

**Dôvodová správa**  
**k návrhu všeobecne záväzného nariadenia Pravidlá prenajímania bytov vyčlenených**  
**pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov mesta Košice (pravidlá prenajímania**  
**sociálnych bytov)**

---

## **A. Všeobecná časť**

Prenajímanie bytov pre zabezpečovanie sociálneho bývania je v súčasnosti upravené vo všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“) č. 44 Pravidlá prenajímania malometrážnych bytov pre dôchodcov (pravidlá prenajímania malometrážnych bytov) účinné od 6. 8. 1999 a VZN č. 61 o pravidlách určovania poradia uchádzačov o sociálne byty mesta Košice a pravidlách ich prenajímania (pravidlá prenajímania sociálnych bytov) účinné od 13. 7. 2002. Od prijatia týchto nariadení došlo nie len k zmenám v právnej úprave, ale na základe získaných poznatkov a praktických skúseností došlo aj k prehodnoteniu mnohých aspektov nakladania s bytmi. Je potrebné prijať úpravu, ktorá pomôže zabezpečiť bývanie čo najväčšieho počtu obyvateľov mesta, ktorí sú vystavení sociálnym rizikám, najmä ak ich riešenie vyplýva pre mesto zo zákona a je aj prípadná možnosť získať prostriedky od štátu, z fondov EÚ alebo od iných osôb. Súčasne by malo dôjsť aj k rentabilnejšiemu využívaniu sociálnych bytov. Zároveň je potrebné zjednotiť celú problematiku prenajímania sociálnych bytov, vykonať ich prehľadnú kategorizáciu i proces posudzovania a rozhodovania o žiadostiach uchádzačov o byt, ktoré prispievajú k väčšej zrozumiteľnosti a transparentnosti. Zásadným cieľom nového nariadenia preto je:

- **zjednotiť súčasne platné nariadenia** č. 44 a 61, ktoré upravujú prenajímanie sociálnych bytov, do jedného dokumentu,
- **charakterizovať jednotlivé skupiny sociálnych bytov** tak, aby dostatočne zreteľne vystihovali ich účelové určenie bez možnosti vzájomnej zámeny, respektíve prelínania s inou skupinou sociálnych bytov, zároveň však zabezpečiť, aby podmienky určené v rámci danej skupiny nepôsobili reštriktívne (ako je tomu v súčasnosti najmä u doterajších malometrážnych bytov) a nenarastal počet neobsadených bytov,
- **nanovo upraviť podmienky prenajímania bytov** podľa ich účelového určenia, pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov, sprehľadniť a zjednodušiť pravidlá výberu uchádzačov a prenajímania bytov a zabezpečiť transparentnosť,
- znížiť počet neobsadených bytov a uspokojiť potrebu bývania väčšieho počtu obyvateľov mesta (najmä u súčasných malometrážnych bytov),
- zvýšiť rentabilitu prenajímaných sociálnych bytov.

Z uvedeného vyplýva, že na takéto rozsiahle zmeny už nepostačuje len novelizácia jestvujúcich nariadení, najmä keď je potrebné riešiť zlúčenie dvoch doterajších predpisov. Vyžaduje si to prijatie nového nariadenia s komplexnou úpravou.

## **B. Osobitná časť**

**PRVÁ ČASŤ - ZÁKLADNÉ USTANOVENIA § 1 až 3** - upravuje základné ustanovenia nariadenia:

**§ 1 a 2** ozrejmujú predmet, účel a pôsobnosť nariadenia. Je adresované nie len uchádzačom, ale všetkým, ktorí sa budú podieľať na nakladaní so sociálnymi bytmi - od odborných útvarov mesta, cez orgány mesta, ktoré vstupujú do rozhodovania, až po správcov

bytového majetku mesta – títo všetci sú zaviazaní oboznámiť sa a uplatňovať v praxi toto nariadenie.

**§ 3 Základné druhy a zoznamy uchádzačov** - prináša prehľadné členenie bytov podľa ich základnej charakteristiky, ktorá determinuje ich účelové určenie v **ods. 2** na (zavedené legislatívne skratky):

- a) byty pre dôchodcov,
- b) kompenzačné byty,
- c) štartovacie byty,
- d) bezbariérové byty.

