



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie sociálnej a bytovej  
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača konanej dňa 15.05.2019

### 4. Návrh všeobecne záväzného nariadenia o nájme bytov

Mestská časť Bratislava-Rača má v súčasnosti platné a účinné všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2012 o nájme bytov v znení všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Rača č. 4/2017 z 23. mája 2017 (ďalej len „nariadenie“).

V rámci zmeny VZN navrhujeme:

- a) **zrušiť podmienku mať založené stavebné sporenie na cieľovú sumu minimálne 3 300 € a pravidelne uhrádzať mesačné vklady na stavebné sporenie (§6 ods. 1 písm. d).** V praxi sa v súčasnosti javí toto stavebné sporenie ako neefektívne, nájomníci ako aj žiadatelia si platia stavebné sporenie v minimálnej výške, navyše niektorí z nich majú exekúcie, aj keď povinné platia stavebné sporenie, aby splnili podmienku nájmu, každú sumu ktorú vložia im exekútor zoberie. V januári 2019 sa menili podmienky stavebného sporenia, pričom po novom bude potrebné dokladovať, že sa nasporené finančné prostriedky, vrátane štátnej prémie, skutočne využili výlučne na stavebné účely. Pôvodne bolo možné po 6 rokoch sporenia požiadať o vyplatenie úspor bez dokladovania účelu. Od januára 2019 budú môcť klienti, ktorí majú založené stavebné sporenie usparené peniaze využiť iba na výstavbu, kúpu nehnuteľnosti alebo rekonštrukciu, inak nárok na štátnu prémie stratia. To znamená, že aj po 6 rokoch sporenia budú musieť zdokladovať využitie nasporenej sumy na stavebné účely. V prípade, že by bola táto podmienka zrušená, je potrebné zrušiť, aby prílohou žiadosti o nájom bytu bol doklad o založení stavebného sporenia (§5 ods. 2 písm. g), plus všetko kde sa podmienka stavebného sporenia spomína.
- b) **zrušiť, aby prílohou žiadosti o nájom bytu bola kópia aktuálneho listu vlastníctva** nie staršieho ako 3 mesiace a nájomnej zmluvy na byt alebo rodinný dom, v ktorom je žiadateľ prihlásený na trvalý pobyt (§ 5 ods. 2 písm. b). Podľa zákona proti byrokracii (č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii), už tieto doklady nemôžeme žiadať. Skutočnosť, či nájomník, alebo žiadateľ o nájom bytu je vlastníkom bytu si overujeme cez centrálny register katastra prostredníctvom oddelenia správy majetku a investičných činností.
- c) **zrušiť, aby prílohou k žiadosti o nájom bytu bol aktuálny evidenčný list**, ktorý žiadateľovi vydá na požiadanie príslušný správca objektu.
- d) **zmeniť bodové hodnotenia kritérií na pridelenie bytu**, ktoré bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava-Rača uznesením č. 170/15/05/12/P zo dňa 15.mája 2012, nakoľko je neaktuálne a nezodpovedá podmienkam určeným v aktuálnom nariadení.
- e) **navrhujeme doplniť VZN o nový paragraf – „Nájom bytu alebo časti bytu na účely zabezpečenia bývania pre zamestnancov škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti“** mestskej časti

Návrh uznesenia komisie:

KSB navrhuje MZ MČ Bratislava-Rača **zrušiť**

- a) všeobecne záväzné nariadenie MČ Bratislava-Rača č. 1/2012 z 15. mája 2012 o nájme bytov v znení všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Rača 4/2017 z 23. mája 2017
- b) zrušiť uznesenie MČ Bratislava-Rača UZN 170/15/05/12/P zo dňa 15. mája 2012

KSB navrhuje MZ MČ Bratislava-Rača **schváliť**:

- a) návrh všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Rača č. .../2019 z .....2019 o nájme bytov
- b) bodové hodnotenia kritérií na pridelenie bytu so samostatným uznesením MZ MČ Bratislava-Rača

