

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 17.09.2024

Materiál číslo: 93 /2024

Návrh

**Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č..../... z....,
ktorým sa stanovujú zásady nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-
Petržalka**

Predkladateľ:

Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Doložky vybraných vplyvov
3. Dôvodovú správu:
 - a) Všeobecná časť
 - b) Osobitná časť
4. Návrh VZN
5. Vyhodnotenie pripomienkového konania

Zodpovedný:

Mgr. Peter Slovák
zástupca prednostu pre údržbu a nájomné bývanie

Spracovateľ:

Ing. Daniela Nemcová, PhD.
poverená vedením referátu správy obecných bytov

JUDr. Mária Petříková
vedúca právneho referátu

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

a) s c h v á l iť

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č..../... z....., ktorým sa stanovujú zásady nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

b) z r u š iť

Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 26.03.2019 v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 s účinnosťou od 01.11.2024

c) s c h v á l iť

výšku nájomného bytov nachádzajúcich sa v budove súp. č. 3987, na ul. Ondreja Štefanka 3, Bratislava, 5 eur za 1m² podlahovej plochy bytu /mesiac s účinnosťou od 01.11.2024

d) z r u š iť

Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 379 zo dňa 13. apríla 2021 s účinnosťou od 01.11.2024

2. Doložky vybraných vplyvov

1. Vplyv na rozpočet mestskej časti

Schválenie predkladaného návrhu predpokladá pozitívny dopad na rozpočet mestskej časti Bratislava-Petržalka, nakoľko sa rozširuje okruh žiadateľov aj o osoby mimo zamestnancov mestskej časti a uvoľnené byty je možné poskytovať flexibilnejšie.

2. Sociálne vplyvy

Schválenie predkladaného návrhu VZN predpokladá pozitívny vplyv, nakoľko poskytovaním nájomných bytov sa uspokojuje bytová potreba žiadateľov so stanovenou hornou hranicou príjmu (4,5 násobok životného minima podľa osobitého zákona).

3. Vplyv na služby verejnej správy

Schválenie predkladaného návrhu VZN bude mať pozitívny vplyv na uspokojovanie bytových potrieb obyvateľov a zamestnancov mestskej časti najmä pedagogických, nepedagogických zamestnancov základných a materských škôl, zamestnancov rozpočtových a príspevkových organizácií a opatrovateľov mestskej časti, pričom riešením ich bytových potrieb je možné zvýšiť kvalitu služieb verejnej správy v oblasti školstva, kultúry, športu a sociálnych služieb.

4. Vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu

Schválenie predkladaného návrhu VZN predpokladá pozitívny dopad na rodičovstvo a rodinu, nakoľko možnosť primeraného bývania je jeden zo základných atribútov spolužitia a rozvoja rodiny.

5. Doložka zlučiteľnosti

Uvedený návrh je v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

3. Dôvodová správa

a) Všeobecná časť:

Mestská časť Bratislava-Petržalka do roku 2018 hospodárila s fondom obecných bytov zverených jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, podľa Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka. V roku 2019 nadobudla do svojho vlastníctva kúpnu zmluvou 10 novovybudovaných bytov v bytovom dome so súpisným číslom 3987, pre katastrálne územie Petržalka, na ulici Ondreja Štefanka 3, Bratislava. V súvislosti s tým Miestne zastupiteľstvo uznesením č. 43 zo dňa 26.03.2019 schválilo Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorým vymedzilo okruh žiadateľov pre pedagogických zamestnancov základných alebo materských škôl a pre zamestnancov rozpočtových alebo príspevkových organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Kúpou objektu administratívnej budovy Západoslovenskej energetiky a. s., na ulici Ondreja Štefanka 2, Bratislava, kúpnu zmluvou zo dňa 03.06.2021, mestská časť Bratislava-Petržalka, nadobudla sedem nájomných bytov do vlastníctva mestskej časti, pričom ďalšie štyri byty v budove boli vo vlastníctve fyzických osôb. Ide o byty „nižšieho štandardu“, nakoľko byty majú spoločnú kuchyňu pre štyri byty na 2. poschodí a tri byty na 3. poschodí. V roku 2024 Miestne zastupiteľstvo uznesením č. 261 zo dňa 06.02.2024 a uznesením č. 290 zo dňa 23.04.2024 odsúhlasilo v tomto objekte kúpu trojizbového a jednoizbového bytu na 4. poschodí.

V máji roku 2021 mestská časť požiadala hlavné mesto SR Bratislavu o prevod bytového domu na Medvedovej 2700/21, Bratislava, do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Petržalka. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 894/2021 zo dňa 24.06.2021 prevod majetku odsúhlasilo, a rovnako aj mestská časť Bratislava-Petržalka uznesením č. 603 zo dňa 27.09.2022. Uvedeným prevodom majetku mestská časť nadobudla do vlastníctva ďalších 250 bytov a **v súčasnosti hospodári s 269 bytmi vo vlastníctve**, ako aj ďalšími **22 služobnými bytmi** v objektoch materských (9) a základných škôl (13).