Ustanovenie **ods. 3** umožňuje do budúca vytvárať aj iné druhy sociálnych bytov ak to bude v možnostiach mesta. Bude to riešené doplnením prílohy nariadenia

## **DRUHÁ ČASŤ - PODMIENKY ZARAĐOVANIA DO ZOZNAMOV UCHÁDZAČOV**

**§ 4 až 12** Táto časť zahŕňa celý proces zaraďovania uchádzačov do príslušných zoznamov, počnúc podávaním žiadostí a určením ich náležitostí, ktoré sú determinujúce aj pre zaradenie uchádzača do najvhodnejšieho zoznamu, cez určenie všeobecných podmienok a osobitných podmienok podľa druhu zoznamov, až po vyhodnocovanie, či uchádzač dané podmienky spĺňa, až po riešenie prípadných zmien už po zaradení do zoznamu.

**Prvý oddiel – Všeobecné podmienky zaraďovania uchádzačov § 4 a 5** – upravuje všeobecné podmienky zaraďovania uchádzačov do príslušných zoznamov uchádzačov:

**§ 4** upravuje základné náležitosti, týkajúce sa žiadosti o prenájom sociálneho bytu dôležité pre posúdenie sociálneho stavu konkrétneho uchádzača.

**§ 5** upravuje všeobecné podmienky pre zaradenie do zoznamu uchádzačov, ktoré sú spoločné pre uchádzačov do ktoréhokoľvek zoznamu.

### **Ods. 1**

**písm. b)** určuje, že uchádzač „má trvalý pobyt na území mesta, ak toto nariadenie neurčuje ináč“ (§ 8 ods. 2),

**písm. c)** určuje, že uchádzač „nemá vlastné bývanie a tento stav si nespôsobil svojím, hoci nedbanlivostným, konaním (napr. predajom svojej nehnuteľnosti určenej na bývanie a nezabezpečením vlastného bývania z finančných prostriedkov získaných jej predajom, výpoveďou z nájmu pre neplnenie si nájomných povinností a pod.), ak toto nariadenie neurčuje ináč“, (§ 6 ods. 2 druhá veta).

**písm. d)**, ustanovenie, že uchádzač „nemá voči mestu žiadne nesplnené záväzky“ zabezpečuje, aby uchádzač ku dňu podania žiadosti nemal voči mestu finančné dlhy ani iné povinnosti a slová „nespôsobil mestu ani žiadnu ujmu“ znamenajú, že žiadna ujma mestu (v akejkol'vek forme) ním nebola spôsobená nie len ku dňu podania žiadosti ale ani nikdy v minulosti (napr. tým, že súd ho oslobodil od povinnosti splniť nejaký záväzok).

**písm. e)** ukladá podmienku, že uchádzač „je schopný plniť povinnosti nájomcu (najmä platiť nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s užívaním bytu)“, čím sa zabezpečuje, aby nevznikali záväzky voči prenajímateľovi, dodávateľom služieb spojených s bývaním, či iné záväzky, prípadne boli schopní uhrádzať náklady za byt – nesplnenie tejto podmienky by pre mesto mohlo znamenať vznik pohľadávok.

**písm. f)** nadväzuje na ustanovenia písm. e) keď určuje, aby príjem uchádzača a osôb, ktoré s ním tvoria spoločnú domácnosť zodpovedal výške určenej pre príslušnú skupinu zoznamu, do ktorého je zaradený, okrem výnimky, že „v podmienkach určených osobitnými predpismi alebo pri poskytnutí štátnej dotácie alebo dotácie či daru inej fyzickej osoby alebo právnickej osoby je určené inak“. Je tým myslená situácia, ak by bol dolný alebo horný limit príjmu domácnosti, určený zákonom alebo poskytovateľom dotácie ako podmienka poskytnutia dotácie, odlišný ako je to určené všeobecne pre konkrétnu skupinu bytov.

