

Dôvodová správa

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 Kúpnu 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 zachovať aj po 01.11.2024.

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.

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 osobitné 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.