



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE
Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:
Príslušných komisií:
Miestnej rady dňa: 20.9.2021
Miestneho zastupiteľstva dňa: 28.9.2021

NÁVRH
všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice
č./2021
o nájme bytov vo vlastníctve a v správe
mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

Predkladá:
Mgr. Zoltán Pék
starosta

Materiál obsahuje:
- vyjadrenie miestnej rady a komisií
- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- návrh VZN

Zodpovedná:
Ing. Mariana Páleníková
prednostka

Spracovala:
Mgr. Bibiána Guldanová
ved. odd. soc. vecí,
zdravotníctva a bytovej politiky

JUDr. Marta Urbánková
právnička

Ing. Ildikó Virágová
poslankyňa miestneho zastupiteľstva

september 2021

Vyjadrenie miestnej rady (zasadnutie dňa 20.9.2021)

UZNESENIE č. 164/2021/MR

Miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený návrh uznesenia .

Vyjadrenie komisií

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu:

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva: 8.9.2021

Uznesenie č. 39/2021

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva MsZ Bratislava-Podunajské Biskupice
o d p o r ú č a

upraviť text návrhu novely VZN o nájme bytov v § 4, ods. 3 tak, aby predsedu komisie volilo miestne zastupiteľstvo, nie menoval a odvolával starosta. Nové znenie § 4, ods. 3 v zmysle návrhu komisie bude znieť:

Na čele komisie je predseda. Predsedu komisie volí a odvoláva miestne zastupiteľstvo. Podpredsedu komisie spomedzi seba volia a odvolávajú členovia komisie hlasovaním. Funkcie predsedu a podpredsedu je možné sa písomne vzdať. Podpredseda zastupuje predsedu počas jeho neprítomnosti.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Komisia školstva, kultúry, mládeže a športu:16.9.2021

Pozmeňujúci návrh § 4 ods.3: Na čele komisie je predseda. Predsedu komisie ~~menoje~~ volí a odvoláva starosta- MiZ a podpredsedu spomedzi seba volia a odvolávajú členovia komisie hlasovaním.

Funkcie predsedu a podpredsedu je možné sa písomne vzdať. Podpredseda zastupuje predsedu počas jeho neprítomnosti.

Uznesenie: Komisia školstva, kultúry, mládeže a športu odporúča miestnemu zastupiteľstvu prerokovať a schváliť návrh so zapracovaním pozmeňujúceho návrhu.

Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva:

Komisia pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu: 8.9.2021

Uznesenie č. 50/2021

Komisia pre posudzovanie žiadostí
o d p o r ú č a

upraviť text návrhu novely VZN o nájme bytov v § 4, ods. 3 tak, aby predsedu komisie volilo miestne zastupiteľstvo, nie menoval a odvolával starosta. Nové znenie § 4, ods. 3 v zmysle návrhu komisie bude znieť:

Na čele komisie je predseda. Predsedu komisie volí a odvoláva miestne zastupiteľstvo. Podpredsedu komisie spomedzi seba volia a odvolávajú členovia komisie hlasovaním. Funkcie predsedu a podpredsedu je možné sa písomne vzdať. Podpredseda zastupuje predsedu počas jeho neprítomnosti.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Návrh uznesenia

(Na schválenie uznesenia je potrebný súhlas 3/5 väčšiny prítomných poslancov)

Uznesenie č. :

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice po prerokovaní:

s c h v a ľ u j e

návrh všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č./2021, zo dňa 28.9.2021, s účinnosťou od 15. októbra 2021.

Dôvodová správa

Všeobecná časť

Návrh všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“), ktorým sa ruší VZN mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č. 8/2019 o nájme bytov zo dňa 24.9.2019 a nanovo sa stanovuje postup a podmienky pri prenajímaní bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) zverených do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „mestská časť“) a bytov vo vlastníctve mestskej časti (ďalej len „obecný nájomný byt“) **sa predkladá v nadväznosti na novelu zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“); zohľadňuje úpravy, ktoré vyplynuli z aplikačnej praxe a obsahuje legislatívno-technické úpravy.**

Účelom návrhu VZN je zvýšiť atraktivnosť a dostupnosť nájomného bývania úpravou rozsahu oprávnených osôb, ktorým môže byť nájomný byt pridelený tým, že **sa zvyšuje maximálna hranica príjmu pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy.**

Návrh VZN v § 5 ods. 1 deklaruje, že bývanie v obecných nájomných bytoch je všeobecne prospešnou službou a je určené na primerané a dôstojné bývanie pre obyvateľov, ktorí si bývanie nemôžu zaobstarať vlastným úsilím a splňajú podmienky tohto nariadenia.