**ods. 1 písm. h)**, že „uchádzač musí splniť aj ďalšie podmienky, ak vyplývajú z predpisov alebo ak ich určil poskytovateľ dotácie ako podmienku poskytnutia dotácie“. V prípade, že by takéto podmienky uchádzač nespĺňal alebo nebol ochotný splniť, nemôže byť zaradený do zoznamu bytov. Mesto má prirodzený záujem riešiť sociálne problémy svojich obyvateľov, vrátane sociálneho bývania, preto víta každú pomoc od štátu ale aj od iných osôb, ktorá mu za prijateľných podmienok umožní znížiť vlastné finančné náklady pri zabezpečovaní sociálneho bývania.

**V ods. 2** je ozrejmene, že sociálne byty podľa tohto nariadenia nemôžu byť prenajímané osamelým osobám, odkázaným na sústavnú osobitnú starostlivosť, pretože to nevyplýva z ich účelového určenia a nie sú na to personálne ani funkčne vybavené.

**Druhý oddiel – Osobitné podmienky zarad'ovania uchádzačov § 6 až 9** – upravuje ďalšie špecifické podmienky, ktoré musia uchádzači spĺňať popri všeobecných podmienkach. Tieto podmienky sú charakteristické pre konkrétnu skupinu bytov. Je v nich vyjadrené ich účelové zameranie, ktorým sa odlišujú od ostatných skupín.

**§ 6 Byty pre dôchodcov** sú určené na bývanie kategórie osôb vo veku nad 55, ktoré sú osamelé, ale ešte zárobkovo činné a pre dôchodcov. Popri všeobecných podmienkach určených uchádzačovi v § 4 a 5 sú tu určené aj osobitné podmienky charakterizujúce účelové určenie tejto skupiny bytov.

**V ods. 1** sa určuje, že uchádzač

**písm. a)** je osamelou osobou vo veku najmenej 55 rokov, ktorá má trvalý zdroj príjmu – podľa tohto nového ustanovenia budú mať nárok na tento druh bytov aj osoby vo veku nad 55 rokov, aj keď ešte nie sú dôchodcami. Reaguje na zvyšovanie dôchodkového veku, v prípade niektorých žien až o 10 rokov. Súčasné znenie nariadenia túto skutočnosť neberie do úvahy a preto uvoľnený malometrážny byt nie je možné prenajať žiadateľovi, ktorý nie je dôchodcom. Prejavuje sa to aj narastaním neobsadenosti týchto bytov. Navrhované znenie umožňuje, aby nehnuteľnosti slúžiace na bývanie vo vlastníctve ešte aktívnych osôb od veku 55 rokov prispeli k riešeniu bývania väčších alebo mladých rodín.

**písm. b)** je dôchodcom poberajúcim dôchodok podľa osobitného predpisu.

**V ods. 2** sa určuje, že spĺňanie podmienky podľa § 5 ods. 1 písm. c), sa zisťuje u tejto skupiny za obdobie posledných piatich rokov pred podaním žiadosti o nájom. Túto podmienku (nemá vlastné bývanie) nemusí spĺňať uchádzač, ktorý prostredníctvom prevodu vlastníctva svojej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

1. ktorú ešte stále vlastní, zabezpečí bývanie svojho plnoletého potomka, alebo inej blízkej osoby<sup>3</sup> (dôveryhodným spôsobom, napríklad zmluvou o budúcej zmluve o prevode tejto nehnuteľnosti, ktorú uzavrie s potomkom - po uzatvorení nájomnej zmluvy na byt pre dôchodcov s mestom, resp. správcom, alebo uzatvorením zmluvy o budúcej nájomnej

zmluve na byt pre dôchodcov s mestom, resp. správcom - po prevode svojej nehnuteľnosti na potomka a pod.),

2. ktorú vlastnil v minulosti ale ju už previedol do vlastníctva svojho potomka napr. darom alebo predajom inej osobe a získanými finančnými prostriedkami z predaja preukázateľne vyriešil bývanie svojho potomka, alebo inej príbuznej osoby a pod.

