť o nájom bytu

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

⁹ Zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

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

§ 8

Možné dôvody na vyradenie žiadateľa z evidencie

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

§ 9

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

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

§ 10

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

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

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

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

§ 11

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

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

§ 12

Pravidlá prideľovania bytov

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

§ 13

Bytová komisia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

Doba nájmu

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

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

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

¹⁸ Napríklad zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

§ 15

Odovzdanie bytu a udržiavanie bytu v stave spôsobilom na riadne užívanie

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

§ 16

Prehodnocovanie splňania kritérií, ukončenie nájomného vzťahu a prechod nájmu

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

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

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

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

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

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

§ 17

Predĺženie nájomnej zmluvy

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

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

§ 18

Prevenencia straty bývania

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

§ 19

Evaluácia

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

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

§ 20

Nájom bytov zverených do správy mestskej časti

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

§ 21

Prechodné ustanovenia

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

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

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

§ 22

Zrušovacie ustanovenie

1. Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, s výnimkou ustanovení § 12 až 16 vrátane o nájme obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.
2. Ustanovenia §12 až 16 nariadenia podľa odseku 1 sa zrušujú ku dňu účinnosti nového všeobecne záväzného nariadenia HM SR upravujúceho ubytovanie hlavného mesta v ním zriadených ubytovniach.

§ 23

Záverečné ustanovenia

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

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

²⁴ Napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

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

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

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

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

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