Návrh VZN využíva kompetenciu samosprávy danú novelou zákona o dotáciách na rozvoj bývania, podľa ktorej ako vlastník nájomného bytu, **môže samospráva poskytnúť bývanie osobám z dôvodov hodných osobitného zreteľa v najviac 20 % z počtu bytov vo svojom vlastníctve, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona o dotáciách alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.**

Návrh VZN rešpektuje a uplatňuje závery miestneho kontrolóra zo Správy z kontroly dodržiavania podmienok pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, analýzy ich efektívnosti predloženej na rokovaní Miestneho zastupiteľstva dňa 8.12.2020.

Dátum účinnosti navrhujeme od 15. októbra 2021.

Predpokladá sa, že predložený návrh bude mať pozitívny vplyv na obyvateľov mestskej časti.

Osobitná časť

§ 1

Ustanovenie definuje predmet úpravy VZN, určuje mestskú časť za prenajímateľa a správcu obecných nájomných bytov a oproti predchádzajúcej úprave dáva možnosť mestskej časti, na základe mandátnej zmluvy, poveriť výkonom správy obecných nájomných bytov Bytový podnik Podunajské Biskupice alebo iného správcu, vzhľadom na to, že niektoré byty zverené do správy mestskej časti sú v bytových domoch, kde správu bytov vykonáva iná správcovská spoločnosť. Definuje sa tiež postavenie bytovej komisie.

§ 2

Ustanovenia § 2 obsahujú prehľad bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti a jednoznačne definuje dobu nájmu týchto bytov v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

§ 3

Ustanovenia § 3 uvádzajú zoznam bytov vo vlastníctve mestskej časti a odkaz na výstavbu bytového domu na Uzbeckej ul. č. 22-28 s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania, čo znamená, že ide o podporené nájomné byty, z čoho mestskej časti vyplýva povinnosť riadiť sa zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

§ 4

Ustanovenia § 4 určujú postavenie, úlohu, zloženie, spôsob kreovania, rozhodovania a zverejňovania zápisníc z rokovaní bytovej komisie.

§ 5

Ustanovenia § 5 predpisujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov. Na základe aplikačnej praxe sa jednoznačne deklaruje zmysel a účel nájomných bytov, vzhľadom na kritické názory niektorých žiadateľov na obmedzenia pri získavaní nájomného bývania a aj vzhľadom na očakávania nájomníkov, že obecné nájomné byty bude možné v budúcnosti odkúpiť do osobného vlastníctva.

Minimálna hranica príjmu žiadateľa o nájomný byt zohľadňuje životné minimum, minimálnu hranicu príjmov fyzickej osoby, pod ktorou nastáva stav jej hmotnej núdze a náklady spojené s užívaním bytu – nájomné, úhrady za služby (elektrina, plyn, odpad, fond opráv...). Stanovuje sa vo výške 1,5 násobku životného minima.

V súčasnosti platné znenie VZN upravuje povinnosti aj podmienky žiadateľa a jeho domácnosti. Domácnosťou sa podľa § 115 Občianskeho zákonníka rozumejú osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby. Mestská časť má overovať príjem oprávnenej osoby a ostatných osôb tvoriacich domácnosť podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tento predpis však definuje okruh spoločne posudzovaných osôb odchyľne. V praxi sa, aj podľa predkladateľov zákona o dotáciách na rozvoj bývania, vyskytovali problémy posudzovať splnenie zákonných podmienok napr. pri domácnostiach tvorených druhom a družkou, v domácnostiach s dospelými deťmi... Aby sa tieto aplikačné problémy minimalizovali, navrhuje sa, v súlade so zákonom o dotáciách na rozvoj bývania, namiesto pojmu „domácnosť“ používať jednoznačný opis - nájomca a osoby, žijúce spolu s ním v byte.