Táto výnimka platí len pre skupinu uchádzačov o byty pre dôchodcov. Pre posúdenie, či uchádzač spĺňa predpoklady pre túto výnimku je rozhodujúci účel, ktorý uchádzač sleduje alebo sledoval, prevodom svojej nehnuteľnosti a to - aby prevodom zabezpečoval bývanie buď svojho plnoletého potomka, alebo inej jemu blízkej osoby v príbuzenskom vzťahu. Forma prevodu tejto nehnuteľnosti môže byť napr. darovanie týmto osobám alebo predaj inej osobe, ktorým sa získajú finančné prostriedky na riešenie bývania svojho potomka, alebo inej príbuznej osoby a pod. Prenájom bytu pre dôchodcov uchádzačom, ktorí sú väčšinou osamelými osobami umožňuje, aby nehnuteľnosti slúžiace na bývanie v ich vlastníctve (spravidla byty s väčšou výmerou než sú byty pre dôchodcov, alebo aj rodinné domy) umožnili riešenie bývania mladších rodín, na čom má záujem aj mesto.

**V ods. 3** u tejto skupiny je určená podmienka, že do zoznamu bytov pre dôchodcov nemôže byť zaradený uchádzač, ktorý sa stará o maloleté dieťa, čo by bolo v rozpore s účelovým určením týchto bytov.

**Ods. 4** určuje, že do zoznamu bytov pre dôchodcov, ktoré sú dvojizbovými bytmi môže byť zaradený len uchádzač, ktorého domácnosť tvoria aspoň dve plnoleté blízke osoby. Zaručuje sa tu efektívne využitie kapacity 2-izbového bytu.

**§ 7 Kompenzačné byty** sú určené na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie, v ktorej sa uchádzač alebo členovia jeho domácnosti ocitnú väčšinou v dôsledku nepredvídateľnej a náhlej udalosti alebo problému, ktoré spôsobia, že dočasne alebo trvalo prišli o svoje obydlie. Podmienky u tejto skupiny bytov sú prispôsobené ich užívaniu v súlade s ich účelovým určením.

**V ods. 1 písm. a)** je vyjadrené, že tieto byty majú slúžiť na výpomoc osobám starajúcim sa aspoň o jedno nezaopatrené dieťa ale aj iným osobám s nízkym príjmom, ktoré sa ocitli v stave núdze alebo inej krízovej situácii. „Nezaopatrené dieťa je dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky (najneskôr dosiahnutím 16. roku veku) a po ďalšiu dobu, keď sa sústavne pripravuje na povolanie (maximálne do 26. roku veku). Ozrejmujuce okolnosti sú uvedené v zátvorkách len príkladmo, aby nepôsobili zužujúco a umožňovali riešiť rôzne nepredvídateľné situácie, ku ktorým môže dôjsť.“

**Písm. b)** nadväzuje na písm. a) tým, že určuje hornú hranicu príjmov postihnutej osoby, resp. súhrn mesačných príjmov všetkých členov spoločnej domácnosti.

**V ods. 2** je ozrejmené, že spĺňanie podmienky podľa § 5 ods. 1 písm. c) sa zisťuje u tejto skupiny len v osobitných prípadoch, v ktorých je to vhodné vzhľadom na povahu sociálnej núdze (napr. osoba s nízkym príjmom starajúca sa aspoň o jedno nezaopatrené dieťa) alebo na povahu krízovej životnej situácie v dôsledku náhlej sociálnej zmeny alebo zlých rodinných pomerov uchádzača (napr. prepustenie z detského domova po 18 roku veku).

**V ods. 3** je určené so zreteľom na osobitné okolnosti, že „u uchádzača o kompenzačný byt, u ktorého došlo k stavu núdze v dôsledku živeľnej pohromy, požiaru a pod. v nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá je jeho vlastným bývaním sa neuplatňuje 5 ods. 1 písm. c). V tomto prípade sa zisťuje práve opak - či postihnutá nehnuteľnosť je vlastným bývaním uchádzača a či je jedinou nehnuteľnosťou (vo vlastníctve alebo nájme) uchádzača alebo ostatných členov domácnosti, ktorou možno zabezpečiť bývanie jemu a členom jeho domácnosti.“ – je to ustanovenie, ktoré odráža výnimočný stav, keď u uchádzača o tento druh bytu sa vychádza

práve zo skutočnosti, že nehnuteľnosť postihnutá živelnou pohromou, požiarom a pod. je jeho vlastným bývaním. Jeho núdza teda nespočíva v tom, že by nemal vlastné bývanie (obydlie), ale v tom, že ho nemôže užívať v dôsledku týchto udalostí. Požadovať splnenie požiadavky, že „uchádzač nemá vlastné bývanie“ by v danom prípade bolo priam proti účelu, ktorý má poskytnutie kompenzačného bytu uchádzačovi v tejto situácii zabezpečiť.