Dodatkom č. 1 k Zásadám o hospodárení s bytmi vo vlastníctve boli Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením č. 546 zo dňa 12.04.2022 postupy pre poskytovanie pohotovostného bytu/bytov vyčlenených z bytov vo vlastníctve v zmysle § 3 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, podľa ktorého obec je povinná poskytnúť obyvateľovi obce nevyhnutnú okamžitú pomoc v jeho náhlej núdzi spôsobenej živelnou pohromou, haváriou alebo inou podobnou udalosťou. Dodatkom č. 2 k uvedeným zásadám, schváleným uznesením č. 60 zo dňa 14.03.2023, bol rozšírený okruh žiadateľov o nepedagogických zamestnancov, opatrovateľov, ako aj ostatných zamestnancov mestskej časti.

V súčasnosti aplikačná prax poskytovania obecných nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti poukazuje na potrebu komplexného riešenia formou prijatia Všeobecne záväzného nariadenia v súlade s § 15 ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, podľa ktorého:

(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. Pritom 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 byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Navrhované Všeobecne záväzné nariadenie stanovuje zásady hospodárenia s fondom bytov vo vlastníctve mestskej časti a postupy pri prenajímaní týchto bytov, upravuje najmä podmienky pridelovania a evidencie obecných nájomných bytov, podmienky podávania a vybavovania žiadostí o nájom obecného nájomného bytu, postup pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov, podmienky nájmu prideleného bytu, a osobitný postup pri nájme služobných a pohotovostných bytov, ktorých vlastníkom je mestská časť Bratislava-Petržalka. Účinnosť nariadenia navrhujeme od 01.11.2024. K uvedenému dátumu súčasne navrhujeme zrušiť doposiaľ platné Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktoré budú týmto nariadením nahradené.

Nakoľko mestská časť nadobudla 10 bytov na Ondreja Štefanka 3, Bratislava Kúpnou zmluvou zo dňa 26.11. 2018, pričom kúpna cena predmetu kúpy bola dohodnutá vo výške 1 eura, Miestne zastupiteľstvo mestskej časti schválilo v článku 6 súčasne platných Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka výšku nájmu pre uvedené byty 7 eur za 1 m² podlahovej plochy bytu mesačne (bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu). Uvedenú výšku nájmu navrhujeme od 01.11.2024 upraviť na 5 eur za 1 m² / mesiac z dôvodu jednak vyšších úhrad za služby spojené s užívaním bytu (sadzba ceny elektriny pre právnické osoby), a jednak výšky plátov zamestnancov v zmysle zákona č.553/2003 Z. z. o odmeňovaní niektorých zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Z dôvodu efektívnejšej a aktuálnejšej informovanosti o počte a veľkosti voľných bytov je navrhnuté zrušiť Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 379 zo dňa 13. apríla 2021 a nahradiť informovanie o voľných bytoch v Miestnom zastupiteľstve zverejňovaním na webovom sídle mestskej časti v termíne k 30. júnu a 31. decembru aktuálneho roka, čím bude dosiahnutý súlad s uverejňovaním zoznamu aktuálnych žiadateľov o nájom bytu vedených v jednotlivých miestnych zoznamoch. Taktiež z rovnakého dôvodu je navrhnuté informovanie Miestneho zastupiteľstva o uzavretých nájomných zmluvách, a to raz ročne za predchádzajúci kalendárny rok. Tieto informačné povinnosti upravuje § 12 navrhovaného nariadenia.

b) Osobitná časť:

- § 1 – definuje úvodné ustanovenia, účel nariadenia, predmetom ktorého sú výlučne byty vo vlastníctve mestskej časti,
- § 2 – definuje základné pojmy používané v nariadení ako je nájomný byt, náhradný byt, služobný byt, zamestnanecký byt, pohotovostný byt a byt na krátkodobý nájom,
- § 3 – uvádza povinné náležitosti žiadosti o nájom bytu, náležitosti prílohy, ako aj spôsob evidovania žiadostí,
- § 4 – stanovuje podmienky nájmu a kritéria pre žiadateľa a zároveň odlišnosti kritérií pre žiadateľov podľa jednotlivých foriem bývania,
- § 5 – definuje spôsob výberu nájomcov príslušnou komisiou,
- § 6 – stanovuje postupy spracovania podaných žiadostí o nájom bytu príslušným referátom,

