

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

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

Prijatie Zásad prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti Bratislava - Rusovce

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh zásad prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti Bratislava - Rusovce

Spracovateľ:

Ing. Ida Seyfertová

Referát správy nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje: prijatie Zásad prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti Bratislava – Rusovce.

Dôvodová správa

Predkladaný návrh úzko nadväzuje na navrhované Všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov určených na sociálne bývanie a predstavuje bližšiu právnu úpravu týkajúcu sa pridelovania sociálnych bytov v bytovom fonde Mestskej časti Bratislava – Rusovce (ďalej len „**Mestská časť**“) a s tým súvisiacich vzťahov.

Predkladaný návrh Zásad pridelovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti Bratislava – Rusovce (ďalej len „**Zásady**“) reaguje na potrebu zabezpečiť zákonný, transparentný a predvídateľný rámec pridelovania bytov, ktoré sú určené na sociálne bývanie a boli obstarané z verejných prostriedkov v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“). Ambíciou predloženého materiálu je nielen odstránenie identifikovaných nedostatkov v predchádzajúcej praxi, ale najmä potreba zosúladiť úpravu pridelovania bytov, ktoré sú určené na sociálne bývanie s požiadavkami zákonnej úpravy a zabezpečiť účelné a efektívne využitie verejných zdrojov v prospech osôb, ktoré si z objektívnych dôvodov nedokážu zabezpečiť bývanie vlastným pričinením.

Zásady boli vypracované ako reakcia na dlhodobu absentujúcu podrobnú a systémovú právnu úpravu, nakoľko v Mestskej časti doposiaľ chýbal koncepčne prepracovaný a precízny rámec, ktorý by v plnej miere zabezpečoval súlad so Zákonom a to aj napriek skutočnosti, že uvedený Zákon kladie dôraz na dodržiavanie jasne stanovených pravidiel pridelovania bytov, ktoré sú určené na sociálne bývanie a spadajú pod zákonný režim tohto zákona.

V období pred prijatím týchto Zásad neexistovala v rámci Mestskej časti Bratislava – Rusovce dostatočne komplexná a vykonávacía vnútorná regulácia, ktorá by presne určovala podmienky a spôsob pridelovania nájomných bytov pre účely sociálneho bývania, a to napriek tomu, že Mestská časť disponuje bytovým fondom obstaraným, resp. dostavaným / rekonštruovaným aj za pomoci finančných nástrojov štátu – konkrétne dotácií z Ministerstva dopravy a výstavby SR a prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania.

Z tohto dôvodu bolo nevyhnutné pristúpiť k vypracovaniu koncepcie, ktorej výsledkom sú predložené Zásady, ktoré upravujú nielen samotný proces podávania žiadostí o sociálny byt, ale predovšetkým stanovujú jasné podmienky pre ich posudzovanie, vyhodnocovanie, ako aj systém bodovania žiadateľov v rámci tzv. poradovníka. Zavádza sa povinnosť aktualizácie údajov, evidencia žiadateľov v centrálnom zozname a definujú sa aj prípady, v ktorých možno byty prideľovať mimo poradovníka, napríklad v krízových situáciách alebo z dôvodov hodných osobitného zreteľa, a to v súlade so Zákonom a príslušným všeobecne záväzným nariadením obce, na ktoré tieto Zásady priamo nadväzujú.

Zásady zároveň zohľadňujú aj špecifiká sociálneho bývania ako verejnoprospešnej politiky štátu, určenej najmä pre osoby, ktoré si nemôžu zabezpečiť bývanie vlastným pričinením, čo je jednou z kľúčových definícií obsiahnutých v samotnom zákone. Prijaté pravidlá rešpektujú typológiu bytov podľa štandardov stanovených v Zákone (byty bežného štandardu, nižšieho štandardu, štartovacie byty), ako aj kategórie bytov osobitného určenia, ktoré sú vyhradené pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

Z uvedených dôvodov je prijatie jasného konceptu, ktorého výsledkom sú tieto Zásady viac ako žiadúce. Ich účelom je vytvoriť jasný, prehľadný a právne záväzný rámec pridelovania nájomných bytov v bytovom fonde Mestskej časti, ktoré podliehajú režimu Zákona. Zásady detailne upravujú nielen samotný proces podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ale predovšetkým stanovujú konkrétne podmienky, ktoré musí žiadateľ spĺňať, rozsah údajov, ktoré musí uviesť, ako aj povinné prílohy, ktorými musí deklarovať svoju sociálnu situáciu, príjmové pomery a iné rozhodné skutočnosti. V neposlednom rade stanovujú aj systém evidencie a pravidlá pre vyhodnocovanie žiadostí prostredníctvom bodového systému podľa objektívnych kritérií.