Skutočnosť, že postihnutá nehnuteľnosť predstavovala vlastné bývanie (vo vlastníctve alebo nájme) uchádzača je rozhodujúca aj pre posúdenie, či mu vôbec vznikne nárok na prenájom kompenzačného bytu. Ak by postihnutá nehnuteľnosť nebola jeho bývaním ale by v nej v čase udalosti len „prebýval“, bez právneho vzťahu k tejto nehnuteľnosti, nárok na prenájom kompenzačného bytu by mu vôbec nevznikol.

**§ 8 Štartovacie byty** sú určené na bývanie predovšetkým pre mladších uchádzačov, ktorí si chcú založiť vlastné domácnosti. Hoci sú ekonomicky na tom pomerne dobre, nemajú ešte možnosť zaobstarať si väčší byt a považujú to za prechodné riešenie ako štart do budúcnosti, kým si zabezpečia vyhovujúce trvalé bývanie. Narastá počet mladých ľudí, ktorí do Košíc dochádzajú do zamestnania a chcú by tu bývať so svojou rodinou alebo si ju tu založiť, rovnako ako aj počet domácností s maloletými deťmi, v ktorých rodičia neuzatvárajú manželstvo. Štartovacie byty by častejším obmieňaním uchádzačov mohli prispieť k riešeniu bytového problému viacerých začínajúcich mladých ľudí pri zakladaní rodín. Predložený návrh zohľadňuje podmienky uchádzačov o byt v tejto skupine a umožňuje pokryť rôzne situácie, v ktorých sa nachádzajú.

Podmienky určené v **ods. 1** sú v súlade s účelovým určením týchto bytov. Tomu zodpovedá - **písm. a)** určením podmienky, že uchádzač je rodičom, alebo osamelým rodičom starajúcim sa aspoň o jedno maloleté dieťa. Maloletým dieťaťom sa rozumie dieťa do dosiahnutia plnoletosti – do konca 17. roku veku.

**písm. b)** posunutie hornej hranice spoločných mesačných príjmov domácnosti až na štyri a pol násobok sumy životného minima,

**písm. c).** určenie, že zdroj trvalého príjmu zo zárobkovej činnosti musí mať aspoň jeden plnoletý (od 18 rokov) člen domácnosti, čo korešponduje s písm. c).

V **ods. 2** je určené, že podmienka trvalého pobytu na území mesta môže byť alternatívne nahradená podmienkou, aby mal aspoň jeden člen domácnosti uzatvorený trvalý pracovný pomer s miestom výkonu práce na území mesta Košice, ktorý mu trvá najmenej sedem mesiacov pred podaním žiadosti o nájom bytu a nie je vo výpovednej dobe. Táto alternatívna podmienka je určená len pre tento druh bytov.

V **ods. 3** je určené, že zisťovanie nedbanlivostného konania podľa § 5 ods. 1 písm. c), ktoré by mohlo uchádzačovi znemožniť, aby si sám zabezpečil bývanie, sa v tejto skupine rozširuje aj na osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

**§ 9 Bezbariérové byty** sú určené na zabezpečenie bývania osôb s ťažkým zdravotným postihnutím s obmedzeným pohybom (napr. odkázanosť na invalidný vozík, alebo používanie podporných zdravotných pomôcok, alebo pomoc inej osoby), ktorým je postihnutý buď sám uchádzač alebo člen jeho domácnosti. Tieto byty vyhovujú tomuto účelu svojim stavebno-technickým riešením. Podmienky pre túto skupinu sú štandardné a mesačný príjem domácnosti je v tomto prípade limitovaný štyri a pol násobkom sumy životného minima a zabezpečený tým, že zdroj trvalého príjmu sa vyžaduje aspoň u jedného plnoletého člena domácnosti.

