



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojččné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

Miestnej rady dňa : 19.06.2023

Miestneho zastupiteľstva dňa : 27.06.2023

## NÁVRH

**stanoviska Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice  
k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky  
Bratislavy  
o nájme bytov**

### Návrh predkladá:

Ing. Roman Lamoš  
starosta

### Materiál obsahuje:

- vyjadrenie miestnej rady
- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- návrh VZN hlavného mesta  
s dôvodovou správou

### Zodpovedný:

Ing. Boris Hurbanič  
prednosta

### Spracovala:

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

## **Vyjadrenie miestnej rady (zasadnutie dňa 19.6.2023 )**

### **Miestna rada**

#### **odporúča**

1. zabezpečiť účasť spracovateľa, ktorý preloží návrh Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov na zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice dňa 27.6.2023,
2. prerokovať návrh Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov na zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice,
3. mestskému zastupiteľstvu súhlasiť s návrhom uznesenia mestskej časti v znení:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

#### **A/ schvaľuje**

stanovisko k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov v tomto znení

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

#### **B/ berie na vedomie**

znenie návrhu Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov

#### **C/ žiada**

primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

1. aby ešte pred rokovaním o návrhu Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov v mestskom zastupiteľstve písomne informoval mestskú časť Bratislava-Podunajské Biskupice o kategorizácii 19 bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti podľa tohto nariadenia,
2. aby poskytol návrhy rozhodnutí primátora o Pravidlách pridelovania bytov a Prioritách bytovej politiky mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice v termíne do 31.8.2023,
3. aby návrhy materiálov, ku ktorým sa žiada o zaujatie stanoviska mestskej časti v súlade s §5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a 2, boli zasielané so 60 dňovou lehotou na vybavenie,

## **Vyjadrenie komisií**

**Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu:** neprerokovala

**Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva:** neprerokovala

**Komisia školstva:** návrh VZN berie na vedomie

**Komisia kultúry, mládeže a športu:**

**Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva:**  
odporúča materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva

**Bytová komisia:** neprerokovala

## Návrh uznesenia

**Uznesenie č. :** .....

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice po prerokovaní:

### **schvaľuje**

stanovisko k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov v tomto znení

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

### **berie na vedomie**

znenie návrhu Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov

### **žiada**

primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

4. aby ešte pred rokovaním o návrhu Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov v mestskom zastupiteľstve písomne informoval mestskú časť o kategorizácii 19 bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti podľa tohto nariadenia,
5. poskytnúť návrhy rozhodnutí primátora o Pravidlách prideľovania bytov a Prioritách bytovej politiky mestskej časti v termíne do 31.8.2023 a predložiť ich na rokovanie mestského zastupiteľstva súčasne s návrhom VZN o nájme bytov,
6. aby návrhy materiálov, ku ktorým sa žiada o zaujatie stanoviska mestskej časti v súlade s § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a 2, boli zasielané so 60 dňovou lehotou na vybavenie,

## Dôvodová správa

Do elektronickej schránky Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice bol dňa 31.5.2023 doručený návrh Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov.

Primátor hlavného mesta Slovenskej republiky požiadal starostu mestskej časti o zaujatie stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu nariadenia v súlade s § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení dodatku č. 1 a 2.

Komisiám miestneho zastupiteľstva bolo možné návrh všeobecne záväzného nariadenia doručiť až v pondelok, 5.6.2023, kedy sa začínali zasadania jednotlivých odborných komisií, bol daný program rokovania komisií, rozdistribuované materiály na prerokovanie. Návrh VZN hlavného mesta nebolo možné v dostatočnom predstihu naštudovať.

Dňa 9.6.2023 nám bola doručená pozvánka na on-line prezentáciu návrhu VZN, ktorú prikladáme v prílohe.

Vzhľadom na to, že návrh všeobecne záväzného nariadenia HM SR Bratislavy bol doručený bez dôvodovej správy, bez návrhu rozhodnutí primátora o Pravidlách pridelovania bytov a Prioritách bytovej politiky, na ktoré sa nariadenie odvoláva, požiadali sme o ich dodatočné doručenie.