- § 7 – špecifikuje dobu nájmu obecného bytu vo vlastníctve pre jednotlivé formy bývania,
- § 8 – uvádza osobité ustanovenia pri pridelovaní zamestnaneckých a služobných bytov,
- § 9 – vymedzuje podmienky krátkodobého nájmu,
- § 10 – charakterizuje pridelenie náhradného bytu, na základe súdneho rozhodnutia, ale aj z dôvodu potrieb mestskej časti uvoľniť určitý byt, najmä v objektoch škôl a škôlok, prípadne v nebytových budovách,
- § 11 – stanovuje spôsob poskytnutia pohotovostného bytu, pričom podmienky a postup zostáva nezmenený oproti predchádzajúcej úprave,
- § 12 – uvádza informačné povinnosti, ktoré sa z dôvodu efektívnosti a aktuálnosti voľných bytov budú zverejňované na webovom sídle mestskej časti a informácia o uzavretých zmluvách bude predložená zastupiteľstvu jedenkrát ročne,
- § 13 – záverečné a prechodné ustanovenie o schválení a účinnosti nariadenia.

**Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. /... z ,
ktorým sa stanovujú zásady nájmu bytov
vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka v súlade s § 15 ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 18 ods. 4 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, sa podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení mestskej časti Bratislava-Petržalka č. /... z , ktorým sa stanovujú zásady nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka.

§ 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa stanovujú zásady o nájme bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „**nariadenie**“), je stanovenie postupu a podmienok pri prenajímaní bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej spolu len „**obecný nájomný byt**“).
- (2) Toto nariadenie upravuje najmä podmienky prideľovania a evidencie obecných nájomných bytov, podmienky podávania a vybavovania žiadostí o nájom obecného nájomného bytu, postup pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov, podmienky nájmu prideľovaného obecného nájomného bytu a osobitný postup pri nájme niektorých obecných nájomných bytov, ktorých vlastníkom je mestská časť Bratislava-Petržalka (ďalej ako „**mestská časť**“).

§ 2

Obecný nájomný bytový fond

- (1) Obecné nájomné byty tvoria obecný nájomný bytový fond mestskej časti.

Obecný nájomný byt môže slúžiť:

- a) na zabezpečenie nájomného bývania fyzickej osoby s trvalým pobytom v mestskej časti (ďalej ako „**nájomný byt**“),
- b) na zabezpečenie náhradného bývania fyzickej osoby, ktorá je nájomcom iného obecného nájomného bytu, pričom náhradné bývanie mestská časť poskytuje na základe právoplatného súdneho rozhodnutia alebo z dôvodu, že doposiaľ užívaný obecný nájomný byt potrebuje mestská časť pre vlastné potreby, prípadne z iného dôvodu, pre ktorý je nevyhnutné nájomcovi poskytnúť náhradné bývanie (ďalej ako „**náhradný byt**“),
- c) ako služobný byt spĺňajúci definíciu podľa osobitného predpisu¹ (ďalej ako „**služobný byt**“),
- d) na zabezpečenie krátkodobého bývania fyzickej osoby z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej ako „**byt na krátkodobý nájom**“); za prípad hodný osobitného zreteľa sa považuje najmä mimoriadne zložitá osobná situácia žiadateľa a poskytovanie činností alebo služieb zo strany žiadateľa pre mestskú časť alebo ňou zriadené alebo založené právnické osoby,
- e) na zabezpečenie bývania fyzickej osoby vykonávajúcej povolanie uvedené v § 4 ods. 3 tohto nariadenia pre zamestnávateľa, ktorým je mestská časť alebo ňou zriadené alebo založené právnické osoby (ďalej ako „**zamestnanecký byt**“),
- f) za účelom poskytnutia nevyhnutnej okamžitej pomoci obyvateľovi mestskej časti v prípade náhlej núdze spôsobenej živelnou pohromou, haváriou alebo inou podobnou udalosťou a vo výnimočných a odôvodnených prípadoch inej fyzickej osobe (ďalej ako „**pohotovostný byt**“).

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

- (2) Prenajímateľom obecného nájomného bytu je mestská časť, v mene ktorej koná starosta mestskej časti, prípadne ním poverená osoba alebo štatutárny orgán rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie, ktorá koná ako správca majetku mestskej časti v mene mestskej časti v zmysle osobitného predpisu² (napr. v prípade služobného bytu v základnej škole v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti).

