



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 20.06.2023

Návrh
stanoviska MZ MČ Bratislava-Rača k všeobecne záväznému nariadeniu
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z2023
o nájme bytov

Predkladateľ:

Ing. Peter Semanco, v. r.
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Stanoviská stálych komisií

Zodpovedný:

JUDr. Renáta Korduliaková, v. r.
vedúca Kancelárie starostu

Mgr. Hana Štetinová, v. r.
vedúca Oddelenia pre sociálne veci

Spracovateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková, v. r.
vedúca Kancelárie starostu

Mgr. Hana Štetinová, v. r.
vedúca Oddelenia pre sociálne veci

1.

Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača **súhlasit'** s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z 2023 o nájme bytov s pripomienkami:

V §3 ods.7 – za slovo byty doplniť slová „ktoré nie sú zverené mestskej časti...“

V §14 ods.1 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu

V §9 ods. 4 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu

2. Dôvodová správa

Dňa 30.05.2023 bola listom primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „primátor“) doručená mestskej časti Bratislava-Rača (ďalej len „MČ“) žiadosť podľa čl. 8 ods.1 v spojení s čl. 100 ods.2 štatútu o zaslanie písomného stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov.

Podľa čl. 8 ods.1 štatútu:

„ Ak mestské zastupiteľstvo prerokúva materiály celomestského charakteru, ktoré sa dotýkajú záujmov mestskej časti, prijme príslušné uznesenie až po predchádzajúcom prerokovaní stanoviska miestneho zastupiteľstva dotknutej mestskej časti.“

Podľa čl. 100 ods.2 štatútu:

„Postup pri príprave, schvaľovaní a vyhlasovaní nariadení Bratislavy upravujú osobitné pravidlá, ktoré schvaľuje mestské zastupiteľstvo.“

V súlade s „Postupom pri príprave, schvaľovaní a vyhlasovaní nariadení Bratislavy“, je predpokladom k schváleniu všeobecne záväzného nariadenia HM Bratislavy zaujatie stanoviska miestnych zastupiteľstiev mestských častí k návrhu nariadenia.

K vecnej stránke:

HM SR dnes disponuje bytovým fondom o veľkosti 1931 bytov, z toho 875 je v priamej správe HM SR a 1056 je v správe trinástich mestských častí. V aktuálne platných poradovníkoch vedených HM SR je 697 žiadateľov, žiadateľov o bytovú náhradu podľa zák.č. 260/2011 Z.z. je 458.

Ako dôvod pre prijatie nového VZN o nájme bytov HM SR uvádza: „

Návrhom VZN realizujeme ambíciu zaviesť moderný, transparentný a sociálne adresný prístup k pridelovaniu mestských nájomných bytov. Reflektujeme bývanie ako nástroj riešenia rôznych situácií, od aktuálnych potrieb mesta (napríklad chýbajúci sociálni pracovníci, mestskí policajti, vodiči, zdravotníci a.i.), prevenciu straty bývania, pomoc rodinám a seniorom, riešenie krízových situácií či bezdomovectva. Zavádzame systém podpory zraniteľných skupín nájomníkov. Zvyšujeme predvídateľnosť a objektivitu hodnotenia žiadostí prostredníctvom implementácie medzinárodne uznávaných systémov a do zloženia a činnosti bytovej komisie zavádzame väčšiu transparentnosť cez prítomnosť externých a všeobecne uznávaných expertov z akademického či mimovládneho sektora.

Mestská časť Bratislava – Rača má v správe 28 bytov vo vlastníctve HM. Mestská časť má prijaté vlastné VZN č.1/2020 o nájme bytov. Na základe návrhu nového VZN HM SR by mestská časť mala uviesť do súladu svoje VZN s návrhom nového VZN HM SR do 12 mesiacov od nadobudnutia účinnosti navrhovaného VZN. Uzatváranie dodatkov k uzavretým zmluvám sa má riadiť novým VZN.

VZN č.1/2020 upravuje spôsob vytvorenia zoznamu žiadateľov, pričom pridelenie bytu navrhuje príslušná komisia miestneho zastupiteľstva a schvaľuje miestne zastupiteľstvo.

V navrhovanom VZN podrobnejšie Pravidlá pridelovania bytov a Priority bytovej politiky sú riadiacimi aktami primátora, ich návrh nebol k návrhu VZN predložený.

Návrh VZN rozlišuje kategórie bytov:

a) byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme (byty pre zamestnancov),

- b) dostupné bývanie,
- c) dostupné bývanie s podporou,
- d) byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty).

Každá kategória má vlastné podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov.

Nájomná zmluva sa môže uzatvoriť maximálne na 2 roky s možnosťou jedného predĺženia spolu najviac 4 roky. Pri bytoch podľa písmena a) najviac na 6 rokov. Výnimky sú stanovené pre byty budované s podporou v zmysle zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Takýmto bytmi mestská časť však nedisponuje.

Primátor môže niektoré byty vyčleniť na osobitný účel (luxusné byty na prenájom za trhovú nájomnú). Mestské zastupiteľstvo HM SR je oprávnené vyčleniť byty na účely nájmu Bratislavskej organizácii bývania, neziskovej organizácii a registrovanému poskytovateľovi sociálnych služieb. Tu navrhujeme aby sa to netýkalo bytov zverených mestským časťam.

Mestská časť vo VZN č.1/2020 rozlišuje len 2 kategórie bytov a to obecné nájomné byty a byty určené pre zamestnancov škôl a školských zariadení. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú a to na jeden rok s možnosťou predĺženia vždy o ďalší rok za predpokladu, že nájomca spĺňa podmienky pre pridelenie bytu. Nájomcovia teda bývajú v bytoch už niektorí viac ako 15 rokov. Pri výške ich príjmu nie je predpoklad, že by boli schopní zabezpečiť si vlastné bývanie alebo platiť komerčný nájom. To isté platí o bytoch pridelených zamestnancom, kde pridelenie bytu je forma stabilizácie zamestnancov v nedostatkových profesiách. Tu navrhujeme vypustiť maximálnu dĺžku nájmu.

3. Materiál

List primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z..... 2023 o nájme bytov tvoria samostatnú prílohu.

4. Stanoviská stálych komisií

Materiál: Návrh stanoviska MZ MČ Bratislava-Rača k všeobecne záväznému nariadeniu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z..... 2023 o nájme bytov

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková			
Komisia kultúrna a športová			
Komisia životného prostredia, dopravy výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva			
Komisia školská a sociálna	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača súhlasiť s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č./2023 z 2023 o nájme bytov s pripomienkami: V §3 ods.7 – za slovo byty doplniť slová „ktoré nie sú zverené mestskej časti...“ V §14 ods.1 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu V §9 ods. 4 – vypustiť obmedzenie maximálnej dĺžky nájmu	A	