Dňa 10.6.2023 nám bola zaslaná dôvodová správa s informáciou, že rozhodnutia primátora budú do finálnej podoby dopracované po prijatí VZN tak, aby vstúpili do účinnosti spolu s VZN, t. j. v júni 2024 s tým, že mestským častiam budú včas k dispozícii.

Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice disponuje okrem bytov vo vlastníctve mestskej časti (85) aj 19 bytmi, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti.

Byty 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; 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.

Návrh nariadenia v § 21 explicitne stanovuje, že byty vo vlastníctve HM SR Bratislavy, zverené do správy mestskej časti budú predmetom samostatnej právnej úpravy formou VZN, ktoré budú prijaté mestskými častami do 12 mesiacov od účinnosti návrhu VZN o nájme bytov v súlade s pravidlami, účelom VZN o nájme bytov a predpisov prijatých na jeho základe.

Podľa § 23, ods. 3 navrhovaného VZN budú zmluvy o nájme bytov uzavreté pred účinnosťou tejto úpravy priebežne predlžované, resp. novo uzatvárané podľa tejto úpravy. Zmluvy o nájme uzatvorené na dobu neurčitú zostávajú bezo zmeny.

Z navrhovaného znenia VZN môžu vzniknúť otázky - koľko bytov bude v jednotlivých kategóriách, na základe akých kritérií sa budú byty deliť do jednotlivých kategórií, znamená to, že budú byty lepšej, vyššej a horšej, nižšej kvality? Aká bude lokalizácia bytov podľa jednotlivých kategórií, a najmä ako sa kategorizácia bytov dotkne bytov zverených do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice. Ako sa vylúči stigmatizácia bytov v kategórií dostupné bývanie s podporou a bytových domov, v ktorých sa také byty budú nachádzať? Čo konkrétne znamená sociálna podpora v bývaní uvádzaná v § 3, ods. 4, písm. b)? Ak budú byty zverené do správy mestskej časti zaradené do kategórie dostupné bývanie s podporou, bude sociálnu podporu v bývaní poskytovať mestská časť?

V záujme mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice je vhodné vedieť do akej kategórie bude zaradených spomínaných 19 bytov a aké náklady mestskej časti v súvislosti s ich správou vzniknú.

V záujme obyvateľov Bratislavy a ostatných budúcich žiadateľov je vhodné poznať pravidlá pridelovania bytov a priority bytovej politiky, ktoré súvisia s návrhom VZN.

Na základe vyššie uvedeného sme spracovali návrh uznesenia, ktorý je súčasťou tohto materiálu.

Prehľad bytov vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

Ulica	Posch.	poč izieb	plocha v m2	počet os.	Zmluva od	Zmluva do	Výška nájmu
Latorická	3	2	51	1	1.1.1995	neurčito	33,79 €
Latorická	3	2	51	3	1.2.1994	neurčito	33,79 €
Ipeľská	6	1	36,32	3	1.3.1999	neurčito	26,41 €
Ipeľská	prízemie	1	36,32	1	1.1.1992	neurčito	26,41 €
Hronská	2	2	51	3	1.4.1994	neurčito	33,79 €
Estónska	prízemie	1	25,28	3	1.2.1998	neurčito	21,35 €
Estónska	prízemie	1	25,28	3	1.9.1996	neurčito	21,35 €
Estónska	5	4	76,55	2	1.1.2009	neurčito	48,37 €
Dudvážska	prízemie	3	64,76	1	5.5.2003	neurčito	42,12 €
Bodrocká	3	1	33,92	2	1.6.1994	neurčito	25,37 €
Bodrocká	2	1	33,92	2	1.1.1992		25,37 €
Bodrocká	1	1	33,92	1	1.7.1995	neurčito	25,37 €
Bieloruská	prízemie	1	29,42	2	1.6.1997	neurčito	24,17 €
Dudvážska	1	3	64,76	1	1.3.1976		42,12 €
Ipeľská	8	3	68,71	2	1.1.1985		42,95 €
Bieloruská	prízemie	3	59,58	2	22.8.1973	neurčito	36,92 €
Podzáhradná	4	3	69,91	3	1.5.2001	neurčito	43,17 €
Bieloruská	prízemie	1	29,42	1	1.2.2020	výkon fcie	24,17 €
Hornádska	4	1	33,92	1	6.4.1984		25,37 €