## **BODOVÉ HODNOTENIE KRITÉRIÍ NA PRIDELLENIE BYTU**

### **a) výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne**

- 5 bodov – príjem vyšší ako 3,5 násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne
- 4 body – príjem vyšší ako 3 násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne
- 3 body – príjem vyšší ako 2 násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne
- 2 body – príjem vyšší ako 1, 2 násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne
- 1 bod – príjem rovný 1, 2 násobku životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne

### **b) dĺžka trvalého pobytu žiadateľa v mestskej časti Bratislava-Rača alebo dĺžka preukázateľného pobytu v mestskej časti Bratislava-Rača**

- 5 bodov – trvalý pobyt alebo dĺžka preukázateľného pobytu viac ako 15 rokov
- 4 body – trvalý pobyt alebo dĺžka preukázateľného pobytu v rozmedzí 12-15 rokov
- 3 body – trvalý pobyt alebo dĺžka preukázateľného pobytu v rozmedzí 9-11 rokov
- 2 body – trvalý pobyt alebo dĺžka preukázateľného pobytu v rozmedzí 6-8 rokov
- 1 bod – trvalý pobyt alebo dĺžka preukázateľného pobytu minimálne 5 rokov

### **c) počet maloletých detí alebo nezaopatrených detí v rodine žiadateľa**

- 5 bodov – 4 a viac detí
- 4 body – 3 deti
- 3 body – 2 deti
- 2 body – 1 dieťa
- 1 bod – bez dieťaťa

### **d) počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti so žiadateľom**

- 5 bodov – žiadateľ + 4 a viac osôb
- 4 body – žiadateľ + 3 osoby
- 3 body – žiadateľ + 2 osoby
- 2 body – žiadateľ + 1 osoba
- 1 bod – žiadateľ žijúci sám

### **e) vekové zloženie členov domácnosti**

- 5 bodov – manželský pár alebo 2 dospelé osoby a 3a viac maloletých detí alebo nezaopatrených detí
- 4 body – manželský pár alebo 2 dospelé osoby a 2 maloleté deti alebo

nezaopatrené detí

3 body – manželský pár alebo 2 dospelé osoby a 1 maloleté dieťa alebo 1 nezaopatrené dieťa

2 body – dospelá osoba a 1 maloleté dieťa alebo 1 nezaopatrené dieťa

1 bod – dospelá osoba, manželský pár alebo 2 dospelé osoby

**f) zdravotný stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti**

5 bodov – ZŤP maloleté alebo nezaopatrené dieťa/deti žiadateľa alebo osoby žijúcej v spoločnej domácnosti

4 body – ZŤP žiadateľ + iná dospelá osoba ZŤP žijúca v spoločnej domácnosti so žiadateľom

3 body – žiadateľ ZŤP

2 body – ZŤP iná dospelá osoba žijúca v spoločnej domácnosti so žiadateľom

1 bod – žiadateľ alebo členovia domácnosti bez ZŤP

**g) dĺžka doby žiadania o nájom bytu**

5 bodov – viac ako 7 rokov

4 body – viac ako 5 rokov

3 body – viac ako 3 roky

2 body – viac ako 1 rok

1 bod – menej ako 1 rok

**h) subjektívne hodnotenie členov komisie, podľa naliehavosti riešenia bytového problému žiadateľa o nájom**

(je možné prideliť od 0 - 5 bodov)

Návrh  
**Všeobecne záväzné nariadenie**  
**mestskej časti Bratislava-Rača**  
č. ..../2019  
**Z .....2019**  
**o nájme bytov**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) podľa § 15 ods. 2 písm. a) a c) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a čl. 18 ods. 4 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1**

**Úvodné ustanovenie**

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je stanovenie zásad a podmienok

a) pridelovania

1. obecných nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverených do správy mestskej časti Bratislava-Rača (ďalej len „mestská časť“),
2. obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti,
3. nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti, nezverených do správy rozpočtovým organizáciám založeným mestskou časťou

(ďalej len „obecný nájomný byt“),

b) prijímania a vybavovania žiadostí o nájom obecného nájomného bytu a

c) postup pri výbere nájomcov obecných nájomných bytov.