Oproti súčasnosti sa novo stanovuje možnosť prenajať byt osobe, ktorá žije v obecnom nájomnom byte sama a jej príjem môže byť až do výšky 4 násobku životného minimumu.

§ 6

Nové ustanovenie oproti súčasnému zneniu VZN. Novela zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania umožňuje 20 % bytov z bytového fondu zaobstaraného s podporou podľa tohto zákona alebo predpisov platných do 31.12.2010 prenajať osobám, ktorých mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s nimi v byte nemusí spĺňať limity stanovené v § 5, čiže môže ísť aj o osoby s vyšším príjmom. Povinnosťou je však definovať dôvody hodné osobitného zreteľa. Tieto osoby podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania nebudú mať právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu (najdlhšie však tri roky) sa mestská časť môže rozhodnúť, že novú nájomnú zmluvu s nimi neuzatvorí.

Stanovuje sa tiež konkrétny počet bytov v jednotlivých bytových domoch, ktoré môžu byť prenájaté podľa § 6.

§ 7

Ustanovenie určuje náležitosti žiadosti a spôsob nakladania so žiadosťou. Na základe aplikačnej praxe, keď sa žiadatelia pokúšali predkladať falošné potvrdenia, zámerne zamlčovali rozhodujúce skutočnosti a aj v súlade s odporúčaniami miestneho kontrolóra zo *Správy z kontroly dodržiavania podmienok pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, analýzy ich efektívnosti* sa spresňuje typ potvrdenia preukazujúci príjem žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte.

Vypúšťa sa povinnosť žiadateľa predkladať výpis z Katastra nehnuteľností a čestné prehlásenie o nevlastnení nehnuteľností. Vzhľadom na fakt, že niektorí žiadatelia čestné prehlásenie predložili a pri kontrole žiadosti sa zistilo, že čestné prehlásenie nie je pravdivé, bude mestská časť zisťovať vlastníctvo nehnuteľností v súčinnosti s Úradom geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností Slovenskej republiky.

§ 8

Upravuje sa spôsob vyhodnocovania žiadostí, ktorý zohľadňuje doterajšiu prax a skúsenosti komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom bytu. Bytovej komisii sa oproti súčasnosti ukladá povinnosť posudzovať aj žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

§ 9

Ustanovenie definuje proces pri uzatváraní nájomnej zmluvy. Oproti súčasnému VZN spresňuje určené lehoty v pracovných dňoch a zosúladzuje podpísanie nájomnej zmluvy, jej účinnosť a doručenie notárskej zápisnice.

§ 10

V ustanovení o dobe nájmu sa predlžuje lehota, v ktorej je mestská časť povinná informovať nájomníka o možnosti predĺženia nájomnej zmluvy z 3 mesiacov na 4 mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy a aj lehota pre nájomníka, v ktorej je povinný požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy z 30 dní pred ukončením nájomnej zmluvy na 3 mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy. Dôvodom je, že niektorí nájomcovia si povinnosti splnili až v posledný deň platnosti nájomnej zmluvy, čo spôsobovalo problémy pri posúdení žiadosti kompetentnou zamestnankyňou miestneho úradu a následne pri jej vyhodnotení v komisii.

Oproti doteraz platnému zneniu sa mení výška životného minima pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy, keď sa navrhuje zvýšiť limit príjmu oprávnenej osoby a ostatných osôb žijúcich s ňou v byte z doteraz možného 3,5 násobku životného minima na 4 násobok životného minima. V prípade, ak ide o oprávnenú osobu podľa § 5 ods. 2 písm. d) a e) sa tento limit navrhuje zvýšiť zo 4,5 násobku životného minima na 5 násobok životného

Toto opatrenie bude mať podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania pozitívne sociálne vplyvy najmä na nájomcov, ktorým sa počas trvania nájomnej zmluvy zvýšil príjem. Obmedzí sa tak riziko, že kvôli jednorazovému zvýšeniu svojho príjmu nebudú mať možnosť ďalej užívať pridelený nájomný byt.