## NÁVRH

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

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. c) 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“). 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 charakteru 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 predpisu<sup>1</sup>,
  - b) náhradné byty podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>,
  - c) na byty vyňaté primátorom v Prioritách bytovej politiky podľa tohto nariadenia na prenájom cez verejnú obchodnú súťaž za trhové nájomné,
  - d) na byty vyňaté primátorom v Prioritách bytovej politiky podľa tohto nariadenia na krízové ubytovanie. Podiel týchto bytov nesmie presiahnuť 3 percentá bytového fondu HM SR
  - e) Na byty vyňaté rozhodnutím Mestského zastupiteľstva HM SR.

#### § 2

##### Vymedzenie základných pojmov

- 1) Bytom sa rozumie súbor obytných miestností s príslušenstvom, spĺňajúci nároky podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov.
- 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) Trvalý<sup>3</sup>, alebo skutočný pobyt na území HM SR sa rozumie nielen trvalý pobyt žiadateľa na území HM SR, ale aj preukázateľný skutočný pobyt na území HM SR.

<sup>1</sup> zákon 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.

<sup>2</sup> zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení trvalého pobytu občanov Slovenskej republiky a o registri občanov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

- 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 vychádzajúc z typológie ETHOS.
- 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 vydá primátor vo svojom právnom akte. Body sú pridelované na základe objektívnych skutočností a bodovací systém platí 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 alebo jeho organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti, 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 rozhodnutím primátora v Prioritách 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/v evidenčnom liste nájomcu.
- 11) Na vykonanie tohto nariadenia primátor vydá svojim právny aktom Pravidlá pridelovania bytov a Priority bytovej politiky.
- 12) Pravidlá pridelovania bytov sú právny aktom primátora, ktorým sa určia bližšie zásady pridelovania bytov, ktoré nie sú definované v tomto nariadení. Budú obsahovať bližšie ustanovenia najmä o pridelovaní bytov, činnosti bytovej komisie, bodovacím systéme, uzatváraní nájomnej zmluvy vo forme notárskej zápisnice, o zábezpeke. Predstavujú právny akt strednodobej regulácie bývania na obdobie najviac 5 rokov a jeho prijatie podlieha prerokovaniu na príslušnej komisii mestského zastupiteľstva. Tento právny predpis bude v účinnom znení vždy riadne a v celosti zverejnený na webovom sídle HM SR.
- 13) Priority bytovej politiky sú právny aktom primátora, ktorým sa určia bližšie predovšetkým zásady pridelovania profesionálnych bytov, 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 trhové nájomné. Jedná sa o právny akt krátkodobej regulácie bývania prijímaný na obdobie maximálne 2 roky 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.
- 14) 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 silami<sup>4</sup>.

### § 3

#### Kategórie bytov

- 1) Pre účely tohto nariadenia sa jednotlivé byty delia do nasledovných kategórií:
  - a) byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme,

---

<sup>4</sup> Havária, živelná pohroma, ohrozenie života a zdravia v dôsledku domáceho násillia a pod.



- 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, prípadne iných finančných úľav vychádzajúcich z kompetencií príslušných organizačných útvarov HM SR alebo dostupných finančných mechanizmov, 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.
  - 6) Primátor je oprávnený v Prioritách bytovej politiky vyčleniť byty, ktoré je možné považovať za lukratívne (napr. veľkometrážne, nachádzajúce sa v pešej zóne centrálnej časti HM SR a pod.). Tieto byty budú určené na účely nájmu za trhové ceny na základe verejnej obchodnej súťaže. Súčasťou tohto rozhodnutia musí byť dôvodová správa prerokovaná príslušnou komisiou Mestského zastupiteľstva HM SR.
  - 7) Mestské zastupiteľstvo HM SR je oprávnené vyčleniť byty na účely nájmu Bratislavskej organizácii bývania, neziskovej organizácii a registrovanému poskytovateľovi sociálnych služieb.