**§ 2**

**Obecné nájomné byty v správe mestskej časti**

- (1) Na obecné nájomné byty vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverené do správy mestskej časti a obecné byty, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti sa primerane vzťahujú ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 v platnom znení.<sup>1</sup>
- (2) Doba nájmu v byte uvedenom v odseku 1 tohto ustanovenia môže byť v nájomnej zmluve vrátane jej dodatkov dohodnutá len na dobu určitú, vždy na 1 rok, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

### §3

#### **Obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti**

Ustanovenie § 2 ods. 2 tohto nariadenia platí rovnako aj pre nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti, ak toto nariadenie neupravuje inak.

### §4

#### **Komisia**

Komisia<sup>2)</sup> zasadá za účelom posúdenia doručených žiadostí o nájom obecného nájomného bytu pravidelne raz za pol roka v júni a decembri kalendárneho roka alebo podľa potreby.

### §5

#### **Žiadosť o nájom obecného nájomného bytu**

(1) Žiadosť o nájom obecného nájomného bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu,<sup>3)</sup> miesto prechodného pobytu žiadateľa,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného pobytu,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou, najmä tie, ktoré preukazujú splnenie podmienok podľa § 6 ods. 1 tohto nariadenia.

(2) Prílohou žiadosti musia byť nasledovné doklady:

- a) originál potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá), resp. overenú fotokópiu daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
- b) čestné prehlásenie, že žiadateľ nie je nájomcom obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu,
- c) vydokladovanie rodinného stavu (čestné prehlásenie žiadateľa, že je slobodný, alebo sobášny list, úmrtý list manžela/manželky, alebo overenú fotokópiu rozsudku o rozvode),
- d) kópie rodných listov detí, ak žiadateľ má deti a žijú s ním v spoločnej domácnosti,
- e) súhlas so spracovaním osobných údajov a zverejnením osobných údajov v rozsahu meno a priezvisko na webom sídle mestskej časti za účelom informovania verejnosti

Ak je žiadateľ/-ka ženatý/vydatá, vyššie uvedené doklady aj manželka alebo manžel.

(3) Mestská časť ako prenajímateľ po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 a 2 tohto ustanovenia preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného nájomného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 6 ods. 1 tohto nariadenia, mestská časť ho zaradi do zoznamu

---

<sup>1)</sup> § 10 ods. 2 a § 11 ods. 4 písm. n) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

<sup>2)</sup> § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri občanov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

žadateľov o obecný nájomný byt (ďalej len „zoznam žiadateľov“). Ak je žiadosť neúplná podľa odseku 1 a 2 tohto ustanovenia, mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu 30 dní od doručenia výzvy na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s výzvou mestskej časti, mestská časť žiadateľa do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti alebo odo dňa jej doplnenia alebo po márnom uplynutí lehoty na doplnenie. Proti oznámeniu o nezaradení do zoznamu žiadateľov môže žiadateľ podať námietky v lehote do 15 dní od dňa doručenia oznámenia, pričom rozhodovať o námietkach bude komisia.

