

# Všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov a rozvoj mestského nájomného bývania



Predstavenie návrhu



# Ciele stretnutia

- **Predstaviť východiská pre zmeny v nájomnom bývaní:** predstavíme kontext vzniku návrhu, čo sme pri jeho tvorbe zohľadňovali a aké princípy vnímame ako dôležité
- **Popísať konkrétne zmeny VZN:** predstavíme najdôležitejšie súčasti nového VZN a priblížime zamýšľanú implementačnú prax
- **Zodpovedať vaše otázky**



# **Tvorba návrhu a východiská**

---

# Potreba nového VZN a proces tvorby

## → VZN 1/2006

- staré **17 rokov** = nereflektuje súčasnú situáciu **nedostupnosti bývania, zraniteľných skupín a potrieb mesta**
- nedostatočné vstupné kritériá, chýbajúce princípy pridelovania, či objektívny bodovací systém = **netransparentné, neefektívne a sociálne neadresné**
- **Pracovná skupina pre zmenu VZN** = riaditelia sekcií (SSV a SNB), odborní pracovníci/čky (ODB a OSB), experti a expertky mesta
- Pri tvorbe sme spolupracovali s odborníkmi z **pražského magistrátu**, organizáciou **Platforma pro sociální bydlení** a do procesu tvorby sme zapojili **15 odborných organizácií** pôsobiacich v Bratislave

# Efektívnosť a transparentnosť

- **dobrá prax zo zahraničia** zameraná na efektívnu správu mestského bytového fondu
- **uplatnenie doterajších skúseností** z projektov
- jasné **nastavenie pravidiel a jednotný bodový systém**
- moderné **prepojenie sociálnej a bytovej politiky**
- dôraz na **finančnú udržateľnosť** existujúceho bytového fondu a nových projektov

# Flexibilita v stabilite

- VZN stanovuje základné princípy a funguje ako kostra celého systému
- **priority bytovej politiky a pravidlá pridelovania bytov**  
prijaté rozhodnutím primátora upravujú konkrétne kroky smerom k uplatňovaniu VZN v praxi a **umožňujú reagovať na výsledky a meniace sa podmienky**

# Adresnosť

- zabezpečenie podmienok pre ľudí vo **verejne prospešných profesiách**
- bodovanie na princípe **zraniteľnosti a potrebnosti**
- **znižovanie prahu** pre vstup do systému
- **cenové kategórie** umožňujúce flexibilne reagovať na situáciu žiadateľov a žiadateľiek

# Odbornosť

- prepojenie všetkých relevantných aktérov (interných, externých)
- zriadenie **odbornej komisie**
- využívanie a navyšovanie **kapacít sociálnej práce**
- spolupráca s expertnými organizáciami
- **zber dát a ich priebežné vyhodnocovanie**



# Prevenencia

- aktívny prístup v prevencii straty bývania
- **predchádzanie** tvorby a **znižovanie dlhov**
- inovatívne nástroje a metodika
- **prepojenie bývania a sociálnej podpory**
- budovanie personálnych kapacít



# **Nové súčasti VZN a dôležité zmeny**

# Účinnosť a doplňujúce dokumenty

- **Účinnosť** pre HM SR od 3Q 2024, pre MČ o rok neskôr
- Ubytovne (nebytové priestory) sa budú riadiť vlastným VZN

Neoddeliteľnou súčasťou sú 2 rozhodnutia primátora:

- **Pravidlá pridelovania bytov** určia bližšie zásady pridelovania bytov, ktoré nie sú definované vo VZN. Budú obsahovať bližšie ustanovenia najmä o pridelovaní bytov, činnosti bytovej komisie, bodovacím systémom, uzatváraní nájomnej zmluvy, o zábezpeke, ...
- **Priority bytovej politiky** určia bližšie predovšetkým zásady pridelovania profesijných bytov, nimi podporované mestské organizácie, podiel bytov v jednotlivých kategóriách bytov pre regulované obdobie, byty vyňaté z tohto nariadenia a určené na prenájom formou verejnej obchodnej súťaže za trhové nájomné

# Kategórie bytov

→ Byty pre vybrané profesie

→ Dostupné bývanie

→ Dostupné bývanie s podporou

→ Bezbariérové byty

→ **Cenové kategórie** (určí primátor)

Návrh 1-3 €/m<sup>2</sup>, 3-6 €/m<sup>2</sup>, 6-9 €/m<sup>2</sup>, trhové nájomné