#### **§ 4**

##### **Vstupné kritériá**

- 1) HM SR zaradí 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 osobitného zákona<sup>3</sup>s výnimkou, 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 týkajúce sa bývania,
  - c) žiadateľ má uzatvorený pracovný pomer s navrhujúcim subjektom, alebo sa preukáže záväznou ponukou takejto práce,
  - d) žiadateľ má prihlásený trvalý pobyt, alebo preukáže skutočný pobyt na území HM SR, alebo sa v žiadosti zaviazhe prihlásiť takýto pobyt do jedného mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy s HM SR
  - e) mesačný príjem celej domácnosti žiadateľa neprevyšuje päťnásobok životného minima<sup>5</sup>.
- 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, kedy po ňom nie je možné spravodlivo vyžadovať, aby užíval na trvalé bývanie len túto nehnuteľnosť,

<sup>5</sup> zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- b) žiadateľ je bez bývania, alebo je jeho bývanie neisté, nevyhovujúce, alebo akútne ohrozené,
  - c) žiadateľ nemá žiadne nevysporiadané finančné záväzky voči HM SR týkajúce sa bývania,
  - 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<sup>5</sup>,
  - g) mesačný príjem celej domácnosti žiadateľa neprevyšuje päťnásobok životného minima<sup>5</sup> v prípade, ak je žiadateľ alebo člen domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.
- 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 napríklad predložením potvrdenia o zamestnaní, školskej dochádzky detí, predchádzajúcich zmlúv o ubytovaní, potvrdenia sociálneho pracovníka o kontakte s klientom.
- 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 prevyšuje maximálnu výšku príjmu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a nájomná zmluva sa mu obnovuje jedenkrát na dva roky
  - b) výmena bytu u nájomcu s dobou neurčitou z iniciatívy prenajímateľa
  - c) byt prenajatý právnickej osobe.
- 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 predpisu<sup>6</sup>,
  - b) výmena bytu z iniciatívy prenajímateľa,

<sup>6</sup> 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

- 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 poštou, osobne na podateľni HM SR, alebo elektronicky. Formulár žiadosti bude zverejnený na webovom sídle HM SR.
- 2) Žiadosť sa podáva prostredníctvom formulára a musí obsahovať doklady, ktorých zoznam je prílohou tohto dokumentu.
- 3) HM SR nemá právo žiadať o doloženie dokumentov mimo dokumentov jasne stanovených v podmienkach o udelenie nájomného bytu, alebo dokumentov, ktoré si vie 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 zaevidovať. 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 písomnou formou bez zbytočného odkladu. Stav žiadosti o nájom bytu si môže žiadateľ skontrolovať na webovom 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,
  - 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 zvláštneho 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) HM SR po prijatí žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok na pridelenie bytu podľa tohto nariadenia. Ak je žiadosť nemá náležitosti podľa odseku 1, HM SR vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 kalendárnych dní.
- 3) Žiadateľ je povinný oznamovať HM SR každú zmenu údajov uvedených v žiadosti v rozsahu podľa odseku 1.
- 4) Žiadateľ je povinný najmenej raz za 2 roky aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti postupuje HM SR podľa odseku 2 tohto ustanovenia.

## **§ 8**

### **Možné dôvody na vyradenie žiadateľa z evidencie**

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. 4. 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 vybrané profesie sa prideľujú v súlade s vopred určenými prioritami HM SR podľa odseku 2 tohto článku a na základe žiadosti na zabezpečenie adekvátneho bývania od navrhujúceho subjektu. Na pridelenie bytu nie právny nárok.
- 2) Konkrétne navrhujúce subjekty a priority pre prideľovanie v tejto kategórii vychádzajú z mapovania potrieb HM SR v oblasti zamestnanosti a sú upravené rozhodnutím primátora v dokumente 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) Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú, ktorá nesmie byť dlhšia ako 2 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia. Celková maximálna doba nájmu v tejto kategórii však nesmie presiahnuť 6 rokov. 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. Opustením alebo iným ukončením 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 bodovacím systémom.
- 2) Výsledky bodovacieho systému 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 žiadateľa<sup>7</sup>,
  - c) ohodnotenie prínosu bývania pre žiadateľa<sup>8</sup>,
  - d) rodinnú situáciu žiadateľa<sup>9</sup>,

