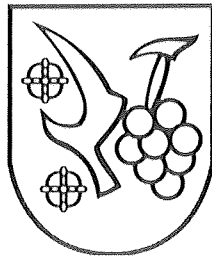


Mestská časť Bratislava-Vajnory



Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
Mestskej časti Bratislava-Vajnory
Dňa 14.októbra 2015

K bodu: 13

**Návrh na schválenie stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu
všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislavy č. .../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach
hlavného mesta Slovenskej republiky a jeho mestských častí**

Predkladateľ:

Ing. Ján Mrva
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Návrh VZN hlavného mesta

Zodpovedný:

Mgr. Ján Komara
Útvar starostu -právník

Spracovateľ:

Mgr. Ján Komara
Útvar starostu -právník

Bratislava, október 2015

NÁVRH UZNESENIA MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA

Miestne zastupiteľstvo po prerokovaní

A) **sshvaľuje**

stanovisko k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č...../2015 z2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí

B) **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schváliť všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č...../2015 z2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí

Dôvodová správa

Primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy písomne požiadal starostu mestskej časti Bratislava-Vajnory dňa 7. septembra 2015 o stanovisko k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č...../2015 z2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí.

Vzhľadom k skutočnosti, že predložená problematika sa týka predovšetkým centrálnych mestských častí hlavného mesta SR Bratislavy a týka sa len bytov vo vlastníctve hlavného mesta, mestská časť Bratislava-Vajnory nemá pripomienky k predloženému zneniu nariadenia. Mestská časť Bratislava-Vajnory nedisponuje žiadnymi ubytovacími kapacitami v bytových domoch alebo ubytovniach.



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MAG 10NB 44382/15/32804
KORUNA

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Vajnory	
Došlo.	- 7 -09- 2015
Číslo: 7063/15	Prílohy: 1/2
Číslo . spisy	Rel.

Bratislava, 18.08.2015

Vážený pán starosta,

v súlade s ustanovením § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2 si Vás týmto dovoľujem požiadať o zaujatie stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu nariadenia, ktoré Vám spolu s dôvodovou správou zasielam v prílohe tohto listu.

Predkladaný návrh všeobecne záväzného nariadenia má nahradiť doteraz platné Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

V zmysle ustanovenia § 5 vyššie citovaných pravidiel si Vás dovoľujem požiadať o zaslanie stanoviska do jedného mesiaca odo dňa doručenia tohto dožiadania.

S pozdravom

Vážený pán
Ing. Ján Mrva
starosta
Mestská časť Bratislava-Vajnory
Roľnícka 109
831 07 Bratislava

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
č. .../2015**

z2015

o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. c) a d) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a § 12 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami sa uznieslo:

§ 1

Úvodné ustanovenie

- (1) Toto všeobecne-záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „nariadenie“) upravuje postup:
 - a) pri prenajímaní bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len “hlavné mesto”) a bytov v bytových domoch vo vlastníctve hlavného mesta (ďalej len “obecný byt”),
 - b) pri prenajímaní bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta,
 - c) pri poskytovaní ubytovania v ubytovniach vo vlastníctve hlavného mesta a mestských častí hlavného mesta (ďalej len „mestské časti“).
- (2) Nariadenie sa primerane vzťahuje aj na byty a priestory vyhradené na ubytovanie v ubytovniach, na ktoré má hlavné mesto právo uzatvárať nájomné zmluvy, podnájomné zmluvy alebo zmluvy o ubytovaní.
- (3) Toto nariadenie sa nevzťahuje
 - a) na zariadenia podľa osobitného predpisu,¹⁾
 - b) na byty vybudované z finančných prostriedkov nájomcu.

§ 2

Obecný nájomný bytový fond

- (1) Obecný nájomný bytový fond tvoria obecné byty, ktoré sú:
 - a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
 - b) bytmi osobitného určenia,²⁾
 - c) služobnými bytmi,³⁾

¹⁾ 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.

²⁾ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

- (2) Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je:
- hlavné mesto, ak ide o byty a bytové domy nezverené do správy mestskej časti,
 - mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy.
- (3) Hlavné mesto a mestská časť môžu poveriť výkonom správy podľa odseku 2
- svoju rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu, ak je jej hlavným poslaním výkon tejto činnosti alebo
 - inú právnickú osobu alebo fyzickú osobu na základe zmluvného vzťahu.