- (4) Spolu s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov mestská časť informuje žiadateľa o povinnosti podľa odseku 7 tohto ustanovenia.
- (5) Spolu s oznámením o nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov mestská časť žiadateľa poučí o práve podať námietky proti oznámeniu o nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov.
- (6) Za deň doručenia oznámení uvedených v odseku 4 a 5 tohto ustanovenia a § 8 ods. 1 tohto nariadenia sa považuje 3. deň uloženia zásielky na pošte aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvie.
- (7) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu skutočností v rozsahu podľa odseku 1 a 2 tohto ustanovenia v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa zmeny skutočností. Uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na nájomcu obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie doby nájmu.
- (8) Žiadateľ je povinný každoročne do konca februára aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 a 2. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 1 a 2 tohto ustanovenia a § 6 ods. 1 tohto nariadenia. Ak žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného nájomného bytu, mestská časť žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí a žiadateľovi zašle oznámenie o vyradení zo zoznamu žiadateľov. Proti oznámeniu o vyradení zo zoznamu žiadateľov môže žiadateľ podať námietky v lehote do 15 dní od dňa doručenia oznámenia, pričom rozhodovať o námietkach bude komisia.
- (9) O nájom bytu môže požiadať za žiadateľa aj iná osoba, ktorá je splnomocnená žiadateľom; podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.<sup>34</sup>) Žiadateľ musí splniť všetky podmienky podľa tohto nariadenia. Oznámenie o zaradení resp. nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi aj splnomocnenej osobe, ktorá v jeho mene žiadosť podala.

## **§ 6**

### **Podmienky nájmu bytu**

- (1) Mestská časť zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájom obecného nájomného bytu, ak tento súčasne splňa nasledovné podmienky:
  - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, ktorých

príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>, je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima,<sup>4)</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>4)</sup> za prechádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, najviac však vo výške štvornásobku životného minima,

b) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu; táto podmienka neplatí pre žiadateľov, ktorí majú uzavretú nájomnú zmluvu s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy v rámci projektu Dom mladej rodiny alebo
  2. vie hodnoverne preukázať, že z dôvodu súdneho konania o práve užívať nehnuteľnosť nemôže nehnuteľnosť užívať a že právo užívať nehnuteľnosť nestratil vlastným pričinením alebo strate práva bývať v nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť,
  - c) má trvalý pobyt 5 rokov v mestskej časti; podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje v mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
  - d) žiadateľ má vysporiadané všetky záväzky po lehote splatnosti voči mestskej časti.
- (2) Všetky podmienky podľa odseku 1 tohto ustanovenia musia byť splnené súčasne ku dňu podania žiadosti, resp. v lehote určenej na doplnenie žiadosti a ku dňu podpisu nájomnej zmluvy alebo dodatku k nájomnej zmluve.

## §7

### Spôsob vyhodnocovania žiadostí

- (1) Žiadosti žiadateľov zaradených do zoznamu žiadateľov vyhodnocuje komisia
- (2) Komisia rozdelí zoznam žiadateľov do dvoch kategórií:
  - a) kategória I: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa § 6 ods. 1 tohto nariadenia a majú aspoň 1 maloleté dieťa,
  - b) kategória II.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa § 6 ods. 1 tohto 7 nariadenia a sú manželia bezdetní, sú občania rozvedení, slobodní alebo inak osamelí,
- (3) Komisia vytvorí v každej kategórii záväzné poradie žiadateľov na základe bodového hodnotenia. Každý člen komisie prideluje jednotlivým uchádzačom body od 1 (minimum) do 5 (maximum) za každé stanovené kritérium samostatne podľa bodového hodnotenia, ktoré schvaľuje uznesením miestne zastupiteľstvo a pri vyhodnotení sa body pre žiadateľa sčítajú na dosiahnutie konečnej sumy bodov. Hodnotenými kritériami sú:
  - a) výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,

- b) trvalý pobyt v mestskej časti a jeho dĺžka,
  - c) počet vyživovaných detí v domácnosti,
  - d) počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti,
  - e) vekové zloženie členov domácnosti,
  - f) zdravotný stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti (ZŤP),
  - g) g) doba žiadania o byt,
  - h) h) subjektívne hodnotenie komisie naliehavosti riešenia bytového problému žiadateľa.
- (4) Poradie žiadateľov je určené počtom bodov, od najvyššieho počtu bodov po najnižší v rámci príslušnej kategórie. V prípade rovnosti bodov rozhoduje skorší dátum podania žiadosti.