<sup>7</sup> Posudzuje sa podľa závažnosti a bude vyhodnotená podľa lekárskej dokumentácie alebo/a priznanej kompenzácie (invalidný dôchodok, preukaz ĽZP, 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 zistenie získané sociálnym pracovníkom pri sociálnom šetrení (zjavné zdravotné problémy ako amputovaná končatina, odkázanosť na invalidný vozík a iné).

<sup>8</sup> 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)

<sup>9</sup> 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.

- e) rizikové faktory<sup>10</sup>,
- f) finančnú situáciu žiadateľa.

### § 11

#### **Podmienky pridelenia bytu v kategórii byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty)**

- 1) Byty v kategórii byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty) sú prideľované na základe posúdenia miery bytovej núdze a zraniteľnosti, najmä stupňa postihnutia podľa osobitného predpisu<sup>11</sup>.
- 2) Pravidlá prideľovania bytov v tejto kategórii určí primátor v Pravidlách prideľovania bytov.

### § 12

#### **Pravidlá prideľovania bytov**

- 1) Podrobné pravidlá prideľovania bytov v zmysle tohto nariadenia upravia Pravidlá prideľovania bytov.
- 2) Tento právny predpis aj každá jeho zmena podlieha predchádzajúcemu povinnému prerokovaniu vo vecne príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva HM SR a 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.
- 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 odbornej komisie je 7 a je zložená z 2 odborných zamestnancov za bytovú oblasť HM SR, 2 odborných zamestnancov za sociálnu oblasť HM SR a 3 externých členov - zástupcov a zástupkyň odbornej verejnosti. Funkčné obdobie členov komisie je 4 roky.

Zloženie externej časti komisie zodpovedá odbornosťou snahe o transparentné a sociálne adresné prideľovanie bytov na základe komplexného posúdenia životnej situácie žiadateľov a žiadateľiek.

Všetkých členov komisie menuje primátor. Členov externej časti komisie menuje primátor 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 je stanovená rozhodnutím primátora.

---

<sup>10</sup> Napríklad opustenie inštitúcie - detského domova/náhradnej starostlivosti (v priebehu posledných 3 rokov), opustenie zariadenia podporovaného bývania, ústavu na výkon trestu, resocializačného zariadenia, prežívšie sexuálneho/sexualizovaného násillia, vysoký vek žiadateľa, a pod.

<sup>11</sup> Prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z.

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

#### **§ 14**

##### **Doba nájmu**

- 1) Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú, ktorá nesmie byť dlhšia ako 2 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia najviac o 2 roky, ak bude nájomca spĺňať podmienky podľa tohto nariadenia a plniť si povinnosti nájomcu podľa nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov<sup>12</sup>. 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 predpisom<sup>13</sup>,
  - b) v prípadoch, keď pre HM SR táto povinnosť vyplýva z právnych predpisov<sup>14</sup>,
  - 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. (Exekučný poriadok), v znení neskorších predpisov. Zmluva obsahuje ustanovenie na základe ktorých nájomca súhlasí s exekučným vypratáním bytu, ak po skončení nájmu byt nevyprace dobrovoľne. Nájomná zmluva je uzavretá vo forme notárskej zápisnice taktiež v prípadoch, kedy o tom rozhodne bytová komisia.

#### **§ 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<sup>15</sup>, 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 pridelovania bytov. Pri nájmoch bytov v kategórii dostupné bývanie s podporou sa zábezpeka nevyžaduje.
- 3) HM SR udržiava byt s stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem prípadov škody spôsobenej nájomcom.

---

<sup>12</sup> napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>13</sup> zákon č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a Rozhodnutím primátora č. 9/2020.