§ 3

Žiadosť o nájom obecného nájomného bytu

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu (ďalej ako „žiadosť“) musí byť podaná na tlačive uverejnenom na webovom sídle mestskej časti a musí obsahovať:
- meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
 - miesto trvalého pobytu a miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - rodinný stav žiadateľa,
 - počet členov domácnosti a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného pobytu,
 - doklad o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti,
 - dôvod podania žiadosti, resp. dôvody hodné osobitného zreteľa, ak existujú,
 - ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje osobitný charakter bytov (napr. pre služobné byty, zamestnanecké byty).
- (2) Prílohou žiadosti musia byť nasledovné doklady:
- originál potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb zahrnutých do žiadosti (členov domácnosti) za predchádzajúcich dvanásť kalendárnych mesiacov ku dňu podania žiadosti (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá), alebo fotokópia daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok spolu s potvrdením o podaní daňového priznania,
 - čestné prehlásenie, že žiadateľ nie je nájomcom obecného nájomného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku, vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nie je schopný sám riešiť svoju bytovú situáciu, alebo žiadateľ predloží doklady preukazujúce, že nemá možnosť reálne užívať takúto nehnuteľnosť,
 - pomenovanie a odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa, ak žiadateľ žiada o pridelenie bytu aj z toho dôvodu,
 - v prípade záujmu žiadateľa o zamestnanecký byt aj originál potvrdenia zamestnávateľa o výkone práce v pracovnom pomere s mestskou časťou alebo s právnickou osobou, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je mestská časť, za účelom preukázania výkonu povolania uvedeného v § 4 ods. 3 tohto nariadenia. Potvrdenie podľa predchádzajúcej vety musí obsahovať označenie zamestnávateľa, pracovné zaradenie žiadateľa, druh pracovného pomeru a dobu trvania pracovného pomeru u zamestnávateľa.
- (3) Na účely preukázania rodinného stavu a rodinných vzťahov žiadateľ predkladá mestskej časti čestné prehlásenie, že je slobodný, alebo predkladá mestskej časti k nahliadnutiu sobášny list, úmrtný list manžela alebo manželky, rozsudok o rozvoďte, príp. rodné listy detí, ak žiadateľ má deti a tieto sú členmi domácnosti zahrnutej do žiadosti.
- (4) Ak je žiadateľ ženatý alebo žiadateľka vydatá, alebo ďalšou osobou zahrnutou do žiadosti je druh alebo družka žiadateľa, doklady podľa § 3 ods. 2 predkladá aj manželka alebo manžel, resp. druh alebo družka žiadateľa.
- (5) Evidenciu žiadostí vedie:
- referát správy obecných bytov miestneho úradu mestskej časti pre byty nachádzajúce sa v bytovom dome súp. č. 3987 na ul. Ondreja Štefanka 3, Bratislava-Petržalka a pre byty neuvedené v písm. b) tohto ustanovenia,

² § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- b) referát správy nehnuteľností miestneho úradu mestskej časti pre byty nachádzajúce sa v bytovom dome súp. č. 2700 na ul. Medvedovej 21, Bratislava-Petržalka a v budove súp. č. 3274 na ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava-Petržalka (ďalej len „**príslušný referát**“).
- (6) Príslušný referát vedie osobitne zoznam:
- žiadateľov o nájom nájomného bytu,
 - žiadateľov o nájom náhradného bytu,
 - žiadateľov o nájom služobného bytu,
 - žiadateľov o nájom bytu na krátkodobý nájom,
 - žiadateľov o nájom zamestnaneckého bytu.
- (ďalej len „**zoznam žiadateľov**“).
- (7) Príslušný referát po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného nájomného bytu v zmysle tohto nariadenia. Ak je žiadosť úplná a žiadateľ splňa podmienky podľa tohto nariadenia, príslušný referát zaradí žiadosť do príslušného zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná, príslušný referát vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie žiadosti. Ak žiadateľ nespĺňa podmienky na nájom obecného nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou príslušného referátu, príslušný referát žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle príslušný referát do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti alebo od márneho uplynutia primeranej lehoty určenej na doplnenie žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa § 3 ods. 8 a 9 tohto nariadenia.
- (8) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať príslušnému referátu každú zmenu náležitostí podanej žiadosti alebo zmenu podmienok pre nájom obecného nájomného bytu v zmysle tohto nariadenia, a to do 14 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala a predložiť príslušnému referátu doklad alebo potvrdenie na preukázanie oznamovanej zmeny. Ak žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov nespĺňa aspoň jednu podmienku pre nájom obecného nájomného bytu, bude vyradený zo zoznamu žiadateľov. Oznámenie o vyradení zo zoznamu žiadateľov bude žiadateľovi zaslané bezodkladne po vyradení zo zoznamu žiadateľov.
- (9) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa § 3 ods. 1 tohto nariadenia. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje v zmysle tohto nariadenia.

