

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 26. 06. 2025

Návrh na Všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov určených na sociálne bývanie č./2025 prijaté uznesením č. zo dňa 26. 06. 2025

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia
4. Kontrolné hárky z kontroly zo dňa 27.05.2021 (BND Pohraničníkov, BND Vývojová)
5. Zrušené VZN mestskej časti Bratislava–Rusovce č. 4/2015

Spracovateľ:

Ing. Ida Seyfertová
referát správa nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje Všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov určených na sociálne bývanie.

Dôvodová správa

Predkladaný návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava–Rusovce (ďalej aj ako „**Mestská časť**“) predstavuje základný právny rámec na podzákonnej úrovni upravujúci spôsob pridelovania tzv. sociálnych bytov – t. j. bytov obstaraných alebo financovaných z verejných prostriedkov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Zákon**“).

Navrhovaná zmena reflektuje skutočnosť, že absolútna väčšina bytov v bytovom fonde Mestskej časti predstavuje sociálne byty – jedná sa o byty v bytových domoch vo vlastníctve Mestskej časti na ulici Vývojová, Pohraničníkov a Maďarská. Zároveň predkladaný návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti predstavuje zosúladenie s právnou úpravou Zákona, t.j. zosúladenie s požiadavkami a postupmi pridelovania sociálnych bytov v Mestskej časti, nakoľko Zákon bol prijatý ešte v roku 2010 a účinnosť nadobudol ku dňu 01. 01. 2011, avšak doposiaľ nebolo prijaté také Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti, ktoré by právnou úpravu v zmysle Zákona zohľadňovalo.

Účinnosťou Zákona sa od roku 2011 okrem iného zmenil aj právny režim bytov v príslušných bytových domoch vo vlastníctve Mestskej časti na ulici Vývojová, Pohraničníkov a Maďarská, ktorý významne zmenil pravidlá nakladania s predmetnými bytmi určenými na prenájom a ich pridelovanie oprávneným žiadateľom podľa Zákona, nakoľko tieto v zmysle Zákona spadajú do kategórie tzv. „sociálnych bytov“, resp. bytov určených na sociálne bývanie v zmysle ust. § 21 Zákona. Je žiadúce, aby na túto skutočnosť reflektovala aj bytová politika Mestskej časti. Zároveň navrhovaná úprava má za cieľ nastavenie mechanizmu pridelovania nájomného bývania v sociálnych bytoch spôsobom, ktorý je transparentnejší vo vzťahu k samotným žiadateľom a najmä, aby bolo pridelovanie sociálnych bytov adresné. Okrem vyššie uvedeného je cieľom predkladaného návrhu Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti reflektovať na závery kontroly z Okresného úradu Bratislava, ktorá už 27.05.2021 identifikovala významné nedostatky pri plnení zmluvných podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o poskytnutí dotácie a teda pri posudzovaní oprávnených žiadateľov a uzatvárania nájomných zmlúv v zmysle Zákona. Predmetná kontrola z roku 2021 konštatuje viaceré nedostatky, ktoré priamo súvisia s nerešpektovaním a nezohľadňovaním Zákona zo strany Mestskej časti a to vo vzťahu k uzatvoreným nájomným zmluvám s nájomcami, ktorí t.č. užívali predmetné byty účelovo určené pre sociálne bývanie. Napriek doručeniu kontrolných hárkov z vyššie uvedenej kontroly Okresného úradu Bratislava z roku 2021, ktorý Mestskú časť na viaceré nedostatky upozornil, Mestská časť v minulosti na tieto zistenia nereflektovala a ani pri následnom uzatváraní nových nájomných zmlúv neodstránila vytýkané nedostatky.

Významnou zmenou v koncepcii je spôsob podávania žiadostí o pridelenie sociálneho bytu a ďalší spôsob nakladania a vyhodnocovania tejto žiadosti. Podľa predkladaného návrhu VZN môže žiadosť o pridelenie sociálneho bytu podať veľmi široké spektrum osôb – uvedené je pretavením požiadavky na zamedzenie akejkoľvek formy diskriminácie vo vzťahu k možnosti uchádzať sa o sociálny byt. Následne bude žiadateľ a jeho žiadosť v prípade, že nebude napĺňať kritériá na jej nezaradenie do zoznamu žiadateľov, vyhodnocovaná na tento účel zriadenou trojčlennou komisiou. Komisia bude podľa obsahu žiadosti pridelovať žiadateľom body a na základe tohto bodového ohodnotenia budú zostavený poradovník. Podľa poradia v poradovníku bude komisia následne odporúčať starostovi Mestskej časti pridelenie sociálneho bytu konkrétnemu žiadateľovi, pričom starosta Mestskej časti sa takýmto odporúčaním bude spravovať.

V tomto smere dochádza k vylúčeniu doteraz platnej koncepcie, podľa ktorej boli byty (vrátane sociálnych) pridelované na základe vyžrebovania – jednalo sa o spôsob pridelovania sociálnych bytov, ktorý nesmeroval k adresnému pridelovaniu bytov na základe miery potrieb fyzických osôb, ktoré si nedokázali vlastným pričinením zabezpečiť vlastné bývanie, ale bol ponechaný skôr na náhodu.