## § 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 predpisov<sup>16</sup> počas celej doby trvania nájomného vzťahu s výnimkou podľa tohto článku.
- 2) V prípade, že nájomca už nespĺňa podmienky príjmu domácnosti podľa tejto úpravy, 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 predpisu<sup>17</sup>, 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 predpisu<sup>18</sup>. Pri prechode nájmu sa neuzatvára nová nájomná zmluva. 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 na nájom v bytoch, ktoré sú trvale určené ako služobné byty<sup>19</sup>, 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 bude upravené v Pravidlách pridelenia 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 zámény 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 sa plní.

---

<sup>16</sup> 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

<sup>17</sup> zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

<sup>18</sup> ustanovenia § 706 až 709 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

<sup>19</sup> podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

- 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 trhovému nájomnému.
- 6) Na predĺženie nájomnej zmluvy nie je právny nárok.

#### **§ 18**

##### **Prevenčia straty bývania**

- 1) Prevenčia 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. Prevenčia je založená na detekcii 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 magistrátu 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) Prevenčia 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 napĺňania 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 magistrátu HM SR, poskytovateľa sociálnych služieb a pod.)
  - f) evaluáciu poskytovaných služieb a nástrojov.



- 6) Postup pri evaluácii bude predmetom osobitného predpisu.

## **§ 20**

### **Nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti**

1) Obecný byt zverený do správy mestskej časti a obecný 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 zaevidované 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 predlíži, alebo nepredlíži nájomnú zmluvu.
- 4) Byty vo vlastníctve HM SR zverené do správy mestských častí HM SR budú predmetom samostatnej právnej úpravy formou všeobecne záväzných nariadení, ktoré budú prijaté mestskými časťami HM SR do 12 mesiacov od účinnosti tohto nariadenia v súlade s pravidlami a účelom tohto nariadenia a predpisov prijatých na jeho základe.
- 5) Ustanovenia týkajúce sa zariadení určených na trvalé bývanie (tzv. mestské ubytovne) ako aj Štatút krízového ubytovania zostávajú v platnosti do prijatia nového všeobecne 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, okrem ustanovení o nájme obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie. V tejto časti sa nariadenie zrušuje ku dňu účinnosti nového všeobecne záväzného nariadenia 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 predpismi<sup>20</sup>.
- 2) Žiadosti o byty vo vlastníctve HM SR nezverené do správy mestských častí podané a nevybavené pred účinnosťou tejto úpravy (t. j. žiadosti, ktoré neboli k dátumu schválenia tejto úpravy vyradené alebo posúdené výberovou komisiou pre prideľovanie bytov) sa posudzujú podľa tejto úpravy.
- 3) Zmluvy o nájme bytov uzavreté pred účinnosťou tejto úpravy, budú priebežne predlžované resp. novo uzatvárané podľa tejto úpravy. Zmluvy o nájme uzavreté na dobu neurčitú zostávajú bezo zmeny.
- 4) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.6.2024.

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.

---

<sup>20</sup> Napr. 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 BÝVANIA<sup>21</sup>)

Koncepčná kategória	Operačná kategória	Životná situácia	Druhovú definícia
<b>BEZ PRÍSTREŠIA</b>	<b>1. Ľudia (žijúci) na ulici</b>	1. Verejné priestory, alebo vonkajšie priestory	Život na ulici vo vonkajších alebo verejných priestoroch bez prístrešia určeného na bývanie
<b>BEZ PRÍSTREŠIA</b>	<b>2. Ľudia v krízovom ubytovaní za účelom prenocovania</b>	2. Nocľaháreň	Ľudia, ktorí nemajú svoje obvyklé bydlisko/ obydlie a využívajú nocľahárne a iné krízové ubytovanie na prenocovanie
<b>BEZ BÝVANIA</b>	<b>3. Ľudia v ubytovaní pre ľudí bez domova</b>	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
<b>BEZ BÝVANIA</b>	<b>4. Ženy v núdzovom ubytovaní z dôvodu domáceho násillia</b>	4. Ubytovanie pre ženy ohrozené domácim násillím	Ženy využívajúce z dôvodu domáceho násillia núdzové ubytovanie určené na krátkodobý pobyt