§ 4

Podmienky nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Mestská časť zaradí žiadateľa do príslušného zoznamu žiadateľov, ak tento súčasne splňa nasledovné podmienky nájmu, ak nie je ďalej uvedené inak:
- žiadateľ nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom iného obecného nájomného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku, nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie; táto podmienka sa považuje za splnenú aj vtedy, ak žiadateľ hodnoverne preukáže, že nemá možnosť reálne užívať takúto nehnuteľnosť z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je polovičným, resp. väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak užívaníu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností, alebo žiadateľ predloží iné doklady preukazujúce, že nemá možnosť reálne užívať takúto nehnuteľnosť, prípadne dlhé časové priesťahy pri vymáhaní práva bývať v nehnuteľnosti súdnou cestou bránia žiadateľovi užívať nehnuteľnosť a neprišiel o právo bývať v nehnuteľnosti vlastným pričinením alebo strate práva bývať v nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť,
 - žiadateľ nie je osobou, s ktorou mestská časť už v minulosti ukončila nájomnú zmluvu z dôvodu jej porušovania, najmä, nie však výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním obecného nájomného bytu alebo z dôvodu, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti, hrubo poškodzovali prenajatý byt, jeho

- príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytových domoch, alebo sústavne porušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v bytových domoch;
- c) mesačný čistý príjem žiadateľa je najmenej vo výške 2 násobku a maximálne 4,5 násobku životného minima určeného podľa osobitného predpisu³,
 - d) žiadateľ nemá voči mestskej časti dlh po lehote splatnosti,
 - e) žiadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti,
 - f) iné osobitné podmienky v zmysle tohto nariadenia, ak sú stanovené – najmä pre služobné byty, zamestnanecké byty.
- (2) Podmienky podľa tohto nariadenia musí žiadateľ spĺňať počas celej doby evidencie v príslušnom zoznam žiadateľov.
- (3) Žiadateľ o nájom zamestnaneckého bytu musí spĺňať iba podmienky ustanovené v § 4 ods. 1 písm. a), b), c), d) a f) tohto nariadenia. Ustanovenie § 4 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia sa nevzťahuje na fyzické osoby, ktoré vykonávajú povolanie:
- a) pedagogického alebo nepedagogického zamestnanca základnej školy alebo materskej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti,
 - b) opatrovateľa v zariadení opatrovateľskej služby alebo v opatrovateľskej službe v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti,
 - c) zamestnanca rozpočtovej organizácie alebo príspevkovej organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti,
 - d) zamestnanca obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou mestskej časti,
 - e) zamestnanca mestskej časti (ďalej len „**vybraný zamestnanec**“), a to v prípade ak ide o dom, byt alebo inú nehnuteľnosť určenú na bývanie nachádzajúcu sa na území Slovenskej republiky vo vzdialenosti presahujúcej 50 km pozemnými komunikáciami od hlavného mesta SR Bratislavy; pre vylúčenie pochybností v prípade, ak vybraný zamestnanec je výlučným alebo podielovým spoluvlastníkom, alebo nájomcom nehnuteľnosti určenej na bývanie v zmysle § 4 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia v rozsahu do 50 km pozemnými komunikáciami od hlavného mesta SR Bratislavy, posudzuje sa či ako žiadateľ spĺňa podmienku nájmu bytu podľa § 4 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia.
- (4) Žiadateľ o nájom služobného bytu musí spĺňať podmienky ustanovené iba v § 4 ods. 1 písm. a), b), c), d) a f) tohto nariadenia.
- (5) Žiadateľ o nájom bytu na krátkodobý nájom musí spĺňať podmienky stanovené iba v § 4 ods. 1 písm. b) tohto nariadenia.
- (6) Žiadateľ o nájom náhradného bytu musí spĺňať podmienky ustanovené iba v § 4 ods. 1 písm. b) tohto nariadenia.
- (7) Žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa ako povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení nájomnej zmluvy prenajímateľovi ako oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Táto povinnosť musí byť uvedená v nájomnej zmluve. Notárska zápisnica musí byť podpísaná spravidla do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, inak zmluva zaniká márnym uplynutím uvedenej lehoty, pokiaľ sa účastníci nájomnej zmluvy písomne nedohodnú inak.
- (8) Žiadateľ je povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške trojmesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním obecného nájomného bytu. Zábezpeka sa platí jednorazovo alebo v splátkach určených dohodou v nájomnej zmluve, najneskôr však do 6 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy. Táto povinnosť musí byť uvedená v nájomnej zmluve.

³ § 3 a 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

§ 5

Určovanie nájomcu obecného nájomného bytu

- (1) Komisia sociálna a bytová je komisiou miestneho zastupiteľstva mestskej časti, ktorá je poradným orgánom starostu mestskej časti (ďalej len „**Komisia**“) pri určení nájomcu obecného nájomného bytu, ak nie je ďalej uvedené inak.
- (2) Nájomcu obecného nájomného bytu určí starosta na základe návrhu Komisie, ak nie je ďalej uvedené inak.
- (3) Komisia predkladá starostovi mestskej časti poradovník žiadateľov vytvorený z príslušného zoznamu alebo zoznamov žiadateľov pre uvoľnený obecný nájomný byt. Starosta určí nájomcu na uzavretie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu (ďalej aj len „**nájomná zmluva**“) na základe predloženého poradovníka žiadateľov z príslušného zoznamu žiadateľov, ak nie je ďalej uvedené inak.