Osobitný dôraz sa kladie na dodržanie samotného účelu sociálneho bývania, ako ho definuje Zákon, t. j. zabezpečenie bývania pre osoby, ktoré si ho z dôvodu nízkeho príjmu alebo inej sociálnej situácie nemôžu obstarat' vlastným pričinením. Zásady preto obsahujú aj ustanovenia týkajúce sa preverenia príjmov žiadateľov, ich majetkových pomerov, sociálneho statusu, ako aj ďalších faktorov ovplyvňujúcich naliehavosť ich potreby na zabezpečenie bývania.

Hlavným cieľom prijatia Zásad je teda zabezpečiť úplný súlad s platnou legislatívou, vytvoriť transparentný a kontrolovateľný rámec pre pridelovanie bytov na sociálne bývanie a tým naplňovať účel tejto formy bývania – poskytnúť primerané, dôstojné a spravodlivo pridelované bývanie tým osobám, ktoré sa nachádzajú v sociálne alebo ekonomicky znevýhodnenej situácii. Zásady tiež umožňujú efektívnejší výkon samosprávnej pôsobnosti Mestskej časti v tejto špecifickej oblasti verejnej politiky a zároveň znižujú riziko vzniku nezákonných alebo netransparentných praktík.

V Bratislave dňa 18. 06. 2025

Ing. Ida Seyfertová

ZÁSADY
pridelovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie
v Mestskej časti Bratislava - Rusovce

PREAMBULA

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Rusovce v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov sa uznieslo na týchto Zásadách pridelovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie v Mestskej časti Bratislava – Rusovce (ďalej len „**Zásady**“).

Článok 1
Účel Zásad a Úvodné ustanovenia

- 1.1 Účelom týchto Zásad je bližšie rozpracovanie a konkretizácia podmienok posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov pre účely sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon 443/2010**“) v bytovom fonde¹ Mestskej časti Bratislava - Rusovce (ďalej len „**Mestská časť**“) upravených Všeobecne záväzným nariadenia Mestskej časti Bratislava – Rusovce č. xxx prijaté uznesením č. xxx zo dňa xx.xx.2025 o nájme bytov určených na sociálne bývanie (ďalej len „**VZN**“), ako aj bližšia špecifikácia stanovenia postupov Mestskej časti pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov do nájmu, pri schvaľovaní vybraných žiadateľov a pri uzatváraní nájomných zmlúv a ich úpravách v súlade s postupmi a podmienkami definovanými v Zákone 443/2010.
- 1.2 Nájomným sociálnym bytom v bytovom fonde Mestskej časti (ďalej len „**Sociálny Byt**“ alebo v množnom čísle „**Sociálne Byty**“) pre účely týchto Zásad sa rozumie byt vo vlastníctve Mestskej časti alebo byt, ktorý je na základe osobitných vzťahov Mestská časť oprávnená dávať do nájmu (a v rámci takéhoto zmluvného vzťahu má postavenie prenajímateľa) obstaraný z prostriedkov (dotácií) Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „**MD SR**“) a/alebo z prostriedkov (úverov alebo pôžičiek) Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len „**ŠFRB**“), ktorého režim podlieha podmienkam sociálneho bývania podľa Zákona 443/2010, prípadne iný byt patriaci do bytového fondu Mestskej časti, na ktorého obstaranie na účel sociálneho bývania bola poskytnutá dotácia podľa Zákona 443/2010².

¹ Bytový fond Mestskej časti na účely týchto Zásad tvoria Sociálne byty vo vlastníctve Mestskej časti (výlučnom ako aj podielovom) ako aj Sociálne byty nepatriace Mestskej časti, ktoré je Mestská časť oprávnená dávať do nájmu.

² Sociálnymi bytmi podľa ust. čl. 1, bodu 1.2 týchto Zásad sa rozumejú aj byty obstarané podľa predpisov účinných do 31.12.2010.

- 1.3 Sociálne byty podľa bodu 1.2. sú typologicky rozdelené na nájomné byty bežného štandardu, nájomné byty nižšieho štandardu a štartovacie byty definovaných v zmysle Zákona 443/2010.
- 1.4 Pre účely týchto Zásad za Nájomné byty nižšieho štandardu sa považujú byty vymedzené v ust. § 2 ods. 1 písm. f) Zákona 443/2010 a za Nájomné byty bežného štandardu sa považujú byty vymedzené v ust. § 2 ods. 1 písm. e) Zákona 443/2010, ktoré boli obstarané s podporou MD SR, ŠFRB a ktoré patria do bytového fondu Mestskej časti. Tieto Sociálne byty sú určené na zabezpečenie **sociálneho bývania** pre ľudí, ktorí si nemôžu zabezpečiť bývanie vlastným pričinením najmä z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia a ktorí spĺňajú podmienky stanovené Zákomom 443/2010.
- 1.5 Štartovací byt pre účely týchto Zásad je Sociálny byt podľa ust. § 2 ods. 1 písm. p) Zákona 443/2010, ktorý predstavuje byt bežného štandardu podľa ust. § 2 ods. 1 písm. e) Zákona 443/2010, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 50 m² a pri ktorom doba nájmu oprávnenej fyzickej osobe podľa ust. § 22 ods. 3 Zákona 443/2010 nepresiahne dobu šiestich (6) po sebe nasledujúcich rokov pri dodržaní podmienok ustanovených Zákomom 443/2010.
- 1.6 Bytom osobitného určenia pre účely týchto Zásad je Sociálny byt, ak ide o byt stavebne určený, t.j. stavebným umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania, na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím (napr. bezbariérové byty) alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva v zmysle ust. § 22 ods. 2 Zákona 443/2010.
- 1.7 Správu Sociálnych bytov a k nim patriacich príslušných priestorov, ktoré má vo svojom bytovom fonde Mestská časť, vykonáva samotná Mestská časť alebo ňou poverený správca bytového fondu spĺňajúci podmienky zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Správca bytového fondu**“).