**Tretí oddiel - Vyhodnocovanie splňania podmienok § 10 až 12** upravuje postup po podaní žiadosti uchádzača od štádia spracovania a dopĺňovania žiadostí, cez zaradovanie uchádzačov do zoznamov podľa účelu, až po postup v prípade, že u uchádzača dôjde k zmenám v jeho osobných pomeroch.

**§ 10 Posudzovanie žiadostí uchádzačov** upravuje postup odborného aparátu pri spracovávaní podaných žiadostí, najmä dopĺňanie potrebných náležitostí potrebných pre posúdenie nároku uchádzača.

**V ods. 1** je ozrejmene aj to, že uchádzačovi je v písomnej výzve určená lehota na ich doručenie s upozornením, že na nepreukázané údaje sa neprihliada a ak nebudú preukázané, vo vybavovaní jeho žiadosti sa nebude pokračovať.

**Ods. 2** určuje, aby vecne príslušný odborný útvar vykonal šetrenie skutočného stavu sociálnych pomerov uchádzača, ak je to potrebné.

**Ods. 3** určuje, aby odborný útvar vyžiadal písomné vyjadrenie od posudkového lekára (na základe predloženej zdravotnej dokumentácie a osobného pohovoru s uchádzačom) ak je pre posúdenie vhodnosti pridelenia príslušného druhu bytu potrebné aj posúdenie zdravotného stavu uchádzača.

#### **§ 11 Zaradovanie uchádzačov do príslušného zoznamu a určovanie poradia**

**Odseky 1 až 3** podrobne určujú postup pri vyhodnocovaní splňania podmienok uchádzačom a pri zaradovaní do zoznamu, ktorý najviac zodpovedá jeho bytovým potrebám na základe kompletnej dokumentácie. Poradie je pridelené podľa dňa podania žiadosti v podateľni mesta.

**Ods. 4** určuje, že do zoznamu uchádzačov nie je zaradený žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky pre žiaden druh sociálnych bytov alebo žiadateľ, ktorý nedoručil údaje alebo doklady potrebné na preukázanie odôvodnenosti svojej žiadosti. Tieto ustanovenia nadväzujú na § 10 ods. 1 a § 5 ods. 1 písm. g).

**Ods. 5** ukladá povinnosť, aby bolo uchádzačovi oznámené, či bol zaradený do zoznamu uchádzačov a jeho poradie v príslušnom zozname.

#### **§ 12 Zmeny v zoznamoch uchádzačov**

**Ods. 1 a 2** upravujú povinnosti uchádzača, postup a možnosti riešenia v prípade, že dôjde k zmene alebo zániku skutočností, na základe ktorých bol uchádzač zaradený do určitého zoznamu uchádzačov – ale ešte mu nebol prenajatý príslušný byt.

**Ods. 3** určuje, že zo zoznamu uchádzačov bude vyradený uchádzač, u ktorého došlo k zániku podmienok, na základe ktorých bol do zoznamu uchádzačov zaradený. Toto ustanovenie korešponduje s § 5 ods. 1 písm. g). Takáto situácia vznikne napr. u uchádzača s trvalým pracovným pomerom s miestom výkonu práce na území mesta Košice, ktorý už je zaradený do zoznamu uchádzačov o štartovacie byty ale došlo u neho k zmene zamestnania s miestom výkonu práce mimo územia mesta Košice.

**TRETIA ČASŤ - PRENAJÍMANIE SOCIÁLNYCH BYTOV § 13 a 14** - Upravuje postup pri prenájaní bytov uchádzačom zaradeným do príslušného zoznamu.

#### **§ 13 Výber nájomcov sociálnych bytov**

**Ods. 1** ozrejmuje, že na uvoľnený sociálny byt v príslušnom zozname sú nájomcovia vyberaní podľa poradia.

**Ods. 2** pripúšťa výnimku z tohto poradia, ak v akútnych odôvodnených prípadoch hodných osobitného zreteľa (napríklad stav núdze spôsobený živelnou udalosťou alebo náhlymi zdravotnými alebo sociálnymi zmenami a pod.) môže byť vybraný uchádzač mimo poradia.