# Vstupné kritériá spoločné

- trvalý, ale aj preukázaný **skutočný pobyt**
- individuálne **posúdenie vlastníctva** nehnuteľnosti
- dôraz na **nevysporiadané** finančné záväzky
- individuálne posúdenie spodnej hranice a zavedenie **vrchnej hranice príjmu** v násobkoch ŽM (5násobok - byty pre zamestnancov, 4násobok – dostupné bývanie, 5násobok – ŤZP, limity určené zákonom 443/2010 Z.z. ak sa uplatňuje)

# Vstupné kritériá špecifické

## → **Byty pre zamestnancov vo verejnom záujme**

žiadateľ má uzatvorený pracovný pomer alebo záväznú ponuku práce s HM SR alebo s organizáciou v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti (resp. na území Bratislavy) v oblasti školstva, zdravotníctva, sociálnej pomoci, údržby; v hasičských, záchranných a policajných zložkách

## → **Dostupné bývanie (s/bez podpory)**

žiadateľ umožní orgánom mesta, alebo spolupracujúcej organizácii vykonať sociálne šetrenie pre potreby obodovania žiadosti,

žiadateľ je bez bývania, alebo je jeho bývanie neisté, nevyhovujúce, alebo akútne ohrozené

## → **Byty špeciálneho určenia**

žiadateľ je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím podľa Prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z.

# Podmienky pridelenia

## → **Byty pre zamestnancov vo verejnom záujme**

system navrhujúcich subjektov = HM SR, MČ alebo organizácia pôsobiaca na území BA vo verejnom záujme (ktoré určí primátor a schváli komisia)

## → **Dostupné bývanie (s/bez podpory)**

Jednotný bodovací systém, ktorý zohľadňuje mieru bytovej núdze žiadateľa (kategorizácia ETHOS), zdravotný stav žiadateľa, ohodnotenie prínosu bývania pre žiadateľa, rodinnú situáciu žiadateľa, rizikové faktory, finančnú situáciu žiadateľa. Priradené body kontroluje komisia

## → **Byty špeciálneho určenia**

žiadateľ je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím podľa Prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. Žiadosti posudzuje bytová komisia individuálne (málo bytov, špecifické potreby)

# Dostupné bývanie

- základom je cenovo výhodné a stabilné bývanie pre ľudí v bytovej núdzi pridelované podľa bodovacieho systému
- **Dostupné bývanie s podporou**
  - ukotvenie Housing led prístupov priamo do mestského nájomného bývania
  - podpora prostredníctvom zníženého nájmu, finančných úľav a sociálnej podpory



# Bytová komisia

- **Odborný poradný orgán** primátora HM SR, ktorému po predchádzajúcom posúdení žiadostí predkladá návrhy na pridelenie bytu
- 7 členov/iek: 2 odborných zamestnancov/kýň za bytovú oblasť HM SR, 2 odborných zamestnancov/kýň za sociálnu oblasť HM SR a **3 externých členov/iek za odbornú verejnosť**
- Na úrovni MČ zastúpenie 1 + 1 +1
- **Právomoci a povinnosti komisie** sú predovšetkým:  
kontroluje predbežné bodové hodnotenie, odporúča/neodporúča pridelenie bytu, môže odporučiť dočasné odloženie žiadosti, vydáva odporúčania ohľadom pridelenia sociálnej podpory  
odporúča dobu a výšku nájmu

# Ďalšie súčasti VZN

## → **Prevenia straty bývania**

HM SR zabezpečuje, aby boli v rámci prevencie straty bývania dostupné také nástroje, ktoré sú nevyhnutné na jej efektívne poskytovanie. Prevencia sa zameriava najmä na:

- včasnú detekciu vznikajúcich dlhov
- diagnostiku problému v domácnosti nájomcu
- prepájanie poskytovania bývania so špecializovanými sociálnymi službami
- koordináciu spolupráce naprieč relevantnými útvarmi úradu a s poskytovateľmi soc. služieb

## → **Evaluácia**

predložená minimálne jedenkrát ročne na rokovanie príslušnej komisie MsZ a mestského zastupiteľstva HM SR. Zameriava sa na to, či systém a použité nástroje a služby dosahujú vytýčené ciele