Článok 2

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- 2.1 Fyzická osoba (ďalej len „**Žiadateľ**“) za účelom riešenia svojho bývania môže podať písomnú Žiadosť o pridelenie Sociálneho bytu do nájmu (ďalej len „**Žiadosť**“) a túto zaslať vlastnoručne podpísanú poštou, elektronicky s kvalifikovaným elektronickým podpisom, ktorý má v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 910/2014 (eIDAS) rovnocenný právny účinok ako vlastnoručný podpis alebo odovzdať osobne v podateľni na Miestnom úrade Mestskej časti (ďalej len „**Úrad**“). Žiadateľ môže podať len jednu Žiadosť, ak Žiadosť podá jeden z manželov, má sa za to, že podávajú obaja manželia, a rovnako sa postupuje aj v prípade osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti (napr. druh a družka). Na Úrade, resp. na webovom sídle Mestskej časti, je k dispozícii vzorové tlačivo „*Žiadosť o pridelenie sociálneho bytu.*“ Táto Žiadosť zároveň spĺňa kritéria a podmienky Žiadosti definovanej osobitne v rámci VZN.
- 2.2 Žiadosť podľa bodu 2.1 týchto Zásad musí obsahovať:
- 2.2.1 údaje o Žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (ak bolo pridelené), rodinný stav, štátne občianstvo, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, názov a adresa

- zamestnávateľa, informácie o tom, či Žiadateľ vykonáva podnikateľskú činnosť, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou (a pokiaľ áno, či sa jedná o ťažké zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 Zákona 443/2010), e-mailová adresa, telefónne číslo,
- 2.2.2 popis podmienok doterajšieho bývania Žiadateľa ku dňu podania Žiadosti,
- 2.2.3 údaj o počte izieb preferovaného Bytu. Preferencia Žiadateľa nie je pre Mestskú časť záväzná.
- 2.2.4 odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie najmä označenie okolností tvoriacich sociálne pomery Žiadateľa, ktoré môžu mať význam pri posudzovaní naliehavosti riešenia bytovej situácie Žiadateľa,
- 2.2.5 údaje o osobách tvoriacich domácnosť Žiadateľa (ďalej len „**Spoločne posudzované osoby**“ alebo v jednotnom čísle „**Spoločne posudzovaná osoba**“) v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (ak bolo pridelené), rodinný stav, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, názov a adresa zamestnávateľa, informácie o tom, či Spoločne posudzovaná osoba vykonáva podnikateľskú činnosť a či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (a pokiaľ áno, či sa jedná o ťažké zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 Zákona 443/2010), v prípade, že Spoločne posudzovanou osobou má byť maloleté dieťa alebo plnoleté nezaopatrené dieťa informácie o pomere tohto maloletého dieťaťa k Žiadateľovi (prípadne k inej Spoločne posudzovanej osobe),
- 2.2.6 vyhlásenie Žiadateľa a plnoletých Spoločne posudzovaných osôb, že, nemajú voči Mestskej časti žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,
- 2.2.7 vyhlásenie Žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí Žiadateľa pre účely posudzovania Žiadosti, zverejnenia osobných údajov Žiadateľa v Zozname žiadateľov a Poradovníku (v rozsahu meno, priezvisko) a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy,
- 2.2.8 vyhlásenie Spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely posudzovania Žiadosti a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy,
- 2.2.9 čestné vyhlásenie Žiadateľa, že Žiadateľ a ďalšia Spoločne posudzovaná osoba nie je: vlastníkom a/alebo podielovým / bezpodielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek podielu rodinného domu, bytu alebo inej budovy vhodnej na bývanie vzdialenej menej ako 60km od Mestskej časti a/alebo so zhotoviteľom rodinného domu alebo bytového domu neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstarat' bývanie vlastným pričinením,
- 2.2.10 čestné vyhlásenie Žiadateľa a zárobkovo činnnej Spoločne posudzovanej osoby o úplnosti a správnosti nimi predloženej výšky príjmov,
- 2.2.11 čestné vyhlásenie o tom, že Žiadateľovi a Spoločne posudzovanej osobe v minulosti nebol vypovedaný nájom Bytu vo vlastníctve Mestskej časti podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka,
- 2.2.12 čestné vyhlásenie o tom, že Žiadateľ a Spoločne posudzovaná osoba neužívajú a v minulosti neužívali Sociálny byt (prípadne iný byt) v bytovom fonde Mestskej časti s tým, že by Mestská časť predčasne ukončila nájomnú zmluvu z dôvodu porušenia povinnosti Žiadateľa alebo prišlo k odstúpeniu od nájomnej zmluvy
- 2.2.13 informácia o tom, či je Žiadateľom osamelý rodič,
- 2.2.14 informácia o tom, či Žiadateľ alebo Spoločne posudzovaná osoba zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Mestskej časti
- 2.2.15 informáciu o tom, či v prípade Žiadateľa ide o osobu, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa osobitného predpisu
- 2.2.16 V prípade Žiadateľa, ktorý nepresiahol vek 30 rokov informácia, či sa v jeho prípade jedná o oprávnenú osobu podľa § 22 ods. 3 písm. d) Zákona 443/2010.