Časť 1
Nájom obecných bytov

§ 3
Žiadosť o nájom obecného bytu

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:
- meno, priezvisko, dátum a podpis žiadateľa,
 - miesto trvalého pobytu,⁴⁾ miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - rodinný stav žiadateľa,
 - počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého bydliska a prechodného bydliska,
 - dôvod podania žiadosti,
 - iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
 - d'alsie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie § 6, 10 a 11 tohto nariadenia.
- (2) Hlavné mesto po doručení žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa § 4 tohto nariadenia, hlavné mesto ho zaradí do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“). Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa odseku 1 alebo je potrebné doplniť k žiadosti ďalšie skutočnosti, hlavné mesto vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou hlavného mesta, hlavné mesto žiadateľa do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle hlavné mesto žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov odošle hlavné mesto žiadateľovi platné znenie tohto nariadenia alebo mu oznámi povinnosti, ktoré mu vyplývajú z § 3 a § 4 tohto nariadenia.

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

- (3) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať hlavnému mestu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa odseku 1.
- (4) V prípade preukázania uvedenia nepravdivých a klamlivých informácií žiadateľom za účelom naplnenia podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov bez možnosti opätovného zaradenia.
- (5) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 písm. a) až d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2.
- (6) V prípade, ak o nájom obecného bytu požiadali spoločne manželia, alebo druh s družkou a po zaradení do zoznamu žiadateľov došlo k rozvodu, alebo rozchodu druhu s družkou, v zozname žiadateľov zostane zaradený žiadateľ, ktorý svoju žiadosť za seba zaktualizuje podľa odseku 5. Pokiaľ žiadosť zaktualizujú obaja, budú ich žiadosti evidované samostane s účinkami odo dňa prvého zaradenia.
- (7) O zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti pri žiadateľoch, ktorí nespĺňajú niektoré z podmienok stanovených týmto nariadením pre zaradenie, rozhoduje primátor na základe odporúčania odbornej poradnej komisie mestského zastupiteľstva pre oblasť nájomného bývania (ďalej len „komisia“), prípadne aj bez podnetu komisie.
- (8) Komisia primátora podľa potreby predkladá primátorovi na schválenie poradovník zostavený zo zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu nezvereného do správy mestskej časti. Zo žiadateľov v poradovníku komisia dáva primátorovi odporúčanie na uzavretie nájomnej zmluvy. Primátor má právo za nájomcu určiť aj žiadateľa mimo poradovníka.

§ 4

Podmienky nájmu obecného bytu

- (1) Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 6, ak tento súčasne
 - a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
 1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo
 2. dlhé časové priesťahy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť,
 - b) má trvalý pobyt v hlavnom meste nepretržite minimálne 3 roky pred podaním žiadosti o nájom bytu, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne nepretržite zdržuje v hlavnom meste najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu,
 - c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2-násobku životného minima určeného osobitným predpisom,⁵⁾ do príjmu sa zohľadňujú všetci členovia domácnosti žiadateľa, ktorých uvedie vo svojej žiadosti,
 - d) nemá voči hlavnému mestu žiadne splatné pohľadávky.

⁵⁾ Zákon č.601/2003 Z. z. o životnom minime a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- (2) Ak žiadosť podávajú viacerí žiadatelia, podmienku podľa odseku 1 písm. a) musia spĺňať všetci žiadatelia vrátane členov ich domácnosti, podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z nich.
- (3) Všetky ustanovenia odseku 1 musia byť splnené aj ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu.
- (4) Odsek 1 tohto ustanovenia sa nevzťahuje na:
 - a) fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie,
 - b) fyzické osoby, ktoré vykonávajú prácu, na ktorú je viazaný nájom služobného bytu a zároveň nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi, nájomcami alebo spoločnými nájomcami iného bytu, alebo rodinného domu na území hlavného mesta.
- (5) Ustanovenie odseku 1 sa primerane vzťahuje aj na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.
- (6) Ak ide o nájom bytu, ktorý bol vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v odseku 1 majú podmienky uvedené v zákone⁶⁾ a v zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.
- (7) Ak sa prenajíma byt v dome, ktorý je chránený podľa osobitného predpisu,⁷⁾ prenajímateľ uvedie túto skutočnosť v nájomnej zmluve a zaviazá nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany pamiatkového fondu vyplývajú.

§ 5

Doba nájmu obecného bytu

- (1) Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši desať rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch).
- (2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov⁸⁾. Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.
- (3) Ak je nájom bytu viazaný na splnenie podmienok podľa § 6 ods. 3 písm. c), doba nájmu sa určuje osobitne a nie je možné ju prekročiť.

⁶⁾ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákon 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 v znení zákona č. 355/2012 Z. z.

⁷⁾ Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- (4) Fyzickým osobám podľa § 4 ods. 4 písm. a) a b) možno byt prenajať najviac na dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.
- (5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa primerane vzťahujú na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta.