§ 11

Legislatívno-technické ustanovenie o spôsobe doručovania písomnosti.

§ 12

Ustanovenie, ktorým sa ručí doterajší predpis o nájme bytov.

§ 13

Legislatívno-technické ustanovenie so stanoveným dátumom účinnosti VZN, od 15. októbra 2021.

Vplyv na rozpočet mestskej časti

Návrh VZN nevyžaduje žiadne zvýšené finančné náklady z rozpočtu mestskej časti.

NÁVRH
Všeobecne záväzného nariadenia
mestskej časti Bratislava–Podunajské Biskupice
č. /2021

Z

o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Podunajské Biskupice (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) podľa § 15 ods. 2 písm. a) a písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Čl. 3 ods. 4 a Čl. 18 ods. 4 písm. a) a c) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je stanoviť postup a podmienky pri prenajímaní
 - a) bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) zverených do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „mestská časť“)
 - b) bytov vo vlastníctve mestskej časti (ďalej len „obecný nájomný byt“).
- (2) Na účely tohto nariadenia sa byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti a byty vo vlastníctve mestskej časti označujú ako obecné nájomné byty.
- (3) Prenajímateľom a správcom obecných nájomných bytov zverených do správy mestskej časti a obecných nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti je mestská časť.
- (4) Mestská časť môže poveriť výkonom správy obecných nájomných bytov podľa ods. 1, na základe mandátnej zmluvy na zriadenie výkonu povinností správcu¹, Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., alebo inú právnickú alebo fyzickú osobu.
- (5) Týmto nariadením sa ustanovuje bytová komisia ako poradný orgán starostu mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „starosta“) pri prenajímaní obecných nájomných bytov.

§ 2

Obecné nájomné byty zverené do správy mestskej časti

- (1) Na obecné nájomné byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti sa primerane vzťahujú ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v platnom znení (ďalej len „VZN hlavného mesta“).
- (2) Obecné byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti v celkovom počte 19 bytových jednotiek sa nachádzajú na Bodrockej ul. č. 18, 22 a 38; na Dudvážskej ul. č. 7 a 22; na Hronskej ul. č. 22; na Hornádskej ul. č. 10; na Ipel'skej ul. č. 5, dva byty na Ipel'skej č.7;

¹ § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

na Latorickej ul. č. 12 a 37; na Podzáhradnej ul. č. 11, na Bieloruskej ul. č. 34, 36 a 58, na Estónskej ul. č. 46, 54 a 56.

- (3) Doba nájmu v obecných bytoch uvedených v § 2, ods. 1 sa spravuje podľa § 5 VZN hlavného mesta.
- (4) V nájomnej zmluve mestská časť upraví, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky alebo uvedie, za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú.

§ 3

Obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti na účely tohto nariadenia tvorí 52 bytových jednotiek v objekte Uzbecká č. 22-28, 11 bytových jednotiek bytového domu na Kovovej č. 6, 21 bytových jednotiek v objekte na Bodrockej č. 44 a 1 byt na Stavbárskej č. 34.
- (2) Nájomný bytový dom na Uzbeckej 22-28, parcela č. 5478/31, katastrálne územie Bratislava-Podunajské Biskupice, bol postavený z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy č. 102/2341/2000 o poskytnutí podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona NR SR č. 124/1996 Z. z. zo dňa 15.12.2000.

§ 4

Bytová komisia

- (1) Bytová komisia (ďalej len „komisia“) je poradný orgán starostu.
- (2) Komisia má 7 členov. Je zložená zo 4 poslancov miestneho zastupiteľstva volených miestnym zastupiteľstvom, 2 zamestnancov mestskej časti menovaných starostom a 1 občana s trvalým pobytom v mestskej časti menovaného starostom.
- (3) Na čele komisie je predseda. Predsedu komisie volí a odvoláva miestne zastupiteľstvo a podpredsedu spomedzi seba volia a odvolávajú členovia komisie hlasovaním. Funkcie predsedu a podpredsedu je možné sa písomne vzdať. Podpredseda zastupuje predsedu počas jeho neprítomnosti.
- (4) Komisia na základe vyhodnotenia žiadostí navrhuje starostovi žiadateľa, s ktorým mestská časť uzavrie nájomnú zmluvu (ďalej len „návrh“).
- (5) Návrh komisie má odporúčací charakter.
- (6) Komisia zasadá podľa potreby, najmenej dvakrát za rok. Zasadnutie komisie zvoláva a vedie predseda komisie.
- (7) Komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie uznesenia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných členov.
- (8) Komisia sa rozhoduje na základe vlastného hodnotenia, členovia komisie konajú podľa svojho vedomia a svedomia. Každý člen komisie pri hlasovaní disponuje jedným hlasom.
- (9) Zápisnice komisie sa zverejňujú na webovom sídle mestskej časti.