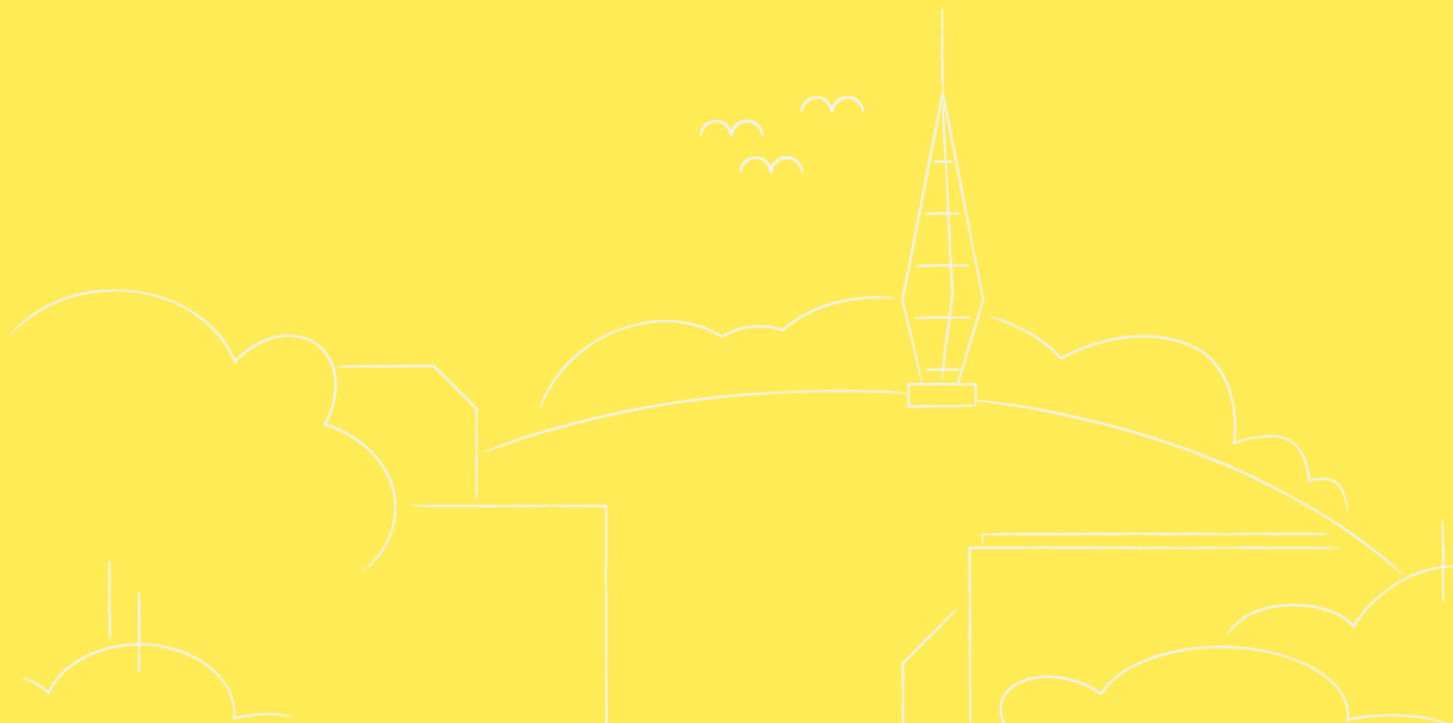
# Nové VZN a městské části

## Počet nájomných bytov vo vlastníctve mesta spravovaných MČ

	Spolu	Vo vlastníctve mesta	Vo vlastníctve MČ
<b>HMBA</b>	877	877	-
<b>Devín</b>	7	7	0
<b>Devínska Nová Ves</b>	4	4	0
<b>Dúbravka</b>	85	7	78
<b>Karlova Ves</b>	32	20	12
<b>Lamač</b>	21	10	11
<b>Nové Mesto</b>	225	28	197
<b>Petržalka</b>	455	445	10
<b>Podunajské Biskupice</b>	104	19	85
<b>Rača</b>	38	28	10
<b>Rusovce</b>	68	10	58
<b>Ružinov</b>	234	161	73
<b>Staré Mesto</b>	283	283	0

# Povinnosti pre MČ vyplývajúce z VZN

- Príprava a prijatie analogického VZN a nadväzných interných predpisov najneskôr do 1.6. 2025
- Každoročná aktualizácia dokumentu „Priority bytovej politiky“
  
- Možnosť konzultácií s HMBA počas príprav a implementácie



# Harmonogram prijatia VZN

**máj 2023 technické konzultácie**

**30.5.2023**  
schválenie  
poradou  
primátora



**jún 2023**  
prerokovanie  
mestskými  
časťami



**1.7. – 15.9.2023**  
posúdenie komisiami MsZ

**október 2023**  
pripomienkovanie verejnosťou



**26.10.2023**  
schválenie na Mestskom zastupiteľstve



**1.6.2024**  
účinnosť Hlavné mesto



**1.6.2025**  
účinnosť mestské časti

# Záver





# Ďalšie kroky

Kedy sa s návrhom ešte stretnete?

→ prerokovanie na **miestnych zastupiteľstvách**

→ návrh odoslaný do **komisií MsZ**



**Ďakujeme za pozornost'**