## **§ 8**

### **Vyhodnotenie žiadostí**

- (1) V prípade uvoľnenia obecného nájomného bytu mestská časť zašle oznámenie o tejto skutočnosti prvým trom žiadateľom na každý jeden voľný byt, ktorých žiadosti eviduje v poradí, v akom boli žiadosti vyhodnotené a zoradené komisiou do poradia žiadateľov pre jednotlivé kategórie podľa § 7 ods. 2 písm. a) a b) tohto nariadenia a vyzve ich v lehote 15 dní od doručenia oznámenia na aktualizáciu žiadosti.
- (2) Komisia kompletne aktualizované žiadosti v zmysle odseku 1 tohto ustanovenia s potrebnými prílohami vyhodnotí.
- (3) Komisia na základe aktuálnej potreby mestskej časti rozhodne o zaradení bytu pre jednotlivé kategórie žiadateľov podľa § 7 ods. 2 písm. a) a b) tohto nariadenia a rozhodne o záväznom poradí žiadateľov pre jednotlivé kategórie žiadateľov podľa § 7 ods. 2 písm. a) a b) tohto nariadenia.
- (4) Následne komisia navrhne miestnemu zastupiteľstvu pridelenie bytu žiadateľom podľa poradia v zozname žiadateľov pre príslušnú kategóriu.
- (5) Mestská časť do 15 dní odo dňa schválenia príslušného uznesenia v tejto veci miestnym zastupiteľstvom, vyzve žiadateľa na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (6) Žiadateľ, ktorý nepredloží aktualizovanú žiadosť spolu s prílohami v určenom čase podľa tohto nariadenia, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, bude vyradený zo zoznamu žiadateľov, o čom bude písomne upovedomený.

## **§9**

### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- (1) Žiadateľ je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy najneskôr do 15 pracovných dní po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy doručiť mestskej časti podpísanú notársku zápisnicu, v ktorej bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči mestskej časti vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy resp. z uzavretých dodatkov k zmluve. V rámci toho v notárskej zápisnici najmä
  - a) sa zaviazá odovzdať prenajímateľovi byt po skončení doby nájmu, a to v stave spôsobilom na riadne užívanie,



b) bude súhlasiť s vykonateľnosťou jeho záväzku platiť dohodnuté nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí žiadateľ. Podrobný obsah notárskej zápisnice bude uvedený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

- (2) Ak žiadateľ po prevzatí výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nesplní povinnosti stanovené v odseku 1 tohto ustanovenia, mestská časť neuzatvorí so žiadateľom nájomnú zmluvu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov, o čom bude písomne upovedomený.
- (3) Mestská časť uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom, ktorému bola doručená výzva na uzatvorenie nájomnej zmluvy po splnení povinností ustanovených v odseku 1 tohto ustanovenia v lehote do 15 pracovných dní od splnenia tejto povinnosti.

## §10

### Doba a podmienky nájmu bytu

- (1) Nájomná zmluva<sup>5)</sup> bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Len ak nájomca riadne a včas platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného nájomného bytu, dodržiava ďalšie povinnosti nájomcu vyplývajúce z tohto nariadenia a všeobecne záväzných právnych predpisov a nájomnej zmluvy a naďalej spĺňa podmienky pre pridelenie obecného nájomného bytu podľa tohto nariadenia, môže mu byť predĺžená doba nájmu, opäť na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok.
- (2) Nájomná zmluva na užívanie obecného nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>6)</sup> bude uzavretá len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadaval o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na byt, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>7)</sup> aj s iným občanom a to na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- (3) V nájomnej zmluve uzatvorenej podľa odseku 2 tohto ustanovenia bude upravené právo nájomcu na predĺženie doby nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto nariadení a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (4) Podmienkami pre predĺženie doby 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 a splnenie podmienok podľa tohto nariadenia. Úlohou komisie bude posúdiť a vyhodnotiť najmä nasledovné:
  - a) dôkladné preskúmanie podmienok nájomnej zmluvy a dodatkov k nájomnej zmluve a ich dodržiavanie,
  - b) dodržanie lehoty na podanie žiadosti o predĺženie doby nájmu v lehote minimálne tri mesiace pred termínom ukončenia dohodnutej doby nájmu predložiť