Významným prvkom novej koncepcie je zavedenie inštitútu pridelenia sociálneho bytu mimo poradovníka na základe dôvodov hodných osobitného zreteľa. Doterajšia úprava Mestskej časti na túto legislatívnu zmenu nereagovala a to napriek skutočnosti, že už podľa zákona č. 358/2020 Z. z., ktorým bol novelizovaný Zákon, vznikla možnosť prideľovania sociálnych bytov v určitom rozsahu aj pre osoby, ktoré síce nespĺňajú všetky kritériá určené pre prideľovania sociálnych bytov, avšak existujú u nich dôvody pre ktoré existuje dôvodná potreba poskytnúť takýmto osobám bývanie v sociálnom byte. Tieto dôvody však musia byť jasne uvedené vo všeobecne záväznom nariadení.

Týmto spôsobom môže Mestská časť adresne pomôcť s bytovou situáciou ďalším osobám, ktorým vzhľadom na možnú špecifickosť ich situácie, nemohol byť poskytnutý sociálny byt na základe poradovníka. Zároveň na základe prideľovania sociálnych bytov z dôvodu osobitného zreteľa môže Mestská časť reagovať aj na vlastné potreby samosprávy, ktoré nemá ako inak zabezpečiť.

Predkladaný návrh predstavuje základný rámec koncepcie úpravy prideľovania sociálnych bytov a ďalších podmienok sociálneho bývania Mestskej časti a tieto zosúladuje s aktuálne platným právnym stavom a odporúčaniami vykonaných kontrol zo strany príslušných orgánov. Podrobnosti sú uvedené v Zásadách prideľovania bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti, ktoré sú predmetom ďalšieho bodu zastupiteľstva Mestskej časti.

Počas lehoty doby vyvesenia návrhu neboli vznesené žiadne pripomienky ku návrhu na VZN.

Vypracovala: Ing. Ida Seyfertová

V Bratislave dňa 18.06.2025

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia

**Všeobecné záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava – Rusovce
č. xxx
prijaté uznesením č. xxx zo dňa xxx
o nájme bytov určených na sociálne bývanie**

Preambula

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Rusovce podľa § ust. 15 ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon č. 443/2010 Z. z.**“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení a vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava - Rusovce
č. xxx
o nájme bytov určených na sociálne bývanie

§ 1 Pôsobnosť

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „*VZN*“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve (vrátane podielového spoluvlastníctva) Mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len „*Mestská časť*“) obstaraných s finančnou podporou štátu alebo financovaných s použitím verejných prostriedkov podľa osobitného predpisu¹ (ďalej len „*Sociálne byty*“).
2. Zoznam Sociálnych bytov zverejňuje Mestská časť na svojom webovom sídle.

§ 2 Sociálne bývanie

1. Sociálne bývanie je bývanie, ktorého legálna definícia je vymedzená osobitným predpisom.²

§ 3 Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o pridelenie Sociálneho bytu môže podať každá osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
 - a) je občanom Slovenskej republiky, ktorý dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu,
 - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý alebo prechodný pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu,
 - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny, ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území Slovenskej republiky.
2. Žiadateľ predloží vyplnenú „Žiadosť o pridelenie sociálneho bytu“ (ďalej len „*Žiadosť*“), zverejnenú na webovom sídle Mestskej časti, Miestnemu úradu Mestskej časti (ďalej len „*Úrad*“). Žiadosť môže žiadateľ zaslať vlastnoručne podpísanú poštou, elektronicky s kvalifikovaným elektronickým podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni Úradu.
3. Žiadateľ je povinný uviesť v Žiadosti všetky údaje požadované v tlačive Žiadosti zverejnenej na webovom sídle Mestskej časti, v opačnom prípade sa bude Žiadosť považovať za neúplnú.
4. V prípade neúplnej Žiadosti, vyzve Úrad písomne žiadateľa na doplnenie Žiadosti v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia takejto výzvy. Za doplnenie Žiadosti sa považuje jej opätovné a úplné vyplnenie spolu s písomným prípisom (postačuje neformálny list), že sa jedná o doplnenie predchádzajúcej Žiadosti

5. V prípade nedoplnenia Žiadosti v stanovenej lehote a postupom podľa ods. 4. alebo v prípade uvedenia zjavne nepravdivých informácií do Žiadosti, prípadne doplnenej Žiadosti, nebude sa na takúto Žiadosť prihliadať a Žiadateľ nebude do evidencie zoznamu žiadateľov zaradený.

§ 4

Zoznam žiadateľov

1. Žiadosti o Sociálne byty podľa § 3 ods. 2 tohto VZN eviduje a vedie v zozname žiadateľov Úrad (ďalej len „**Zoznam**“).
2. Žiadatelia sú v evidencii Zoznamu zoradení podľa dátumu doručenia úplnej Žiadosti. Aktuálny menný Zoznam Úrad zverejňuje na webovom sídle Mestskej časti. Poradie zápisu do Zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie Sociálneho bytu.
3. Mestská časť vyradí Žiadosť z evidencie v prípade, ak sa naplní ktorákoľvek z nasledovných skutočností:
 - a) Žiadateľ uviedol v Žiadosti zjavne nepravdivé alebo neúplné údaje (a túto neúplnosť neodstránil ani v rámci lehoty na doplnenie Žiadosti podľa § 3 ods. 4. tohto VZN),
 - b) do 30 kalendárnych dní od ich vzniku neoznámil zmeny súvisiace so Žiadosťou,
 - c) Žiadateľ nereaguje na výzvu podľa § 5 ods. 3 tohto VZN do stanoveneho termínu,
 - d) neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 8 ods. 3 tohto VZN,
 - e) dodatočne bude zistené, že neboli splnené požiadavky na zaradenie Žiadosti do Zoznamu,
 - f) iná skutočnosť podľa Zásad pridelenia Sociálnych bytov a sociálneho bývania v bytoch vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - Rusovce³ zverejnenými na webovom sídle Mestskej časti (ďalej aj ako „**Zásady**“).
4. O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie Úrad Žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
5. Žiadateľ je povinný vždy najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka od podania Žiadosti aktualizovať posudzované údaje tým spôsobom, že podá novú aktualizovanú Žiadosť. Nepodanie novej Žiadosti v lehote podľa predchádzajúcej vety má za následok, že sa na pôvodnú Žiadosť neprihliada a Úrad pristúpi k vyradeniu Žiadateľa zo Zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní novej Žiadosti sa postupuje podľa bodu 4.4 Zásad.