§ 5

Podmienky nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Bývanie v obecných nájomných bytoch financované s použitím verejných prostriedkov, je všeobecne prospešnou službou a je určené na primerané a dôstojné bývanie pre oprávnené osoby, ktoré si bývanie nemôžu obstaráť vlastným pričinením a spĺňajú podmienky tohto nariadenia.
- (2) Oprávnenou osobou podľa ods. 1 je osoba, ktorá nemá dlh voči mestskej časti a ktorá spĺňa tieto podmienky:
 - a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku, vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísaným v Katastri nehnuteľností, alebo

2. vie hodnoverne preukázať, že z dôvodu súdneho konania o práve užívať nehnuteľnosť nemôže nehnuteľnosť užívať a že právo užívať nehnuteľnosť nestratila vlastným pričinením alebo strate práva bývať v nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť,

b) má trvalý pobyt minimálne 5 rokov v mestskej časti. Podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje na území mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov a súčasne

c) jej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 3 násobku životného minima, alebo

d) jej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 4 násobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v obecnom nájomnom byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jedna z osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, alebo

e) jej mesačný príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 4 násobku životného minima, ak žije v obecnom nájomnom byte sama,

f) osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 5, ods. 2 písm. a) a b), ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, alebo

2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², alebo

3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu² a ktorej príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima, alebo

g) osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 5 ods. 2 písm. a) a b), ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³ a ktorej príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima.

(3) Mesačný príjem oprávnenej osoby a ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte podľa ods. 2 sa vypočíta z príjmu⁴ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom obecného nájomného bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Životné minimum podľa odseku 2 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁴ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v obecnom nájomnom byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁴

² § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

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

za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v obecnom nájomnom byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom obecného nájomného bytu.

- (4) Podmienky nájmu obecného nájomného bytu ustanovené v ods. 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 6

Nájom obecných nájomných bytov z dôvodov hodných osobitného zreteľa

- (1) Mestská časť môže podľa osobitného predpisu⁵ poskytnúť fyzickej osobe bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (2) Za dôvody hodné osobitného zreteľa sa považujú:
- situácia, keď fyzická osoba s trvalým pobytom na území mestskej časti minimálne 5 rokov, stratila bývanie na území mestskej časti z dôvodu živelnej pohromy nezávislej od jej konania, napr. požiar, povodeň, veterná udalosť, alebo iná živelná pohroma,
 - ak fyzická osoba s trvalým pobytom na území mestskej časti je obeťou domáceho násillia a túto skutočnosť vyšetrujú orgány činné v trestnom konaní,
 - ak fyzická osoba vykonáva spoločensky významnú činnosť, ktorej výkon je viazaný na mestskú časť Bratislava-Podunajské Biskupice,
 - ak ide o osobu žijúcu v byte s neplnoletou ťažko zdravotne postihnutou osobou,
 - ak ide o osobu žijúcu s nezaopatreným dieťaťom,
 - ak pri predĺžení nájomnej zmluvy je mesačný príjem osoby spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte vyšší ako maximálny príjem ustanovený týmto nariadením a je preukázané, že
 - dôjde k zmene životnej situácie z dôvodu poklesu príjmov kvôli ukončeniu pracovnej zmluvy, odchodu do dôchodku alebo inej deklarovanej udalosti, môže byť s takouto osobou predĺžený nájomný vzťah na dobu určitú, maximálne na 2 roky,
 - v obecnom nájom byte žije nezaopatrené dieťa⁶, ktoré sa sústavne pripravuje na povolanie, môže byť predĺžený nájomný vzťah na dobu určitú, maximálne do 1 roka od ukončenia prípravy dieťaťa na povolanie,
- (3) Mestská časť môže podľa osobitného predpisu⁷ prenajať fyzickým osobám z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ods. 2 najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve
- v bytovom dome Uzbecká ul. č. 22-28: 10 obecných nájomných bytov,
 - na Kovovej ul. č. 6: 2 obecné nájomné byty
 - na Bodrockej ul. č. 44: 4 obecné nájomné byty.
- (4) Podmienky nájmu obecného nájomného bytu ustanovené v § 5 ods. 2 sa nevzťahujú na nájom obecných nájomných bytov z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ods. 1 a 2.