---

<sup>5)</sup> § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

<sup>6)</sup> Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu,

- c) odporúčanie príslušného oddelenia Miestneho úradu mestskej časti po preskúmaní aktuálnych sociálnych a finančných podmienok nájomcu, ako aj ostatných podmienok podľa § 6 ods. 1 tohto nariadenia; kladne vyjadrenie je možné vydať len vtedy, ak bolo zistené, že sa podstatným spôsobom nezmenili sociálne a finančné podmienky nájomcu od doby pridelenia bytu.

## **§11**

### ***Nájom bytu alebo časti bytu na účely zabezpečenia bývania pre zamestnancov škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti***

- (1) *Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase komisie vyčleniť vybrané obecné byty pre riešenie bývania zamestnancov škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti (ďalej len „zamestnanci škôl“).*
- (2) *Na byty vyčlenené podľa odseku 1 sa nevzťahuje postup upravený týmto nariadením podľa §1 až 10 tohto nariadenia.*
- (3) *Žiadosť o nájom bytu alebo časti podáva riaditeľ školy.*
- (4) *Mestská časť vyčlení byt alebo časť bytu pre konkrétnu školu alebo školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti (ďalej len „škola“), s ktorou uzatvorí nájomnú zmluvu na byt alebo časť bytu. Riaditeľ školy uzatvára so zamestnancom školy zmluvu o podnájme bytu alebo časti bytu so súhlasom mestskej časti.*
- (5) *Podmienky podnájmu bytu alebo časti bytu môže riaditeľ školy dohodnúť so zamestnancom školy aj v pracovnej zmluve pri uzatváraní pracovného pomeru.*
- (6) *Podnájom bytu alebo časti bytu pre zamestnanca školy sa viaže na pracovný pomer. Skončením pracovného pomeru zamestnanca školy so školou, zaniká aj podnájom bytu alebo časti bytu.*

## **§12**

### **Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

- (1) V obecných nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto nariadenia nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a jeho deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
- (2) Žiadatelia, ktorí doručili žiadosť o nájom obecného nájomného bytu pred účinnosťou tohto nariadenia, musia zosúladiť svoju žiadosť s náležitosťami podľa tohto nariadenia do 60 dní od jeho účinnosti, inak mestská časť žiadosť do zoznamu nezaradí. Postup podľa § 5 ods. 3 piata a šiesta veta platí primerane.
- (3) Nájomné zmluvy uzavreté do účinnosti tohto nariadenia na dobu určitú bez možnosti ich zmeny na dobu neurčitú sa považujú za prvé nájomné zmluvy uzatvorené na obdobie jedného roka. Predĺženie doby nájmu je možné len za podmienok podľa tohto nariadenia. Povinnosť zosúladiť svoju žiadosť o nájom obecného nájomného bytu podanú pred účinnosťou tohto nariadenia s náležitosťami podľa tohto nariadenia do 60 dní od jeho účinnosti sa vzťahuje aj na nájomcu obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie doby nájmu.
- (4) Povinnosť aktualizovať údaje a doklady podľa § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia sa vzťahuje aj na nájomcu obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie doby nájmu a to v

lehote uvedenej v § 10 ods. 4 písm. b) tohto nariadenia; nesplnenie tejto povinnosti riadne a včas je dôvodom na nepredĺženie doby nájmu.

- (5) Nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2012 z 15. mája 2012 v znení všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Rača č. 4/2017 z 23.mája 2017.
- (6) Toto nariadenie bolo schválené miestnym zastupiteľstvom uznesením č. UZN ..... zo dňa 2019.
- (7) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 01.09. 2019.

Mgr. Michal Drotován  
starosta