¹ Zákon č. 443/2010 Z. z.

² § 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z.

³ Článok 5, Zásad

§ 5

Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

1. Posúdenie žiadosti je v kompetencii osobitnej trojčlennej komisie menovanej a odvolávanej starostom Mestskej časti (ďalej len „**Komisia**“), ktorá starostovi Mestskej časti odporučí alebo neodporučí pridelenie Sociálneho bytu. Komisia posudzuje, či Žiadateľ spĺňa predpoklady na pridelenie Sociálneho bytu a bodovo ohodnotí Žiadateľa na základe ďalších definovaných kritérií Mestskej časti uvedených v Zásadách.
2. Členov Komisie určí a vymenuje starosta Mestskej časti. Komisia rozhoduje väčšinou hlasov všetkých jej členov.
3. Pokiaľ pre vyhodnotenie rozhodných skutočností potrebných pre posúdenie a bodové ohodnotenie Žiadosti nepostačujú podklady požadované podľa tlačiva Žiadosti zverejnenej na webovom sídle Mestskej časti, Komisia vyzve žiadateľa na predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie Sociálneho bytu v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy. V odôvodnených prípadoch môže Komisia lehotu podľa predchádzajúcej vety predĺžiť, maximálne však o ďalších 15 kalendárnych dní.
4. Sociálne byty môžu byť prednostne (avšak za splnenia ostatných podmienok) prideľované osobám v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii Komisie. Posudzovanie krízovej situácie je vykonávané v súlade so Zásadami.
5. Následne o pridelení Sociálneho bytu na základe odporúčania Komisie rozhoduje starosta Mestskej časti v súlade s týmto odporúčaním. To neplatí pri rozhodovaní starostu Mestskej časti o pridelení Sociálneho bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kde sa od odporúčania Komisie môže odkloniť.

§ 6

Kritériá prideľovania Sociálnych bytov

1. Kritériá prideľovania Sociálnych bytov a spôsob bodového hodnotenia Žiadostí upravujú Zásady.

§ 7

Osobitný zreteľ

1. Mestská časť môže prenajať 20 % z počtu Sociálnych bytov z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
2. Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 Zákona 443/2010 Z. z., ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne:
 - a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 - i) pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nielen prechodne značne zhoršený zdravotný stav,
 - ii) z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok a nie sú zárobkovo činné ani nevykonávajú podnikateľskú činnosť,

- iii) pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb - na preukázanie tohto dôvodu môže Mestská časť požadovať od žiadateľa predloženie vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej moci preukazujúceho uvedený dôvod,
- iv) osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
- v) úmrtie živateľa žiadateľa v prípade, že je žiadateľ odkázaný (najmä vzhľadom na svoj zdravotný alebo sociálny status) na výživu tretej osoby,
- vi) žiadateľ je odchovancom detského domova,
- vii) naliehavá potreba zabezpečenia bývania vyvolaná nepredvídateľnou a neodvratiteľnou vonkajšou udalosťou (napr. živelná pohroma, požiar, vojnový konflikt a pod.),

b) zamestnanci Mestskej časti a Mestskou časťou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre Mestskú časť alebo pre Mestskou časťou zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,

c) osoby, ktoré na území mestskej časti zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Mestskej časti a zároveň im v čase podania Žiadosti, posudzovania Žiadosti Komisiou a ani v čase rozhodovania starostu Mestskej časti o žiadosti neplynie výpovedná doba.

§ 8

Nájomná zmluva

1. Minimálne náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Podrobnosti sú uvedené v Zásadách.
2. Mestská časť je povinná predložiť Žiadateľovi textáciu nájomnej zmluvy na podpis do 30 kalendárnych dní od rozhodnutia starostu Mestskej časti o pridelení Sociálneho bytu.
3. Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 kalendárnych dní od doručenia jej textácie. Ak nájomnú zmluvu v danej lehote bez zavinenia Mestskej časti neuzatvorí, bude vyradený z evidencie Žiadateľov a predmetný Sociálny byt bude ponúknutý do nájmu ďalšiemu Žiadateľovi v poradí podľa bodového hodnotenia.
4. Mestská časť je oprávnená ešte pred uzatvorením nájomnej zmluvy (najviac však 30 kalendárnych dní pre jej uzatvorením) od Žiadateľa požadovať zloženie na účet Mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške najviac 6 mesačného nájomného. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy po zložení zábezpeky, Mestská časť je povinná zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť Žiadateľovi.
5. Mestská časť je oprávnená od Žiadateľa v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať podpísanie exekučnej notárskej zápisnice, ktorá bude obsahovať záväzok Žiadateľa, že súhlasí s tým, aby notárska zápisnica bola vykonateľným exekučným titulom na vypratanie a vykávanie v prípade, že Žiadateľ ako nájomca je v omeškani s vypratáním bytu v posledný deň plynutia výpovednej lehoty, v prípade danej výpovede alebo posledný deň nájmu pri zániku nájmu z iného dôvodu. Podpísanie notárskej zápisnice môže predstavovať rozvázovacia podmienka platnosti nájomnej zmluvy.