<sup>21</sup> 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>

<b>BEZ BÝVANIA</b>	<b>5. Ľudia v ubytovaní pre cudzincov</b>	5.1. Dočasné ubytovanie/ špecializované zariadenia pre cudzincov 5.2. Ubytovacie zariadenia pre pracujúcich cudzincov	Cudzinci v krátkodobom ubytovaní počas ich statusu imigranta
--------------------	---	--	--

<b>BEZ BÝVANIA</b>	<b>6. Ľudia pred prepustením z inštitucionálnej starostlivosti</b>	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)
--------------------	--	--	--

<b>BEZ BÝVANIA</b>	<b>7. Ľudia prijímajúci dlhodobú podporu spojenú s bývaním z dôvodu bezdomovectva</b>	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)
--------------------	---	---	--

<b>NEISTÉ BÝVANIE</b>	<b>8. Ľudia žijúci v neistom obydlí</b>	8.1. Prechodné bývanie u príbuzných / známych 8.2. Užívanie obydlia 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 obydlia protiprávne/bez nájomnej zmluvy 8.3. Užívanie pozemku protiprávne/ bez nájomnej zmluvy
<b>NEISTÉ BÝVANIE</b>	<b>9. Ľudia ohrození vystáhaním</b>	9.1. Výpoveď z nájmu 9.3. Strata vlastníctva	9.1. Existuje povinnosť vystáhať sa, pretože bol ukončený nájomný/ podnájomný vzťah 9.2. Existuje povinnosť vystáhať sa v dôsledku straty vlastníctva

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

## Dôvodová správa

Dňa 18. februára 2021 prijalo mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy koncepcný materiál, ktorý vytvoril základný rámec a zadefinoval víziu smerovania mesta v oblasti bytovej politiky - *Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020 – 2030*. V nadväznosti na tento strategický dokument je predkladaný tento **návrh všeobecne záväzného nariadenia** hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy), ktorým sa upravuje nájom bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej ako "VZN").

Predložený **návrh predstavuje východiská pre prijatie a implementáciu novej bytovej politiky hlavného mesta** Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „HM SR“), ktoré v minulosti dlhodobo neuspokojivo plnilo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania a nedostatočne reflektovalo potreby sociálneho bývania. Pravidlá prenájmu bytov v správe HM SR sa v súčasnosti riadia Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ktoré bolo prijaté pred vyše 16 rokmi, a v súčasnosti predstavuje už **zastaraný systém pridelovania** mestských bytov.

Ambíciou samotného VZN prijatého na základe tohto východiskového dokumentu je **zvýšiť dostupnosť** a efektívne využívanie bytového fondu HM SR v rámci spravodlivého a transparentného procesu pridelovania nájomných bytov, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a demografický vývoj.

**V návrhu sú implementované príklady dobrej praxe zo zahraničia, metodiky prevencie straty bývania a základné princípy sociálneho bývania tak, aby využívanie bytového fondu bolo adresné a zároveň sociálne citlivé.** Tento návrh v sebe zahŕňa prvky inklúzie a prevencie straty bývania, pričom zvyšuje možnosti prístupu k dostupnému bývaniu pre ľudí so zdravotným znevýhodnením, ľudí v staršom veku, ľudí v bytovej núdzi a iné skupiny ľudí, ktoré sú znevýhodnené na trhu s bývaním.

Vybrané otázky/oblasti budú upravené v **Rozhodnutí primátora** prijatého na základe VZN.

Tento postup je odôvodnený potrebou flexibility. Z krátkodobého až strednodobého hľadiska ide o nový systém, ktorý bude v prvých rokoch potrebné pravidelne vyhodnocovať a pravdepodobne upravovať. **Rýchlosť pri prijímaní zmien nastavenia je však tiež potrebná** z dlhodobého hľadiska vzhľadom na potrebu pružne reagovať na možné zmeny situácie v hlavnom meste vo vzťahu k potrebným profesiám či skladbe žiadateľov celkovo. **Bytová komisia bude na každoročne stanovovať percentuálny podiel bytov určených pre vybrané profesie a bytov** pre bývanie s podporou, jednak na základe aktuálnych potrieb HM SR a žiadateľov a rovnako na základe finančných možností HM SR (pre bývanie s podporou).