§ 6

Spôsob vyhodnocovania žiadostí a informovanie žiadateľov

- (1) Príslušný referát na základe kontroly úplnosti, pravdivosti údajov v podanej žiadosti a po preverení podmienok stanovených týmto nariadením vytvorí príslušný zoznam žiadateľov o obecný nájomný byt, a to osobitne v zmysle § 3 ods. 6 tohto nariadenia.
- (2) Žiadosti žiadateľov zaradených do príslušného zoznamu žiadateľov vyhodnocuje Komisia.
- (3) Komisia obdrží zoznam alebo zoznamy žiadateľov o uvoľnený obecný nájomný byt. O výbere zoznamu alebo zoznamov žiadateľov, ktorý sa predloží na posúdenie Komisii, rozhoduje starosta a to podľa priority účelu, na ktorý má byť nájomný obecný byt využitý.
- (4) Komisia vytvorí na základe predloženého zoznamu alebo zoznamov žiadateľov poradie žiadateľov pre pridelenie obecného nájomného bytu na základe nasledovných kritérií:
 - a) bytové pomery žiadateľa,
 - b) rodinné pomery,
 - c) dátum podania žiadosti,
 - d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.
- (5) Komisia navrhne starostovi mestskej časti pridelenie obecného nájomného bytu žiadateľovi podľa vytvoreného poradia žiadateľov. Starosta rozhodnutím určí pridelenie obecného nájomného bytu.
- (6) Mestská časť do 15 dní odo dňa rozhodnutia starostu o určení nájomcu písomne informuje žiadateľa o pridelení obecného nájomného bytu. Súčasne žiadateľa vyzve, aby bezodkladne záväzne písomne potvrdil jeho prijatie alebo odmietnutie.
- (7) Ak by sa kedykoľvek počas spracovania žiadostí o nájom obecného nájomného bytu, pri aktualizácii žiadosti, pri žiadosti o predĺženie doby nájmu obecného nájomného bytu zistilo, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje, údaje sfaľšoval, alebo došlo k zmene pomerov na strane žiadateľa, na základe čoho nespĺňa podmienky pre nájom obecného nájomného bytu, bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov, o čom bude písomne informovaný.

§ 7

Doba nájmu obecného nájomného bytu a výška nájomného

- (1) Dobu nájmu obecného nájomného bytu určuje starosta mestskej časti v zmysle § 7 nariadenia.

- (2) Obecný nájomný byt s výnimkou pohotovostného bytu a náhradného bytu sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 (tri) roky, s výnimkou nájmu:
 - a) služobného bytu, pri ktorom je doba nájmu najmenej na 1 (jeden) rok najviac však 3 (tri) roky, s možnosťou predĺženia doby nájmu služobného bytu v prípade trvania pracovného pomeru, na ktorý je nájom služobného bytu viazaný. Prenajímateľ v nájomnej zmluve uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu služobného bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 (tri) roky,
 - b) zamestnaneckého bytu vybraným zamestnancom, ktorým sa zamestnanecký byt prenajíma na dobu určitú do skončenia pracovného pomeru so zamestnávateľom alebo na dobu, ktorá neprevýši 3 (tri) roky, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 (tri) roky,
 - c) bytu na krátkodobý nájom, pri ktorom je doba nájmu najviac 6 (šesť) mesiacov, s možnosťou najviac jedného predĺženia doby nájmu. Prenajímateľ v nájomnej zmluve uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 6 (šesť) mesiacov.
- (3) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu obecného nájomného bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Prenajímateľ môže v nájomnej zmluve určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu obecného nájomného bytu.
- (4) Výška nájomného obecného nájomného bytu podlieha regulácii cien nájmov bytov vo verejnom sektore podľa platnej legislatívy v Slovenskej republike.