§ 9

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Žiadateľov, ktorí podali Žiadosť o pridelenie Sociálneho bytu pred účinnosťou tohto VZN, Mestská časť písomne informuje o tomto VZN a zároveň Žiadateľov vyzve, aby aktualizovali svoju žiadosť formou vyplnenia tlačiva Žiadosti zverejneného na webovom sídle Mestskej časti. Do evidencie budú Žiadatelia zaradení podľa § 4 ods. 2.
2. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2015.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mestskej časti.

KONTROLNÝ HÁROK

Kontrola bola vykonaná dňa 27.05.2021		
u žiadateľa : Mestská časť Bratislava - Rusovce		
Zmluva č.: 0116-PRB-2010 Názov stavby: BD 9 b.j. Rusovce		
Oprávnené náklady stavby, z toho : 385 607,60 €		
Poskytnutá dotácia:	115 680,00 €	
Výška vlastných zdrojov:	269 927,60 €	
Por. č.	Predmetom kontroly boli vybrané podmienky dohodnuté v zmluve o dotácii a vybrané ustanovenia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon")	Vyhodnotenie (áno / nie)
	Ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia, zachovanie nájomného charakteru nájomných bytov, zriadenie záložného práva a správa nájomných bytov:	
1	Obec má prijaté všeobecne záväzné nariadenie, alebo zásady hospodárenia s majetkom obce upravujúce nájom nájomných bytov	áno
	Všeobecne záväzné nariadenie, alebo zásady hospodárenia s majetkom obce upravujúce nájom nájomných bytov sú v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona	áno
2	Nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia, boli v čase kontroly výlučne využité na účely nájomného bývania.	áno
3	Nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia, sú pre zachovanie nájomného charakteru zaťažené záložným právom v prospech ministerstva.	áno
	Číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísané záložné právo v prospech ministerstva.	1306
4	Správu nájomných bytov zabezpečuje vlastník nájomných bytov.	áno
	Vlastník má uzavretú zmluvu o výkone správy, resp. mandátnu zmluvu na správu nájomných bytov.	nie
5	Obec vedie poradovník žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.	áno

Náležitosti nájomnej zmluvy (§ 12 ods. 1 písm. a) až j) zákona) :	
a) začiatok nájmu	áno
b) dobu nájmu	áno
h) skončenie nájmu	áno
c) výšku mesačného nájomného	áno
d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy	áno
e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob jej výpočtu	áno

u	f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu	áno
	g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu	áno
	i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke	áno
	j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu	áno
	V nájomných zmluvách, resp. ich neoddeliteľných prílohách je uvedený štandard vybavenia nájomného bytu (zariadenie predmety podporené z poskytnutej dotácie).	áno
	V nájomných bytoch obstaraných podľa zákona je v nájomnej zmluve je upravená povinnosť nájomcu a osôb tvoriacich jeho domácnosť, umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu (§ 18 ods. 1 zákona).	nie

	Byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (ďalej len "bezbariérový byt")	
7	V bytovom dome je obstaraný bezbariérový byt.	nie
	Nájomcom bezbariérového bytu je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, resp. členom domácnosti nájomcu je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona (ďalej len "osoba ZP") (§12 ods. 2 písm. a) zákona).	

	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve	
	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve je najviac 3 roky (§ 12 ods. 2 zákona).	áno
8	Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, obec uzavrela nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou najviac na 1 rok (§ 12 ods. 6 zákona)	áno
	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve na užívanie bezbariérového bytu , ktorého nájomcom je osoba ZP je najviac 10 rokov (§ 12 ods. 2 písm. a) zákona)	áno
	Ak o uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie bezbariérového bytu nepožiadala osoba ZP, doba nájmu na prenájom tohto bytu je v nájomnej zmluve dohodnutá s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona najviac na 1 rok (§ 12 ods. 5 zákona)	áno

	Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy	
9	Nájomná zmluva obsahuje právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve a uvedených v zákone (§ 12 ods. 3 zákona).	áno
	O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (§ 12 ods.3 zákona).	áno
	Pri opakovanom uzavretí nájomných vzťahov sú uzatvárané nové nájomné zmluvy.	áno

	Finančná zábezpeka	
	Od nájomcov bola vybratá finančná zábezpeka.	áno

10	Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke (§ 12 ods. 7 zákona).	áno
	Vybratá finančná zábezpeka nepresahuje výšku maximálneho šesť mesačného nájomného (§ 12 ods. 7 zákona).	áno
	Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke (ďalej len "účet") (§ 12 ods. 8 zákona).	nie
	V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy neboli okrem finančnej zábezpeky od nájomcu požadované iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu (§ 12 ods. 7 zákona).	áno

Fond prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO)		
11	Vlastník nájomného bytu tvorí z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 zákona).	nie
	Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do FPÚaO vo výške podľa rozhodnutia vlatníkov bytov a nebyt. priestorov v bytovom alebo v polyfunkčnom dome	
	Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely zákona z dohodnutého nájomného FPÚaO bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov (§ 18 ods. 3 zákona).	
	Vlastníkovi nájomného bytu, resp. bytovej budovy s nájomnými bytmi bola odovzdaná "Príručka pre tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zákona č. 443/2010 Z.z."	áno