2.3 Povinnými prílohami Žiadosti (v rozsahu informácii uvedených Žiadateľom v Žiadosti) podľa bodu 2.2 sú:

- 2.3.1 pracovná zmluva Žiadateľa a Spoločne posudzovanej osoby a/alebo kópia výpisu zo živnostenského registra, obchodného registra alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o výške dôchodku v predchádzajúcom kalendárnom roku alebo potvrdenie o výške poberaného dôchodku nie staršie ako 3 mesiace ku dňu podania Žiadosti, ak Žiadateľ alebo Spoločne posudzovaná osoba je poberateľom dôchodku,
- 2.3.2 daňové priznanie Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú zárobkovo činné za predchádzajúci kalendárny rok,
- 2.3.3 potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok v predchádzajúcom kalendárnom roku (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné), Žiadateľom a Spoločne posudzovanými osobami,
- 2.3.4 overená kópia rodného listu maloletého dieťaťa Žiadateľa a dieťaťa Spoločne posudzovanej osoby, ktoré má podľa Žiadosti užívať Sociálny byt v prípade, že je toto maloleté dieťa potomkom Žiadateľa alebo Spoločne posudzovanej osoby,
- 2.3.5 v prípade, že maloleté dieťa, ktoré má spolu so Žiadateľom užívať Sociálny byt nie je potomkom Žiadateľa ani inej Spoločne posudzovanej osoby, doklad preukazujúci právny titul zabezpečovania osobnej starostlivosti o toto maloleté dieťa,
- 2.3.6 aktuálne potvrdenie o návšteve školy plnoletého nezaopatreného dieťaťa, ktoré má podľa Žiadosti byt užívať spolu so Žiadateľom,
- 2.3.7 overená kópia sobášneho listu Žiadateľa a Spoločne posudzovanej osoby, resp. čestné vyhlásenie o osobnom stave Žiadateľa a Spoločne posudzovanej osoby,
- 2.3.8 overená kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželstva Žiadateľa, resp. čestné vyhlásenie o osobnom stave, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa Žiadateľa a Spoločne posudzovanej osoby,
- 2.3.9 preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je Žiadateľ alebo Spoločne posudzovaná osoba osobou s ťažkým zdravotným postihnutím a potvrdenie lekára o diagnóze osoby s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
- 2.3.10 v prípade, že Žiadateľa má byť osobou, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa osobitného predpisu, doklad preukazujúci poskytnutie bytovej náhrady,
- 2.3.11 v prípade, že Žiadateľ tvrdí, že je oprávnenou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) Zákona 443/2010, doklad preukazujúci uvedenú skutočnosť,
- 2.3.12 v prípade, že má Žiadateľ alebo Spoločne posudzovaná osoba zabezpečovať zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Mestskej časti a táto skutočnosť nevyplýva z iných podkladov uvedených v bode 2.3 (napríklad z pracovnej zmluvy), relevantný doklad/potvrdenie preukazujúce uvedenú skutočnosť.

2.4 Ak Žiadosť neobsahuje všetky požadované údaje a prílohy podľa bodu 2.2 a 2.3 tohto článku Zásad, ktoré sa na Žiadateľa vzťahujú, Mestská časť vyzve Žiadateľa, aby v lehote do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje a/alebo prílohy. Ak Žiadateľ v stanovenej lehote výzvy spôsobom podľa § 3 ods. 4 VZN nevyhoví alebo vo svojej Žiadosti uvedie zjavne nepravdivé informácie, nezaradí sa v zmysle § 3 ods. 5 VZN do Zoznamu žiadateľov (ďalej len „**Zoznam žiadateľov**”).