§ 8

Osobitné ustanovenia o pridelovaní zamestnaneckého bytu a služobného bytu

- (1) Nájom zamestnaneckého bytu alebo jeho časti pre vybraného zamestnanca sa viaže na pracovný pomer s mestskou časťou alebo ňou zriadenou alebo založenou právnickou osobou. V prípade služobného bytu sa nájom bytu viaže na výkon práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.
- (2) Žiadosť o pridelenie zamestnaneckého bytu alebo služobného bytu podáva žiadateľ písomne príslušnému referátu, ktorý eviduje žiadosti v príslušnom zozname žiadateľov podľa časového poradia podania žiadosti.
- (3) Pridelenie zamestnaneckého alebo služobného bytu určuje starosta mestskej časti po prerokovaní v Komisii.
- (4) Skončením pracovného pomeru vybraného zamestnanca zaniká nájom zamestnaneckého bytu alebo jeho časti, ak sa nájom neskončil skôr najmä uplynutím dohodnutej doby.
- (5) Na nájom obecného nájomného bytu nemá vybraný zamestnanec právny nárok.
- (6) Návrh na prenajatie služobného bytu v základnej škole v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti podáva starostovi mestskej časti riaditeľ príslušnej základnej školy.
- (7) Zmluvu o nájme služobného bytu uzatvára riaditeľ príslušnej základnej školy, a to na základe predchádzajúceho súhlasu starostu mestskej časti v zmysle § 8 ods. 3 tohto nariadenia.

§ 9

Osobitné ustanovenia o pridelovaní bytu na krátkodobý nájom

- (1) Byt na krátkodobý nájom je možné prideliť žiadateľovi iba z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- (2) O pridelení bytu na krátkodobý nájom žiadateľovi, v počte najviac 5 bytov ročne, rozhoduje starosta a to aj bez odporúčania či prerokovania žiadosti v Komisii.

§ 10

Osobitné ustanovenie o pridelovaní náhradného bytu

- (1) O pridelení náhradného bytu žiadateľovi rozhoduje starosta a to aj bez odporúčania či prerokovania žiadosti v Komisii.

§ 11

Pohotovostné byty

- (1) Starosta mestskej časti môže v zmysle § 3 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vyčleniť obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti z bytového fondu za účelom poskytnutia nevyhnutnej okamžitej pomoci obyvateľovi mestskej časti v prípade náhlej núdze spôsobenej živelnou pohromou, haváriou alebo inou podobnou udalosťou a vo výnimočných a odôvodnených prípadoch inej fyzickej osobe.
- (2) Za prípad náhlej núdze sa pre účely tohto nariadenia považuje strata bývania najmä z týchto dôvodov: požiar, povodeň, výbuch, vojna, iná vážna havária v mieste trvalého bydliska obyvateľa mestskej časti a iná skutočnosť, ktorá si vyžaduje okamžité opustenie obydľia v mieste trvalého bydliska obyvateľa mestskej časti a strata možnosti užívať ho.
- (3) O pridelení pohotovostného bytu rozhoduje starosta na základe žiadosti o pridelenie pohotovostného bytu a to aj bez odporúčania či prerokovania žiadosti v Komisii. Starosta môže rozhodnúť o pridelení pohotovostného bytu aj bez písomne podanej žiadosti, ak si takýto postup náhla núdza fyzickej osoby vyžaduje, prípadne na základe podnetu a odporúčania Komisie.
- (4) Pri posúdení žiadosti o pridelenie pohotovostného bytu sa berie do úvahy závažnosť a naliehavosť náhlej núdze, aktuálne rodinné, sociálne, príjmové a majetkové pomery žiadateľa. Pre pohotovostné byty sa osobitný zoznam žiadateľov nevedie.
- (5) Pohotovostný byt sa pridelí fyzickej osobe v náhlej núdzi na základe zmluvy o výpožičke do dočasného užívania na tri mesiace. Po uvedenej dobe môže Komisia odporučiť predĺženie doby dočasného užívania o ďalších najviac 6 mesiacov. O predĺžení doby dočasného užívania rozhoduje starosta.
- (6) Fyzická osoba je povinná zaplatiť mestskej časti náklady za služby spojené s užívaním pohotovostného bytu vo výške skutočnej spotreby jednotlivých energií za obdobie, počas ktorého pohotovostný byt užívala.
- (7) Počas užívania pohotovostného bytu je mestská časť oprávnená vykonať sociálne šetrenie u fyzickej osoby užívajúcej pohotovostný byt na zistenie jej aktuálnej situácie a či stav náhlej núdze stále trvá.

- (8) Na podmienky, postup a spôsob pridelenia pohotovostného bytu sa ustanovenia tohto nariadenia nevzťahujú.

§ 12

Informačná povinnosť o stave obecného bytového fondu

- (1) Starosta mestskej časti raz ročne predkladá miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených zmluvách na užívanie obecných nájomných bytov za predchádzajúci kalendárny rok.
- (2) Mestská časť na svojom webovom sídle zverejňuje informácie o aktuálnom stave voľných obecných nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti a to podľa stavu k 30.06. a k 31.12. kalendárneho roka, spolu s informáciou o veľkosti obecného nájomného bytu a informáciou, či už bol obecný nájomný byt ponúknutý žiadateľovi z príslušného poradovníka a či tento obecný nájomný byt prijal alebo neprijal, respektíve mestská časť očakáva jeho vyjadrenie.