Plnenie podmienky prenájmu bytu oprávnenej osobe		
12	Pri uzavretí nájomných zmlúv na prvý nájom je skúmaný mesačný príjem domácnosti.	áno
	Pri uzavretí nájomných zmlúv na opakovaný nájom je skúmaný mesačný príjem domácnosti.	áno
	V kontrolovaných prípadoch je mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (§ 22 ods. 4 zákona).	áno

Fyzická obhliadka		
13	Pri kontrole bola vykonaná fyzická obhliadka bytového domu, spoločných priestorov a 1 sprístupneného nájomného bytu.	áno
	V nájomných bytoch boli uskutočnené stavebné úpravy.	nie
	Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia.	áno
	Fyzickou obhliadkou bolo zistené: BD je v dobrom stave zodpovedajúcom veku domu. Byty sú nájomníkmi udržiavané, okolie BD je upravené.	

ZÁVERY Z VYKONANEJ KONTROLY

Vykonanou kontrolou boli zistené nedostatky pri plnení zmluvných podmienok vyplývajúcich zo zmluvy 0116-PRB-2010 o poskytnutí dotácie.

- v nájomných zmluvách nie je upravená povinnosť nájomcu v zmysle § 18 ods.1 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- vlastník BD nevedie finančnú zábezpeku na samostatnom účte podľa § 12 ods.8 zákona
- pri starostlivosti o nájomný byt je vlastník povinný postupovať podľa § 18 ods.2,3 zákona
- nájomné zmluvy uzatvárať v zmysle zákona 443/2010 Z.z., nie len podľa Občianskeho zákonníka
- v čase uzatvorenia nájomných zmlúv nebola dodržaná v niektorých prípadoch max.výška príjmu

Zistené nedostatky budú odstránené najneskôr v termíne do: **30.11.2021**

K odstráneniu nedostatkov zistených kontrolou je potrebné zaslať oddeleniu bytovej politiky okresného úradu správu a doklady preukazujúce odstránenie zistených nedostatkov, resp. opatrenia prijaté na ich odstránenie.

Záznam z kontroly bol vyhotovený dňa: 03.06.2021

Prerokovanie výsledkov kontroly svojim podpisom potvrdzujú:

Za okresný úrad:

Ing. Zuzana Szárazová

Mária Kušnierová

Szárazová
.....
Kušnierová
.....

Za obec / mesto:

PhDr.Lucia Tuleková Henčelová,PhD.

Vyjadrenie štatutára obce / mesta k zisteným nedostatkom a k termínu na odstránenie zistených nedostatkov:

BEREME NA UDOME. NEODSPORNE BUJOU ODSRANENE V TERMINE.

PhDr.Lucia Tuleková Henčelová,PhD.

L. Tuleková
.....

meno a priezvisko štatutára obce / mesta

podpis štatutára obce / mesta

pečiatka

Štatutár obce / mesta zároveň potvrdzuje prevzatie jedného výtlačku kontrolného hárku.

KONTROLNÝ HÁROK

Kontrola bola vykonaná dňa 27.05.2021		
u žiadateľa : Mestská časť Bratislava - Rusovce		
Zmluva č.: 0221-520-2004 Názov stavby: BD 45 b.j. Rusovce		
Oprávnené náklady stavby, z toho :1 971 519,62 €		
Poskytnutá dotácia:	591 449,25 €	
Výška vlastných zdrojov:	1 380 070,37 €	
Por. č.	Predmetom kontroly boli vybrané podmienky dohodnuté v zmluve o dotácii a vybrané ustanovenia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon")	Vyhodnotenie (áno / nie)
	Ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia, zachovanie nájomného charakteru nájomných bytov, zriadenie záložného práva a správa nájomných bytov:	
1	Obec má prijaté všeobecne záväzné nariadenie, alebo zásady hospodárenia s majetkom obce upravujúce nájom nájomných bytov	áno
	Všeobecne záväzné nariadenie, alebo zásady hospodárenia s majetkom obce upravujúce nájom nájomných bytov sú v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona	áno
2	Nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia, boli v čase kontroly výlučne využité na účely nájomného bývania.	áno
3	Nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia, sú pre zachovanie nájomného charakteru zaťažené záložným právom v prospech ministerstva.	áno
	Číslo listu vlastníctva, na ktorom je zapísané záložné právo v prospech ministerstva.	1306
4	Správu nájomných bytov zabezpečuje vlastník nájomných bytov.	áno
	Vlastník má uzavretú zmluvu o výkone správy, resp. mandátnu zmluvu na správu nájomných bytov.	nie
5	Obec vedie poradovník žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.	áno

Náležitosti nájomnej zmluvy (§ 12 ods. 1 písm. a) až j) zákona) :	
a) začiatok nájmu	áno
b) dobu nájmu	áno
h) skončenie nájmu	áno
c) výšku mesačného nájomného	áno
d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy	áno
e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob jej výpočtu	áno

u	f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu	áno
	g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu	áno
	i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke	áno
	j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu	áno
	V nájomných zmluvách, resp. ich neoddeliteľných prílohách je uvedený štandard vybavenia nájomného bytu (zariadenie predmetu podporené z poskytnutej dotácie).	áno
	V nájomných bytoch obstaraných podľa zákona je v nájomnej zmluve je upravená povinnosť nájomcu a osôb tvoriacich jeho domácnosť, umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu (§ 18 ods. 1 zákona).	nie

	Byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (ďalej len "bezbariérový byt")	
7	V bytovom dome je obstaraný bezbariérový byt.	áno
	Nájomcom bezbariérového bytu je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, resp. členom domácnosti nájomcu je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona (ďalej len "osoba ZP") (§12 ods. 2 písm. a) zákona).	áno

	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve	
	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve je najviac 3 roky (§ 12 ods. 2 zákona).	áno
8	Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, obec uzavrela nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou najviac na 1 rok (§ 12 ods. 6 zákona)	áno
	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve na užívanie bezbariérového bytu, ktorého nájomcom je osoba ZP je najviac 10 rokov (§ 12 ods. 2 písm. a) zákona)	áno
	Ak o uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie bezbariérového bytu nepožiadala osoba ZP, doba nájmu na prenájom tohto bytu je v nájomnej zmluve dohodnutá s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona najviac na 1 rok (§ 12 ods. 5 zákona)	

	Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy	
9	Nájomná zmluva obsahuje právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve a uvedených v zákone (§ 12 ods. 3 zákona).	áno
	O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (§ 12 ods.3 zákona).	áno
	Pri opakovanom uzavretí nájomných vzťahov sú uzatvárané nové nájomné zmluvy.	áno

	Finančná zábezpeka	
	Od nájomcov bola vybratá finančná zábezpeka.	áno

	Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke (§ 12 ods. 7 zákona).	áno
10	Vybratá finančná zábezpeka nepresahuje výšku maximálneho šesť mesačného nájomného (§ 12 ods. 7 zákona).	áno
	Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke (ďalej len "účet") (§ 12 ods. 8 zákona).	nie
	V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy neboli okrem finančnej zábezpeky od nájomcu požadované iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu (§ 12 ods. 7 zákona).	áno

	Fond prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO)	
	Vlastník nájomného bytu tvorí z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 zákona).	nie
11	Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do FPÚaO vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v bytovom alebo v polyfunkčnom dome	
	Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely zákona z dohodnutého nájomného FPÚaO bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov (§ 18 ods. 3 zákona).	
	Vlastníkovi nájomného bytu, resp. bytovej budovy s nájomnými bytmi bola odovzdaná "Príručka pre tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zákona č. 443/2010 Z.z."	áno

	Plnenie podmienky prenájmu bytu oprávnenej osobe	
	Pri uzavretí nájomných zmlúv na prvý nájom je skúmaný mesačný príjem domácnosti.	áno
12	Pri uzavretí nájomných zmlúv na opakovaný nájom je skúmaný mesačný príjem domácnosti.	áno
	V kontrolovaných prípadoch je mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (§ 22 ods. 4 zákona).	áno

	Fyzická obhliadka	
	Pri kontrole bola vykonaná fyzická obhliadka bytového domu, spoločných priestorov a 1 sprístupneného nájomného bytu.	áno
	V nájomných bytoch boli uskutočnené stavebné úpravy.	nie
13	Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia.	áno
	Fyzickou obhliadkou bolo zistené: BD je v dobrom stave zodpovedajúcom veku domu. Byty sú nájomníkmi udržiavané, okolie BD je upravené.	

ZÁVERY Z VYKONANEJ KONTROLY

Vykonanou kontrolou boli zistené nedostatky pri plnení zmluvných podmienok vyplývajúcich zo zmluvy 0116-PRB-2010 o poskytnutí dotácie.

- v nájomných zmluvách nie je upravená povinnosť nájomcu v zmysle § 18 ods.1 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- vlastník BD nevedie finančnú zábezpeku na samostatnom účte podľa § 12 ods.8 zákona
- pri starostlivosti o nájomný byt je vlastník povinný postupovať podľa § 18 ods.2,3 zákona
- nájomné zmluvy uzatvárať v zmysle zákona 443/2010 Z.z., nie len podľa Občianskeho zákonníka
- v čase uzatvorenia nájomných zmlúv nebola dodržaná v niektorých prípadoch max.výška príjmu

Zistené nedostatky budú odstránené najneskôr v termíne do: **30.11.2021**

K odstráneniu nedostatkov zistených kontrolou je potrebné zaslať oddeleniu bytovej politiky okresného úradu správu a doklady preukazujúce odstránenie zistených nedostatkov, resp. opatrenia prijaté na ich odstránenie.

Záznam z kontroly bol vyhotovený dňa: 03.06.2021

Prerokovanie výsledkov kontroly svojim podpisom potvrdzujú:

Za okresný úrad:

Ing. Zuzana Szárazová

Mária Kušnierová

Szárazová
.....
Kušnierová
.....

Za obec / mesto:

PhDr.Lucia Tuleková Henčelová,PhD.

Vyjadrenie štatutára obce / mesta k zisteným nedostatkom a k termínu na odstránenie zistených nedostatkov:

BEZETNE NA VEDOMIE. NEDOSTATKY BUDU ODSTRANENE OBERANE
.....

PhDr.Lucia Tuleková Henčelová,PhD.

meno a priezvisko štatutára obce / mesta

Lucia Henčelová
.....
podpis štatutára obce / mesta

pečiatka

Štatutár obce / mesta zároveň potvrdzuje prevzatie jedného výťažku kontrolného hárku.