Článok 3

Osobitné ustanovenia pre nájom bytov osobitného určenia

- 3.1 Pojem Byt osobitného určenia slúži v zmysle ust. § 22 ods. 2 Zákona 443/2010 na označenie:
- 3.1.1 Sociálneho bytu stavebne určeného na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedenou v prílohe č. 2 Zákona 443/2010, alebo
 - 3.1.2 Sociálneho bytu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva.
- 3.2 Sociálny byt nestráca povahu bytu osobitného určenia, keď jeho nájomca prestal spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu podľa bodu 3.1.1 týchto Zásad.
- 3.3 Nájomná zmluva na užívanie bytu osobitného určenia podľa bodu 3.1.1 týchto Zásad bude uzavretá len s fyzickou osobou, ktorá sama je alebo žije v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona 443/2010. To neplatí v prípade, keď Zákon 443/2010 umožňuje takýto Sociálny byt dať do nájmu aj inej fyzickej osobe.

Článok 4

Zoznam žiadateľov a Poradovník

- 4.1 Úrad zostavuje a vedie Zoznam žiadateľov, ktorý taktiež aktualizuje v pravidelných intervaloch.
- 4.2 Ak nie je uvedené inak, Žiadateľom sa poskytne bývanie v Sociálnom byte v poradí podľa Poradovníka vytvoreného na základe výsledku bodového hodnotenia podľa týchto Zásad (ďalej len „**Poradovník**“). Poradovník obsahuje najmä nasledovné údaje: poradové číslo, meno a priezvisko Žiadateľa, bodové ohodnotenie.
- 4.3 Žiadatelia sú zaradení do Poradovníka v poradí podľa bodového ohodnotenia komisie zriadenej v zmysle ust. § 5 VZN (ďalej len „**Komisia**“), od najvyššieho bodového ohodnotenia k najnižšiemu. V prípade rovnosti bodov je pre určenie poradia rozhodný dátum a čas doručenia Žiadosti. Bodový systém hodnotenia je uvedený v prílohe č. 1 týchto Zásad.
- 4.4 Žiadateľ sa zaradí do Zoznamu žiadateľov, ak súčasne spĺňa nasledovné podmienky:
- 4.4.1 je osobou oprávnenou podať Žiadosť, teda spĺňa niektorú z podmienok podľa § 3 ods. 1 VZN,
 - 4.4.2 predpísaným spôsobom podľa VZN a týchto Zásad vyplnil a doručil Mestskej časti Žiadosť,
 - 4.4.3 v prípade neúplnej Žiadosti, túto v stanovenej lehote riadne doplnil,
 - 4.4.4 nejestvujú v jeho prípade dôvody pre nezaradenie do Zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 5 VZN a čl. 2 bod 2.4 týchto Zásad.
- 4.5 O zaradení alebo nezaradení Žiadateľa do Zoznamu žiadateľov bude Žiadateľ písomne vyrozumieť najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa podania Žiadosti.
- 4.6 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 zo Zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní novej Žiadosti sa postupuje podľa bodu 4.4 týchto Zásad.

- 4.7 Žiadateľ je povinný do 30 kalendárnych dní oznámiť Mestskej časti akékoľvek zmeny súvisiace so Žiadosťou.

Článok 5

Vyradenie Žiadateľa zo Zoznamu žiadateľov

5.1 Mestská časť vyradí Žiadateľa zo Zoznamu žiadateľov v nasledovných prípadoch:

- 5.1.1 existuje niektorý z dôvodov vyradenie zo Zoznamu žiadateľov podľa § 4 ods. 3 písm. a) - e) VZN,
- 5.1.2 Žiadateľ neaktualizoval v lehote a spôsobom podľa § 4 ods. 5 VZN a čl. 4 bod 4.06 týchto Zásad svoju Žiadosť,
- 5.1.3 má v nájme primeraný byt vo vlastníctve, nájme alebo správe Mestskej časti mimo bytového fondu podľa týchto Zásad,
- 5.1.4 Mestskou časťou bol Žiadateľovi pridelený Sociálny byt, bola uzatvorená nájomná zmluva, a teda ďalšie evidovanie Žiadateľa v Zozname žiadateľov je neúčelné,
- 5.1.5 Žiadateľ nebude Komisiou zaradený do Poradovníka, nakoľko je zo Žiadosti zrejmé, že si vie vlastnými silami zaobstarat' bývanie (a teda nie je v jeho prípade splnený účel sociálneho bývania podľa Zákona 443/2010) alebo nespĺňa podmienku oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 Zákona 443/2010, pokiaľ s ním nebude uzatvorená zmluva z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

5.2 Vyradenie zo Zoznamu žiadateľov má automaticky za následok aj vyradenie z Poradovníka.

Článok 6

Postup pridelovania Bytov na základe Poradovníka, mimo poradia v Poradovníku a mimo Poradovníka