§ 13

Záverečné a prechodné ustanovenia

- (1) Žiadateľ, ktorý podal žiadosť pred účinnosťou tohto nariadenia a do účinnosti tohto nariadenia nebolo na jej základe vydané rozhodnutie o pridelení obecného nájomného bytu, je povinný v lehote do 60 dní od účinnosti tohto nariadenia zosúladiť podanú žiadosť s podmienkami stanovenými týmto nariadením. V opačnom prípade bude žiadateľ zo zoznamu žiadateľov vyradený. Povinnosť zosúladiť žiadosť o nájom obecného nájomného bytu podanú pred účinnosťou tohto nariadenia s náležitosťami podľa tohto nariadenia do 60 dní od jeho účinnosti sa vzťahuje aj na nájomcu obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie doby nájmu. V opačnom prípade sa má za to, že nájomca nesplnil podmienky na predĺženie doby nájmu.
- (2) Na tomto nariadení sa uznieslo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa
- (3) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 01.11.2024.

Ing. Ján Hrčka
starosta

5. Vyhodnotenie pripomienkového konania:

Organizačné útvary úradu od 26.08.2024 - 02.09.2024:

Organizačný útvar	Stručný obsah pripomienky	Predkladateľ pripomienky	Spracovateľ vyhovuje/nevyhovuje pripomienke	Dôvod
Kancelária starostu a prednostu	Bez pripomienok.			
Sekretariát starostu a prednostu	Bez pripomienok.			
Útvar miestnej kontrolórky	Formálne pripomienky, doplnenie č. uznesení, formátovanie	Ing. Diana Chovancová	vyhovuje	
Referát personálnych činností a miezd	Bez pripomienok.			
Referát komunikácie	Bez pripomienok.			
Referát kultúry a športu	Bez pripomienok.			
Referát projektového riadenia	Bez pripomienok.			
Referát krízového riadenia	Bez pripomienok.			
Referát informatiky	Bez pripomienok.			
Zástupcovia starostu	Bez pripomienok.			
Kancelária zástupcov starostu	Bez pripomienok.			
Oddelenie školstva	Bez pripomienok.			
Oddelenie primárneho a predprimárneho vzdelávania	Bez pripomienok.			
Referát stavebného úradu	Bez pripomienok.			
Referát Špeciálneho stavebného úradu	Bez pripomienok.			
Prednosta	Bez pripomienok.			
Zástupcovia prednostu	Bez pripomienok.			
Oddelenie právne, Organizačných	Bez pripomienok.			

vecí a matriky				
Právny referát	Bez pripomienok.			
Referát organizačných vecí	Bez pripomienok.			
Referát matriky a ohlasovne pobytov	Bez pripomienok.			
Referát predbežnej právnej ochrany a podnikateľských činností	Bez pripomienok.			
Finančné oddelenie	Bez pripomienok.			
Referát rozpočtu	Bez pripomienok.			
Referát účtovníctva	Bez pripomienok.			
Referát miestnych daní a poplatkov	Bez pripomienok.			
Referát ekonomiky školstva	Bez pripomienok.			
Oddelenie životného prostredia, územného rozvoja a dopravy	Bez pripomienok.			
Referát zelene	Bez pripomienok.			
Referát čistoty a poriadku	Bez pripomienok.			
Referát územného rozvoja a GIS	Bez pripomienok.			
Referát dynamickej dopravy	Bez pripomienok.			
Referát statickej dopravy	Bez pripomienok.			
Referát správy miestneho majetku	Bez pripomienok.			
Referát správy nehnuteľností	Bez pripomienok.			
Referát investičných činností	Bez pripomienok.			
Referát verejného obstarávania	Bez pripomienok.			
Referát správy obecných bytov	Bez pripomienok.			

Oddelenie sociálnych vecí	Bez pripomienok.	.		
Referát sociálnych vecí	Bez pripomienok.			
Referát posudkových činností	Bez pripomienok.			
Oddelenie správy verejných priestranstiev	Bez pripomienok.			
Referát administratívnej a rozpočtovej agendy	Bez pripomienok.			
Referát prevádzkovo technických činností	Bez pripomienok.			

Verejnost'

Návrh VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a webovom sídle dňa 06.09.2024 s výzvou na predkladanie pripomienok.

Meno	Stručný obsah pripomienky	Spracovateľ vyhovuje/nevyhovuje pripomienke	Dôvod

Verejnost' v lehote k 11.09.2024 neuplatnila pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky alebo osobne v sídle Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

ⁱ Doložka vybraných vplyvov https://www.employment.gov.sk/files/slovensky/ministerstvo/analyticke-centrum/k-jednotnej-metodike/aktualizacia_2024/jed_metodika_konsolid_znenie_202310.pdf