Zrušené VZN mestskej časti Bratislava–Rusovce č. 4/2015 :

Zrušuje všeobecne záväzné nariadenie č2/2012 aj so všetkými dodatkami

**Všeobecné záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava – Rusovce
č. 4/2015
prijaté uzn. č. 64 zo dňa 23. 6. 2015 o nájme bytov určených na trvalé bývanie**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Rusovce podľa § 15 ods. 5 písm. a) a b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave ustanovuje:

**§ 1
Úvodné ustanovenie**

1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len "nariadenie") upravuje postup pri prenajímaní bytov

- a) vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len "mestskej časti ") a bytov v bytových domoch vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len "mestskej časti ")
- b) v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len "mestskej časti ") a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len "mestskej časti "),

2/ Nariadenie sa primerane vzťahuje aj na byty, na ktoré má mestská časť právo uzatvárať nájom alebo podnájom.

3/ Toto nariadenie sa nevzťahuje

- a) na zariadenia podľa osobitného predpisu,²⁾
- b) byty uvedené v prílohe č. 1

**§ 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,³⁾
- c) služobnými bytmi,⁴⁾

2/ Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je

- a) mestská časť, ak ide o byty a bytové domy vo vlastníctve alebo správe mestskej časti.

²⁾ Zákon č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 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.

⁴⁾ § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

3/ Mestská časť môže poveriť výkonom správy podľa odseku 2

- a) svoju rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu
- b) inú právnickú alebo fyzickú osobu na základe zmluvného vzťahu po predchádzajúcom schválení miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava - Rusovce

Nájom obecných bytov

§ 3

Žiadosť o nájom obecného bytu

1/ Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a podpis plnoletého žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu⁵⁾, miesto prechodného pobytu žiadateľa, kontaktnú adresu 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 bydliska,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- h) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie v § 6, 10 a 11 tohto nariadenia
- i) čestné prehlásenie, že žiadateľ nevlastní (ani časť) nehnuteľnosť vhodnú na bývanie

2/ Mestská časť po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa

§ 4, mestská časť ho zaradí do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná podľa predchádzajúceho odseku 1, mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu 15 dní na doplnenie. Žiadateľ môže požiadať o predĺženie tejto lehoty 1 krát. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou mestskej časti, žiadosť sa do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Ak žiadateľ nespĺní v určenej lehote požiadavky mestskej časti na doplnenie žiadosti, zašle mestská časť žiadateľovi oznámenie o nezaradení do zoznamu žiadateľov do 30 dní. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi pridelené poradové číslo a platné znenie tohto nariadenia alebo mu oznámi povinnosti podľa § 3 a 4 tohto nariadenia v oznámení o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľa.

3/ Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bezodkladne oznamovať mestskej časti každú zmenu údajov v rozsahu podľa odseku 1.

⁵⁾ § 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/ Žiadateľ je povinný vždy najneskôr do 30. 4. nasledujúceho roka od podania žiadosti, resp. posledného obnovenia aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 písm. a), b), c), d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2.

§ 4 **Podmienky nájmu obecného bytu**

1/ Mestská časť zaradi žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ak tento súčasne

- a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo
 2. dlhé časové pretrahy 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, s výnimkou vymáhania tohto voči obci
 3. ak ide o odchovanca detského domova. Pri splnení všetkých podmienok, môže byť prednostne určený za nájomcu bytu po odsúhlasení miestnym zastupiteľstvom
- b) má, resp. mal (alebo jeho rodinný príslušník) trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava - Rusovce, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje v Bratislave - Rusovciach najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
- c) je poberateľom príjmu najviac vo výške určenej osobitným predpisom⁶⁾ alebo spĺňajúcej podmienky osobitného predpisu⁶⁾

2/ Všetky ustanovenia odseku 1 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.

3/ Odsek 1 tohto ustanovenia sa nevzťahuje na:

- a) fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mestskú časť a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie.

4/ Ustanovenie odseku 1 sa primerane vzťahuje aj na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti .

5/ 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 zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.

6/ Ak sa prenajíma byt v dome, ktorý je chránený podľa osobitného predpisu,⁸⁾ prenajímateľ uvedie túto skutočnosť v nájomnej zmluve a zaviaže nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany vyplývajú. Spôsob a podmienky prenajímania nájomných bytov, ktorých výstavba bola realizovaná s finančnou podporou štátu (dotáciou z MV a RR SR) budú upravené v nájomných zmluvách, ktoré budú v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Zákon Slovenskej národnej rady č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

7/ Ak sa uvoľní byt, nový nájomca bytu bude vybratý žrebovaním. V prípade jednoizbového a dvojizbového bytu sa losuje z prvých desiatich žiadateľov. V prípade 3 izbového bytu sa losuje z prvých 10 žiadateľov, ktorí sú rodičmi starajúcimi sa o maloleté dieťa. Poradie žiadateľov sa určí podľa dátumu prijatia ich žiadosti začínajúc najstaršou ako prvou v poradí.

8/ Ak bude žiadateľ pozvaný na losovanie a na toto sa nedostaví dva krát po sebe bez ospravedlnenia, bude tento žiadateľ vyradený z poradovníka žiadateľov. Tento postup mu bude písomne oznámený. Žiadateľ má právo opäť sa zaevidovať do poradovníka, bude však zaradený na koniec poradovníka.

§ 5

Doba nájmu obecného bytu

1/ Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou prípadov uvedených v osobitnom predpise predpise⁹⁾ pri ktorých je dĺžka doby nájmu najviac 10 rokov.