Návrh predpokladá, že **rozhodnutím primátora budú vydané dva zásadné predpisy:**

1. **Priority mestskej bytovej politiky**, ako flexibilný nástroj na reflexiu aktuálnych potrieb HM SR v oblasti bývania
2. **Pravidlá pridelovania bytov** vrátane bodovacieho systému

Robustnosť navrhovaného systému je závislá od miery finančného krytia tejto agendy zo strany HM SR resp. mestských častí. Tieto otázky je **potrebné doriešiť v rámci príslušného návrhu rozpočtu**, tak aby boli zabezpečené primerané podmienky na výkon agendy po účinnosti VZN.

Návrh východiskového dokumentu **rozdeľuje byty do 4 kategórií:**

1. Byty profesie zabezpečujúce služby vo verejnom záujme - byty určené pre domácnosti zamestnancov zabezpečujúcich na území Bratislavy zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce

2. Dostupné bývanie - byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi
3. Dostupné bývanie s podporou - byty určené pre najviac ohrozené osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi a ich situácia si vyžaduje určitý druh podpory
4. Byty zvláštného určenia (bezbariérové byty) - byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s telesným, alebo iným zmyslovým znevýhodnením

Návrh VZN taktiež špecifikuje podrobnosti o zložení a činnosti **bytovej komisie**, odborného poradného orgánu primátora hlavného mesta, ktorá bude zároveň zabezpečovať aj kontrolu dodržiavania pravidiel pridelovania nájomného bývania. Bytová komisia je zložená zo siedmich členov: 2 odborných zamestnancov SNB, 2 odborných zamestnancov SSV a 3 externých členov - *zástupcov a zástupkyň odbornej verejnosti*. Právomoci a povinnosti komisie v procese pridelovania bytov určí samostatný dokument Pravidlá pridelovania bytov, prijímaný na základe rozhodnutia primátora. **Spôsob výberu budúcich nájomcov zo zoznamu žiadateľov bude transparentný, s jednoznačne vymedzenými kritériami a detailne opísaným bodovým hodnotením.**

Predložený návrh VZN **predpokladá zrušenie všeobecného záväzného nariadenia** hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie. Žiadosti o byty vo vlastníctve HM SR nezverené do správy mestských častí podané a **nevybavené pred účinnosťou predloženého návrhu všeobecne záväzného nariadenia sa budú posudzovať podľa predloženej novej úpravy**. Zmluvy o nájme bytov uzavreté pred účinnosťou predloženého všeobecne záväzného nariadenia budú priebežne predlžované resp. novo uzatvárané. Zmluvy uzavreté na dobu neurčitú zostanú bezo zmeny.

Pokiaľ ide o **byty vo vlastníctve HM SR zverené do správy mestských častí**, tento dokument ich neupravuje, avšak prostredníctvom prechodného ustanovenia ustanovuje pre mestské časti, aby si upravili svoje relevantné VZN v lehote 12 mesiacov od účinnosti tohto VZN tak, aby boli v súlade s novou politikou HM SR v oblasti nájomného bývania, vyjadrenú v pripravenom návrhu VZN. Nariadenia mestských častí by mali byť upravené nie doslovne, ale analogicky a primerane, reflektujúc miestne pomery a finančné možnosti MČ.

Návrh VZN **prešiel expertnou participáciou vybranými MVO a interným pripomienkovým konaním na magistráte**. Pripomienky boli vyhodnotené, zapracované a pripomienkujúce subjekty informované o výsledku.

**V zmysle platných pravidiel a smerníc bude materiál prerokovaný s mestskými časťami**, v príslušných komisiách mestského zastupiteľstva a stanoviská komisií budú priložené k materiálom na prerokovanie v mestskej rade a mestskom zastupiteľstve.