§ 6

Projekty bývania v bytoch

- (1) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva vyčleniť vybrané obecné byty nezverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov hlavného mesta (ďalej len "projekt bývania hlavného mesta").
- (2) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva mestskej časti vyčleniť vybrané obecné byty zverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania cieľových skupín obyvateľov mestskej časti (ďalej len „projekt bývania mestskej časti“).
- (3) Súčasťou projektu bývania hlavného mesta a projektu bývania mestskej časti musí byť štatút, ktorý obsahuje najmä:
 - a) určenie bytov, ktoré sú vyčlenené,
 - b) určenie cieľovej skupiny obyvateľov, v prospech ktorých sú byty vyčlenené,
 - c) určenie ďalších podmienok pre nájom bytu,
 - d) určenie maximálnej doby nájmu vyčleneného bytu,
 - e) určenie spôsobu výberu nájomcov bytov spomedzi žiadateľov o nájom bytu zaradených do zoznamu žiadateľov.
- (4) Žiadosti o nájom bytu v projekte bývania hlavného mesta a v projekte bývania mestskej časti sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov.
- (5) Pri vybavovaní žiadostí sa primerane postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

§ 7

Osobitné ustanovenia o výmene obecných bytov

- (1) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Výmena je možná len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hlavného mesta a jeho mestských častí.
- (2) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu medzi nájomcami bytov vyčlenených do projektu bývania podľa § 6, bytov osobitného určenia alebo služobných bytov, a to výlučne za predpokladu, že nový nájomca spĺňa podmienky vyplývajúce z osobitného určenia bytu.

§ 8

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

- (1) Ak príslušník domácnosti spĺňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11, nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, respektíve okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade nie je potrebné uzatvárať novú nájomnú zmluvu.
- (2) Ďalšie predĺženie doby nájmu bytu po prechode nájmu sa spravuje ustanoveniami § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.

§ 9

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 starosta mestskej časti, pričom sa primerane použijú ustanovenia tohto nariadenia.
- (2) Na vybavovanie žiadostí o nájom obecného bytu podľa odseku 1 sa primerane vzťahujú ustanovenia tohto nariadenia.
- (3) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka podľa odseku 1 tohto ustanovenia.
- (4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na byty osobitného určenia.²⁾

§ 10

Nájom bytov osobitného určenia

- (1) Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
- (2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu.
- (3) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

§ 11

Nájom služobných bytov

- (1) Určenie služobného bytu nezvereného do správy mestskej časti vykoná primátor.
- (2) Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území hlavného mesta.
- (3) Podmienky na nájom služobného bytu vyplývajúce z ustanovenia odseku 2 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.
- (4) Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

⁹⁾ § 706 až § 708 Občianskeho zákonníka.

Časť 2.

Prechodné ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a jeho mestských častí

§ 12

Ubytovne

- (1) Ubytovne vo vlastníctve hlavného mesta (ďalej len „ubytovne“) sú určené na poskytovanie prechodného ubytovania za podmienok ustanovených týmto nariadením a štatútmi ubytovní.
- (2) Primátor môže po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva zriaďovať ubytovne hlavného mesta v domoch nezverených do správyestskej časti, pokiaľ osobitný predpis¹⁰⁾ nestanovuje inak.
- (3) Starostaestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva zriaďovať ubytovneestskej časti v domoch zverených do správyestskej časti, pokiaľ osobitný predpis¹¹⁾ nestanovuje inak.
- (4) Pre každú ubytovňu zriadenú podľa odsekov 2 a 3 vydá zriaďovateľ štatút ubytovne, ktorý obsahuje najmä:
 - a) určenie ubytovacieho zariadenia a prípadne aj priestorov vyhradených na ubytovanie (ďalej len „ubytovacích buniek“), ktoré združuje,
 - b) určenie cieľovej skupiny žiadateľov, ktorým možno v ubytovacom zariadení poskytnúť ubytovanie,
 - c) určenie ďalších podmienok pre poskytnutie ubytovania žiadateľovi,
 - d) určenie maximálnej doby prechodného ubytovania,
 - e) určenie spôsobu výberu žiadateľov o prechodné ubytovanie v ubytovni spomedzi žiadateľov o ubytovanie zaradených do zoznamu žiadateľov.
- (5) Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa nevzťahujú na zariadenia sociálnych služieb zriadené podľa osobitného predpisu.¹¹⁾

§ 13

Žiadosti o prechodné ubytovanie

- (1) Žiadosť o prechodné ubytovanie musí obsahovať
 - a) meno, priezvisko, dátum a podpis žiadateľa – objednávateľa (ďalej len „žiadateľ“),
 - b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) rodinný stav žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého bydliska a prechodného bydliska, overené príslušnou obcou,

¹⁰⁾ Zákon č. 448/2008 Z. z.