2/ Podmienkou pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.¹⁰⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.

3/ Podmienky podľa odseku 2 tohto ustanovenia platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.

4/ Fyzickým osobám podľa § 4 ods. 3 písm. a) možno byt prenajať najviac na dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.

5/ Ustanovenia odsekov 1 až 5 sa primerane vzťahujú na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti .

6/ Nájomca je povinný umožniť prehliadku bytu minimálne 1 x za rok v odôvodnených prípadoch aj viac krát. V prípade nesprístupnenia bytu bude ukončený nájom.

§ 6

Osobitné ustanovenia o výmene bytu

1/ Prenajímateľ môže schváliť na žiadosť nájomcu výmenu obecného alebo služobného bytu s iným obecným alebo služobným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.

§ 7

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

1/ Ak príslušník domácnosti spĺňa podmienky pre prechod nájmu obecného bytu a nejde o byt podľa § 8 a 9 prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme obecného bytu, pričom v tejto nájomnej zmluve zachová pôvodnú dobu nájmu bytu.

§ 12 ods. 2 .Zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

¹⁰⁾ Napr. Občiansky zákonník, Zákon č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2/ Ďalšie predĺženie doby nájmu bytu po prechode nájmu sa spravuje ustanoveniami § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.

3/ Počas života nájomcu môže byť s písomným a úradne overeným súhlasom prenajímateľa i nájomcu zmenená osoba nájomcu mimo poradovníka iba v prípade, ak je nový nájomca rodičom alebo dieťaťom (dospelým) aktuálneho nájomcu.

4/ Pokiaľ boli postúpené práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu obecného bytu z rodiča na dospelé dieťa alebo naopak, nikto z týchto účastníkov už nemá nárok byť opätovne zaradený do poradovníka žiadateľov o byt v mestskej časti.

5/ Ak bola nájomná zmluva s nájomcom ukončená výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu porušovania ustanovení nájomnej zmluvy, alebo žiadateľ po ukončení nájmu obecného bytu tento nevypratá v súlade s Nájomnou zmluvou, nebude už opätovne zaradený do poradovníka žiadateľov o byt v mestskej časti.

6/ Ak nájomník užíva nájomný byt (či už oprávnené alebo neoprávnené), nemôže v tomto čase žiadať o opätovné zaradenie do poradovníka žiadateľov.

§ 8

Nájom bytov osobitného určenia

1/ Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje miestne 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.

§ 9

Nájom služobných bytov

1/ Určenie služobného bytu nezvereného do správy inej organizácie vykoná starosta.

2/ Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území mestskej časti Bratislava - Rusovce.

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.

Spoločné ustanovenia

§ 10

Osobitné ustanovenie

1/ Podmienkou pre vznik nájmu obecného bytu je úhrada kaucie nájomcom vo výške

6 mesačného nájomného, slúžiacej na zabezpečenie úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním bytu a úhradu škody spôsobenej nájomcom na obecnom byte, jeho

príslušenstve, spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu. Notárska zápisnica, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy obsahuje záväzok nájomcu, že súhlasí s vypratáním bytu v posledný deň plynutia výpovednej lehoty v prípade danej výpovede alebo posledný deň nájmu pri zániku nájmu z iného dôvodu.

2/ Žiadateľ o nájom obecného bytu nemá na uzavretie nájmu bytu právny nárok.

3/ Na návrh starostu so súhlasom miestneho zastupiteľstva, môže byť prenajatý byt vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Rusovce predaný jeho nájomcovi, ktorý v priebehu celej doby jeho užívania riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce mu z nájomných zmlúv i dodatkov k nim, zmlúv o budúcom nájme bytu, tohto VZN i s nájmom bytu súvisiacich rozhodnutí orgánov samosprávy mestskej časti.

§ 11

Ročná správa o stave bytového fondu

1/ Starosta každoročne k 30. septembru predkladá miestnemu zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

2/ Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:

- a) počte bytov vo vlastníctve mestskej časti a v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti v členení:
 1. celkový počet bytov,
 2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve mestskej časti ,
 3. počet bytov vo vlastníctve mestskej časti podľa osobitného predpisu,³⁾
 4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti ,
 5. počet bytov vo vlastníctve mestskej časti zverených do správy inej organizácie,
 6. počet bytov osobitného určenia,
 7. počet služobných bytov
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov,
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu,
- k) počet prechodov nájmu bytu,

- l) počet schválených dohôd o výmene bytu,
- m) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu,
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
- o) počet neplatičov,
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

§ 12 Kontrola

1/ Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva

- a) miestny kontrolór
- b) zamestnanci mestskej časti na základe písomného poverenia starostu.

2/ Správu o výsledku kontroly, ktorej súčasťou je aj návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, prerokúva miestne zastupiteľstvo.

Záverečné ustanovenia

§ 13

Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti č. 2/2012 aj so všetkými dodatkami, ktorým sa určujú podmienky nájmu.

§ 14

Toto VZN č. 4/2015 bolo prijaté uznesením miestneho zastupiteľstva č.64 zo dňa 23.6.2015

§ 15

Toto VZN nadobúda účinnosť schválenia

**Dušan Antoš
starosta**

Návrh vyvesený: 9.6.2015

Príloha č. 1

Nariadenia tohto VZN sa nevzťahujú na:

3 izbový byt na Maďarskej ulici 62/12, 851 10 Bratislava (rozloha 99,6m²)