§ 7

Žiadosť o nájom obecného bytu

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:
- meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, podpis žiadateľa,

⁵ § 22 ods. 3 písm. f) a ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zn. nesk. predp.

⁶ § 9 a § 254 zákona č. 461/2003 Z. z.

⁷ § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zn. nesk. predp.

- b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia členov domácnosti, ktorí sú do žiadostí zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) súčasné bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného pobytu,
- ƒ) iné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- g) dôvod podania žiadosti.

(2) Povinnou prílohou žiadosti sú:

- a) doklady o príjme žiadateľa a ostatných osôb, ktorí budú so žiadateľom bývať v obecnom nájomnom byte:
 1. originál ročného zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok potvrdeného zamestnávateľom alebo potvrdenie daňového úradu o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok,
 2. potvrdenie Sociálnej poisťovne o výške dávok poberaných zo systému sociálneho poistenia za predchádzajúci kalendárny rok,
 3. potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok,
 - b) predloženie dokladov preukazujúcich rodinný stav (čestné prehlásenie žiadateľa, že je slobodný, alebo k nahliadnutiu sobášny list, úmrtný list manžela/manželky, rozsudok o rozvoде, kópie rodných listov detí, ak žiadateľ má deti a žijú s ním v nájomnom obecnom byte),
 - c) vyjadrenie riaditeľa organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti, v ktorej je žiadateľ zamestnaný, alebo štatutárneho zástupcu zamestnávateľa, ak je žiadateľom osoba podľa § 6 ods. 2 písm. c,
 - d) súhlas so spracovaním osobných údajov,
 - e) iné doklady preukazujúce osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou, napr. zdravotný stav žiadateľa alebo rodinných príslušníkov, súdne rozhodnutie o výživnom na deti alebo súdom schválenú rodičovskú dohodu o výživnom na deti.
- (3) Mestská časť po doručení žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného nájomného bytu. Ak žiadateľ splňa podmienky pre nájom obecného bytu bude zaradený do zoznamu žiadateľov o obecný nájomný byt (ďalej len „zoznam žiadateľov“).
- (4) Ak je žiadosť neúplná mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu 30 dní na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa niektorú z podmienok na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s výzvou mestskej časti, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov.
- (5) Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti alebo po uplynutí lehoty na jej doplnenie.
- (6) V prípade nesúhlasu žiadateľa s vyhodnotením jeho žiadosti žiadosť preskúma bytová komisia a zaujme stanovisko.
- (7) Spolu s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov mestská časť informuje žiadateľa o webovej stránke mestskej časti, kde je zverejnené toto nariadenie a oznámi mu povinnosti podľa ods. 8 a 9 tohto nariadenia.
- (8) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu údajov a podmienok nájmu obecného nájomného bytu.

- (9) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 3, 4 a 5 tohto nariadenia.