- 6.1 Ak VZN alebo tieto Zásady neustanovujú inak, Sociálny byt sa prenajíma Žiadateľom zaradeným do Poradovníka v poradí podľa Poradovníka.
- 6.2 Komisia je zriadená starostom Mestskej časti v zmysle VZN.
- 6.3 Komisia vyhodnocuje aktuálne a úplné Žiadosti Žiadateľov zaradených v Zozname Žiadateľov a na základe informácií a podkladov obsiahnutých v Žiadostiach a ich prílohách im prideluje počet bodov podľa prílohy č. 1 týchto Zásad.
- 6.4 V prípade, že Komisii pre vyhodnotenie rozhodných skutočností potrebných pre posúdenie a bodové ohodnotenie Žiadosti nepostačujú podklady podľa vzorovej Žiadosti (body 2.2 a bod 2.3) Zásad, postupuje Komisia spôsobom podľa § 5 ods. 3 VZN.
- 6.5 Vyhodnocovanie Žiadostí sa vykonáva vždy v prípade uvoľnenia Sociálneho bytu.
- 6.6 V prípade, že z obsahu Žiadosti a jej príloh je zrejmé, že si Žiadateľ vie vlastnými silami zaobstarat' bývanie (a teda nie je v jeho prípade splnený účel sociálneho bývania podľa

Zákona 443/2010) alebo nespĺňa podmienku oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 Zákona 443/2010, bude takýto Žiadateľ zaradený mimo Poradovníka. Nájomnú zmluvu s takýmto Žiadateľom je možné uzatvoriť len z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo v prípadoch ustanovených Zákonom 443/2010.

- 6.7 Rozhodnutie o pridelení Sociálneho bytu je vykonávané spôsobom určeným vo VZN.
- 6.8 Mestská časť písomne oznámi Žiadateľovi v poradií, že má možnosť na uzavretie nájomnej zmluvy a následne mu doručí písomne jej textáciu.
- 6.9 Ak Žiadateľ, ktorému bol Sociálny byt podľa Poradovníka pridelený, bez zavinenia Mestskej časti neuzatvorí nájomnú zmluvu v lehote podľa § 8 ods. 3 VZN, bude zaradený mimo poradovníka. Ďalšie následky takéhoto konania podľa VZN a Zásad tým nie sú dotknuté.
- 6.10 V prípade neuzatvorenia nájomnej zmluvy podľa predchádzajúceho bodu, bude Sociálny byt ponúknutý ďalšiemu Žiadateľovi nasledujúcemu v poradií podľa Poradovníka.
- 6.11 Sociálne byty môžu byť osobám zaradeným do Poradovníka pridelené prednostne - mimo ich poradia v Poradovníku (avšak za splnenia ostatných podmienok stanovených Zákonom 443/2010, VZN a týmito Zásadami) v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii Komisie. Za krízovú situáciu možno považovať najmä:
- 6.11.1 letecké katastrofy),
 - 6.11.2 živelné pohromy (najmä zemetrasenie, požiar, víchrica, povodeň, snehová kalamita, lavína, zosuv pôdy, výbuch sopky, hurikán, orkán, tornádo, tajfún, tsunami, otrasy zeme),
 - 6.11.3 vojnu, ozbrojený konflikt, povstanie, revolúciu, občiansku vojnu, teroristický čin alebo embargo, vzburu, občianske povstanie alebo nepokoje, pandémie, epidémiu,
 - 6.11.4 ionizujúce žiarenie, chemická a biologická kontaminácia, otrasy a tlakové vlny spôsobené nadzvukovým zariadením, jadrový výbuch a rádioaktívne zamorenie.
- 6.12 Mimo Poradovníka môžu byť Sociálne byty pridelené v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 7 VZN a v prípadoch ustanovených Zákonom 443/2010..

Článok 7

Nájomná zmluva

- 7.1 Nájomná zmluva sa uzavrie so Žiadateľom na dobu určitú, najviac na 3 roky, pokiaľ Zákon 443/2010 neustanovuje inak, s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájmu, pokiaľ výnimka v zmysle Zákona 443/2010 neustanovuje inak.
- 7.2 Zmluvu o nájme Sociálneho bytu uzatvára starosta Mestskej časti na základe odporúčania Komisie podľa týchto Zásad (vychádzajúceho z bodového poradia v Poradovníku podľa bodu 4.3 týchto Zásad, prípadne odporúčania podľa bodu 6.11 v prípade krízovej situácie) v súlade s týmto odporúčaním. To neplatí pri rozhodovaní starostu Mestskej časti o pridelení Sociálneho bytu mimo Poradovníka, kde sa od odporúčania Komisie môže odkloniť.
- 7.3 V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu kratšiu ako 1 rok, sa uzatvára nájomná zmluva tak, aby sa nájom skončil k poslednému dňu štvrtého roka.

