



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – RAČA

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Rača

č./2019

z2019

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 bytov, 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 upravujúceho nájom obecných bytov¹⁾.
- (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.

¹⁾ Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

§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

Komisia²⁾ 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,³⁾ 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 predpisu³⁾ 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, úmrtný list manžela/manželky, alebo overenú fotokópiu rozsudku o rozvoде),
 - 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 podáva 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 zaradí do zoznamu žiadateľov 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

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

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

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 marnom 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. 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 spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ⁴⁾, je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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

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

- 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 prideliť jednotlivým uchádzačom body od 0 (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) doba žiadania o byt,
 - 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 zaviaže 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 zmluva⁵⁾ 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,

⁵⁾ § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

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 predpisu⁶⁾ 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 predpisu⁶⁾ 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 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 na dobu určitú. Riaditeľ školy uzatvára so zamestnancom školy zmluvu o podnájme bytu alebo časti bytu so súhlasom mestskej časti.*

⁶⁾ 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.

- (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.*
- (7) *Ak byt alebo časť bytu vyčlenená podľa odseku 1 nie je v nájme školy a v užívaní zamestnancom školy, mestská časť môže prenajať byt alebo časť bytu aj zamestnancovi mestskej časti za podmienok podľa odsekov 4 až 6.*
- (8) *Na nájom alebo podnájom podľa odsekov 1 až 7 nemá zamestnanec školy ani zamestnanec mestskej časti právny nárok.*

§ 12

Záverečné, prechodné 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) 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. septembra 2019.

Mgr. Michal Drotován
starosta