§ 8

Spôsob vyhodnocovania žiadostí

- (1) Žiadosti o nájom obecných nájomných bytov zaradené do zoznamu žiadateľov a žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vyhodnocuje komisia.
- (2) Komisia rozdelí zoznam žiadateľov do troch kategórií:
- a) kategória I.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa 5 ods. 2 tohto nariadenia a majú aspoň 1 maloleté dieťa,
 - b) kategória II.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa § 5 ods. 2 tohto nariadenia a sú manželia bezdetní, sú občania rozvedení, slobodní alebo inak osamelí,
 - c) kategória III.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky podľa § 6 tohto nariadenia; Komisia určí v každej kategórii poradie prvých troch žiadateľov.
- (3) V súlade s takto určeným poradím odporučí starostovi budúceho nájomcu, aby s ním bola uzatvorená nájomná zmluva.
- (4) Komisia aktualizuje zoznam žiadateľov v jednotlivých kategóriách podľa potreby, min. však dvakrát za rok. Zoznam žiadateľov v abecednom poradí sa zverejňuje na webovom sídle mestskej časti.
- (5) Komisia na základe posúdenia žiadostí o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy odporúča starostovi uzatvoriť alebo neuzatvoriť nájomnú zmluvu s konkrétnym žiadateľom.

§ 9

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Žiadateľ je povinný do 15 pracovných dní po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy podpísať nájomnú zmluvu a najneskôr do 8 pracovných dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy doručiť mestskej časti notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle príslušného predpisu⁸. V notárskej zápisnici sa žiadateľ zaviazuje na splnenie povinnosti odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu, po skončení doby nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu⁹. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí žiadateľ. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bude nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Táto povinnosť je súčasťou textu nájomnej zmluvy. V prípade nedoručenia notárskej zápisnice v stanovenom termíne, mestská časť má možnosť odstúpiť od nájomnej zmluvy, týmto odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje a žiadateľ stráca nárok na pridelený byt.
- (2) Žiadateľ je povinný pred podpisom prvej nájomnej zmluvy najneskôr do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Číslo účtu, na ktorý treba finančnú zábezpeku zložiť, bude uvedené vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy a viaže sa aj na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (3) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov obecných bytov mestská časť vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na obecný bytový dom a použitie, resp. započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:

⁸ § 45 od. 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

⁹ 184 a 185 a nasl. 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.

- a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu budú započítané po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (4) Finančnú zábezpeku, zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného bytu v zmysle predchádzajúceho ods. 3, zúčtuje mestská časť nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí oprávnenému nájomcovi do 30 dní odo dňa písomného prevzatia bytu mestskou časťou.

§ 10

Doba nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Nájomná zmluva¹⁰ bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak je nájomcom občan s ťažkým zdravotným postihnutím alebo osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, pričom doba nájmu neprevýši desať rokov. Dobu nájmu určuje komisia v súlade s osobitným predpisom¹¹.
- (2) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 5 a 6 tohto nariadenia, môže mestská časť uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- (3) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mestská časť informovať nájomcu minimálne štyri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a súčasne ho vyzve na preukázanie splnenia podmienok podľa § 5 alebo § 6. Nájomca je povinný v lehote najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu doručiť mestskej časti žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (4) Podmienkami pre opakované uzatvorenie nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako budú uvedené v nájomnej zmluve a to najmä platiť riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie ďalších povinností nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako 4 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 2, písm. c),
 - b) nie je vyšší ako 5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 2 písm. d) a e).
- (6) V obecných nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto nariadenia nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti.

§ 11

Spoločné a prechodné ustanovenia

- (1) Na doručovanie písomností podľa tohto nariadenia sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní¹².

¹⁰ § 685 zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

¹¹ § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹² § 24 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

- (2) Mestská časť zasiela oznámenia, výzvy a iné písomnosti súvisiace s týmto nariadením doporučené s doručenkou na adresu žiadateľa, prípadne osobe oprávnenej konať za žiadateľa na základe overenej plnej moci.
- (3) Žiadosti o nájom obecného bytu doručené mestskej časti pred účinnosťou tohto nariadenia sa budú posudzovať podľa tohto nariadenia.
- (4) Toto nariadenie nemá vplyv na nájom obecných nájomných bytov, ktoré boli prenajaté pred účinnosťou tohto nariadenia.

§ 12

Záverečné ustanovenia

Týmto nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č. 8/2019 z 24. septembra 2019 o nájme bytov.

§ 13

Účinnosť

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 15. októbra 2021

Mgr. Zoltán Pék
starosta

Schválené uznesením Miestneho zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice
č/2021 zo dňa 28.9.2021