#### **§ 14 Uzatváranie zmluvy o nájme bytu**

**Ods. 1** ozrejmuje, že zmluvu o nájme bytu s vybraným uchádzačom uzatvára mesto alebo v mene mesta písomne (napríklad zmluvou), poverený správca domu v ktorom sa byt nachádza.

**Ods. 2 rámcovo** odkazuje na náležitosti zmluvy o nájme bytu.

**Ods. 3** ustanovuje, že nájomná zmluva sa uzatvára na určitú dobu, najviac na päť rokov. Zároveň spresňuje spôsob určovania určitej doby (najviac však na päť rokov) v nájomnej zmluve, a to „primerane účelu, ktorý sa sleduje prenájmom bytu s prihliadnutím na osobu uchádzača a na okolnosti, za ktorých sa byt prenajíma.“ To znamená, že napr. u osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo u osoby prepustenej z detského domova po dosiahnutí 18. roku veku to môže byť aj určitá doba na najvyššej hranici - 5 rokov, u kompenzačných bytov, ktoré sa prenajímajú pre stav núdze v dôsledku požiaru to závisí od rozsahu škody a doby potrebnej na jej odstránenie – môže to byť len na niekoľko mesiacov (môže byť určené napr. slovným vyjadrením „Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu do odstránenia škôd spôsobených požiarom, ktoré bránia užívaniu nehnuteľnosti, ktorá je vlastným bývaním nájomcu, najdlhšie však na jeden rok od uzavretia tejto zmluvy.“), ale v prípade úplného vyhorenia a trvalej neobývateľnosti doterajšieho bytu to môže byť aj na 5 rokov. U štartovacích bytov, ktoré riešia bytovú situáciu nájomcov len prechodne, kým si zabezpečia vyhovujúce trvalé bývanie, to môže byť do 3 rokov a pod.

**Ods. 4** určuje, že po uplynutí doby, na ktorú sa nájom dojednal je možné na žiadosť nájomcu zmluvu o nájme bytu uzatvoriť na ďalšiu určitú dobu, najviac na päť rokov, ak nájomca splňa podmienky, za ktorých mu bol byt prenajatý a počas doby nájmu si plnil povinnosti nájomcu bytu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, domového poriadku a zmluvy o nájme bytu.

### **ŠTVRTÁ ČASŤ - PRECHODNÉ, ZRUŠOVACIE A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**§ 15 až 17** - Upravuje veci spojené s prijatím nového nariadenia

#### **§ 15 Prechodné ustanovenia**

**Ods. 1** určuje, že žiadosti o nájom sociálneho bytu podané pred účinnosťou tohto nariadenia sa posudzujú podľa tohto nariadenia, ak je to pre žiadateľov výhodnejšie.

**Ods. 2** určuje, že poradovníky na pridelenie sociálnych bytov zostavené podľa nariadení platných do účinnosti tohto nariadenia ostávajú v platnosti.

**§ 16 Zrušovacie ustanovenia** zrušuje doterajšie nariadenia č. 44/1999 Pravidlá prenajímania malometrážnych bytov pre dôchodcov na území mesta Košice (pravidlá prenajímania malometrážnych bytov) v znení zmien a doplnkov a č. 61/2002 o Pravidlách určovania poradia uchádzačov o sociálne byty mesta Košice a pravidiel ich prenajímania (Pravidlá prenajímania sociálnych bytov) v znení zmien a doplnkov.

**§ 17 Účinnosť** – je určená 15. dňom od zverejnenia na úradnej tabuli, ktoré je podmienkou platnosti nariadenia.

V Košiciach, 28. 05. 2018

Vypracovali:

všeobecná časť DS - JUDr. Eva Kucharíková  
Odd. strategického rozvoja  
Ref. sociálnych vecí

osobitná časť DS - JUDr. Eva Ritóková  
Odd. právne a majetkové  
Ref. majetku