7.4 Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- 7.4.1 začiatok nájmu,
- 7.4.2 dobu nájmu,
- 7.4.3 výšku mesačného nájomného,
- 7.4.4 podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- 7.4.5 výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním Sociálneho bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- 7.4.6 opis stavu Sociálneho bytu a opis príslušenstva Sociálneho bytu,
- 7.4.7 podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia Sociálneho bytu,
- 7.4.8 skončenie nájmu,
- 7.4.9 výšku, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
- 7.4.10 zoznam osôb žijúcich v Sociálnom byte spolu s nájomcom,
- 7.4.11 vyhlásenie nájomcu, že Sociálny byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
- 7.4.12 podmienky jednostrannej zmeny výšky mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Sociálneho bytu,
- 7.4.13 povinnosť nájomcu umožniť vstup do Sociálneho bytu zamestnancom Mestskej časti ako prenajímateľa, MD SR, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Sociálneho bytu v zmysle ust. § 18 Zákona 443/2010.

7.5 V nájomnej zmluve k Sociálneho bytu, pokiaľ Zákon 443/2010 takýto postup nevylučuje, sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu v zmysle ust. § 12 ods. 3 Zákona 443/2010.

7.6 Právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy uplatní nájomca splnením nasledovných podmienok:

- 7.6.1 podá Žiadosť podľa týchto Zásad s vyznačením, že ide o žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej aj ako “**Opakovaná žiadosť**”),
- 7.6.2 Opakovanú žiadosť doručí Mestskej časti najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu a
- 7.6.3 splní prípadné ďalšie podmienky uvedené v nájomnej zmluve.

7.7 Opakovanú žiadosť posudzuje Komisia. V prípade, že nie je z obsahu Žiadosti alebo k nej priloženým podkladom možné riadne preskúmať Opakovanú žiadosť, prípadne ak je Opakovaná žiadosť neúplná, vyzve Komisia nájomcu na predloženie dodatočných potrebných informácií alebo podkladov v lehote nie kratšej ako 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia tejto výzvy nájomcovi.

7.8 Komisia uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy neodporučí, ak:

- 7.8.1 nie sú splnené zákonné podmienky na jej uzatvorenie zo zákonných dôvodov, najmä z dôvodu nedodržania výšky príjmu podľa § 12 ods. 4 Zákona 443/2010 alebo je zrejmé, že v prípade nájomcu nie je splnený účel sociálneho bývania - a teda, že si dokáže zaobstarať bývanie vlastnými silami,
- 7.8.2 nájomca podal Opakovanú žiadosť po lehote podľa bodu 7.6.2 týchto Zásad,
- 7.8.3 nájomca uviedol v Opakovanej žiadosti nepravdivé informácie alebo neúplné informácie a tieto nedoplnil v lehote podľa bodu 7.7 Zásad,
- 7.8.4 nájomca, a v prípade potreby zohľadnenia aj ďalšia Spoločne posudzovaná osoba, nie je: vlastníkom a/alebo podielovým / bezpodielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek podielu rodinného domu, bytu alebo inej budovy vhodnej na bývanie vzdialenej menej ako 60km od Mestskej časti a/alebo so zhotoviteľom rodinného domu alebo bytového domu neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstarat' bývanie vlastným pričinením,

- 7.8.5 má nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na úhradách za služby spojené s užívaním Sociálneho bytu, to neplatí ak tieto nedoplatky voči Mestskej časti budú nájomcom uhradené najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia Opakovanej žiadosti Mestskej časti alebo sa v tejto lehote nájomca dohodne s Mestskou časťou na vysporiadaní svojich záväzkov iným spôsobom,
- 7.8.6 nájomca porušoval ustanovenia nájomnej zmluvy.
- 7.9 Ak sú splnené podmienky na uzatvorenie Opakovanej nájomnej zmluvy (nie je daný žiadny z dôvodov pre neodporúčenie jej uzatvorenia Komisiou podľa predchádzajúceho bodu), Komisia uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy odporučí. Opakovanú nájomnú zmluvu uzatvára s nájomcom starosta Mestskej časti na podklade odporúčania Komisie.
- 7.10 Pred uzatvorením opakovanej nájomnej zmluvy bude jej textácia zaslaná nájomcovi. Ak nájomná zmluva nebude uzatvorená do 15 kalendárnych dní od dňa doručenia jej textácie nájomcovi, bez viny na strane Mestskej časti, Mestská časť nie je povinná túto nájomnú zmluvu ďalej uzatvoriť.

Článok 8

Finančná zábezpeka a notárska zápisnica

- 8.1 Uzatvorenie zmluvy o nájme Sociálneho bytu je podmienené okrem podpísania zmluvy o nájme Sociálneho bytu, na zloženie finančnej zábezpeky v súlade s príslušným VZN vo výške šesťmesačného (6) nájomného. Finančná zábezpeka sa poskytuje na dobu trvania nájomnej zmluvy/nájomného vzťahu.
- 8.2 Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 8.3 Zloženú finančnú zábezpeku vedie Mestská časť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 8.4 Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, mesto je povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- 8.5 Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých plnení spojených s užívaním Sociálneho bytu a nepoškodzovania užívaného Sociálneho bytu.
- 8.6 Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a úhrad za služby spojené užívaním Sociálneho bytu, a nákladov na odstránenie škôd spôsobených poškodzovaním užívaného Sociálneho bytu, a to najneskôr do 6 mesiacov po skončení nájomného vzťahu na bankový účet stanovený nájomcom.
- 8.7 Zložením finančnej zábezpeky sa nájomca nezbavuje povinnosti platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Sociálneho bytu.
- 8.8 V prípade, že sa zmluvné strany po uplynutí doby nájmu dohodnú na opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme Bytu, finančná zábezpeka zostane na účte Mestskej časti až do doby skončenia nájomného vzťahu založeného na základe opakovanej nájomnej zmluvy.
- 8.9 Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy, ako aj opakovanej nájomnej zmluve je aj podpísanie notárskej zápisnice zo strany nájomcu podľa ust. § 8 ods. 5 VZN.

Článok 9

Výmena Sociálnych bytov

- 9.1 Výmena Sociálnych bytov medzi nájomcami Sociálnych bytov v bytovom fonde Mestskej časti je možná len na základe vopred odsúhlasenej písomnej žiadosti nájomcov zo strany starostu Mestskej časti na základe písomnej dohody nájomcov pri dodržaní podmienok uvedených v týchto Zásadách.
- 9.2 Náklady súvisiace s výmenou Sociálnych bytov znášajú v plnom rozsahu nájomcovia.
- 9.3 Výmena Sociálnych bytov je vylúčená v prípade, že Zákon 443/2010 určuje, že určitý typ Sociálnych bytov môže byť daný do nájmu len osobám, ktoré spĺňajú osobitné požiadavky.

Článok 10

Zmena predmetu nájmu

- 10.1 Ak doterajší nájomca Sociálneho bytu písomne požiada o poskytnutie bývania v Sociálnom byte s väčšou/menšou podlahovou plochou, pretože doterajší Sociálny byt je neprimerane malý (prípadá na 1 člena domácnosti menej ako 8 m² obytnej plochy Sociálneho bytu) alebo je neprimerane veľký, môže starosta Mestskej časti rozhodnúť o poskytnutí bývania v primeranom Sociálnom byte za podmienky, že nájomca preukáže, že naďalej spĺňa podmienky príslušné podľa týchto Zásad a to predložením dokladov v zmysle bodu 2.2 a bodu 2.3 týchto Zásad.
- 10.2 V prípadoch uvedených v bode 10.1 týchto Zásad sa Žiadateľ nezaradí do Poradovníka, v čase keď sa uvoľní niektorý zo Sociálnych bytov.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

- 11.1 O otázkach neupravených všeobecne záväznými právnymi predpismi, VZN alebo týmito Zásadami rozhoduje starosta Mestskej časti s poradným hlasom Komisie.
- 11.2 Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu Sociálneho bytu, ktoré tieto Zásady neupravujú, sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä Zákona 443/2010 a Občianskeho zákonníka
- 11.3 Ustanovenia týchto Zásad sa vzťahujú aj na Žiadateľov, ktorí sú zaradení do Zoznamu žiadateľov zostaveného ku dňu nadobudnutia účinnosti týchto Zásad.
- 11.4 Tieto Zásady schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti v Rusovciach na svojom zasadnutí dňa xx. xx. 2025.

Článok 14
Účinnosť Zásad

Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť dňa xx. xx. 2025.

V Rusovciach, xx. xx. 2025

Radovan Jenčík
starosta

Príloha č.1

Bodové hodnotenie kritérií na zaradenie do Poradovníka

a) výška mesačného príjmu Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 body** - príjem Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb je od 1,2 násobku životného minima do 2,0 násobku životného minima
- **4 body** - príjem Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb je nad 2,0 násobku životného minima najviac však 2,5 násobok životného minima
- **3 bodov** - príjem Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb je nad 2,5 násobku životného minima najviac však 3,0 násobok životného minima a v prípade osoby s ťažkým zdravotným postihnutím najviac 4,0 násobok životného minima

b) posudzovanie verejného záujmu Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – Žiadateľ a Spoločne posudzované osoby zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov v prospech Mestskej časti
- **3 body** – Žiadateľ a Spoločne posudzované osoby zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov

c) dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti nad 10 rokov
- **4 body** – dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti nad 7 rokov do 10 rokov
- **3 body** – dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti nad 5 rokov do 7 rokov
- **2 body** – dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti nad 3 roky do 5 rokov
- **1 bod** – dĺžka trvalého pobytu v Mestskej časti od 6 mesiacov do 3 rokov

d) rodinný stav Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – osamelá osoba starajúca sa o nezaopatrené deti (2 a viac detí)
- **4 body** – osamelá osoba starajúca sa o jedno (1) nezaopatrené dieťa
- **3 body** – vdovec/vdova

e) počet vyživovaných maloletých nezaopatrených detí v domácnosti Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – 3 a viac detí
- **4 body** – 2 deti
- **3 body** – 1 dieťa

f) zdravotný stav Žiadateľa a Spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – osoba so zdravotne ťažkým postihnutím, postihnutá podľa prílohy č. 2 Zákona 443/2010.