



Často kladené otázky (FAQ) Zmeny v mestskom nájomnom bývaní platné od 1. septembra 2024

Obsah

(stačí kliknúť na otázku)

1. Platia nové pravidlá v nájomnom bývaní pre všetky mestské projekty?	2
2. Aké sú najpodstatnejšie zmeny v mestskom nájomnom bývaní?	2
3. Kde nájdem viac informácií o mestskom nájomnom bývaní?	2
4. Ak som nájomcom v mestskom byte, ako sa ma týkajú nové pravidlá mestského nájomného bývania?	2
ŽIADATEĽ	2
1. Ak som čakaťom v poradovníku, musím podať novú žiadosť o nájom bytu?	2
2. Ako podám žiadosť o nájom bytu?	3
3. Stačí žiadosť o nájom bytu vyplniť v portáli konto.bratislava.sk?	3
4. Prečo musím uvádzať informácie o príjme, zdravotnom stave, členoch domácnosti a pod.?	3
5. Prikladám k žiadosti o nájom bytu aj prílohy? Ak áno, ktoré?	3
6. Prečo sa mi ozval sociálny pracovník s pozvánkou na stretnutie?	3
7. Môžem žiadať o bezbariérový byt?	3
8. Môžem v žiadosti niečo zmeniť po jej odoslaní?	4
9. Môžem podať viac ako jednu žiadosť?	4
10. Môže byť moja žiadosť vyradená?	4
11. Ako sa posudzujú žiadosti o nájom bytu?	4
12. Podľa čoho sa prideľujú body v žiadosti o nájom bytu?	4
13. Je možné, že moja žiadosť o nájom bytu nebude schválená?	4
14. Kedy budem vedieť, či bola moja žiadosť schválená?	4
15. Bytová komisia schválila moju žiadosť, kedy dostanem byt?	5
16. Čo znamená dostupnosť finančných a personálnych zdrojov mesta? Ako môžu požiadavky žiadateľa zdržať pridelenie bytu?	5
17. Ako sa dozviem, že mi bol pridelený mestský nájomný byt?	5
18. Môžem odmietnuť ponúknutý byt?	5
19. Koľko budem platiť za nájomný byt?	5
20. Sú k dispozícii inštrukcie alebo návod, ako podať žiadosť o nájom bytu?	5
NÁJOMCA	6
1. Ak som nájomcom v mestskom byte, ako sa ma týkajú nové pravidlá mestského nájomného bývania?	6
2. Ak som nájomcom v mestskom byte, môže mi byť ukončená platná nájomná zmluva?	6
3. Som nájomcom v už zaniknutom projekte Dom mladej rodiny, platí ďalej obmedzenie nájmu na 10 rokov?	6
4. Ak som nájomcom v mestskom byte a chcem si predĺžiť nájomnú zmluvu, musím podať novú žiadosť o nájom bytu?	6

1. Platia nové pravidlá v nájomnom bývaní pre všetky mestské projekty?

Mestské projekty bývania (Dom mladej rodiny, Dom pre starších občanov) sa odo dňa účinnosti nového [VZN č. 15/2023 o nájme bytov](#), t. j. od 1.9.2024, rušia a zanikajú. Znamená to, že do týchto projektov už nebudú prijímané nové žiadosti. Nájomcovia, ktorí bývajú v projektových bytoch, však majú, tak ako doteraz, možnosť obnoviť zmluvu na ďalšie dva roky. V prípade nájomníkov v projekte Dom mladej rodiny zostáva obmedzenie, že celkovo môže nájom trvať najviac desať rokov (záväzok je uvedený v zmluve). Pri rozhodovaní o predĺžení nájmu sa bude zohľadňovať, či nájomca plní vstupné kritériá uvedené v novom VZN.

2. Aké sú najpodstatnejšie zmeny v mestskom nájomnom bývaní?

- I. **Po novom budú byty rozdelené do 4 kategórií:**
 - *Byty pre osoby zabezpečujúce služby vo verejnom záujme* - byty určené pre domácnosti zamestnancov zabezpečujúcich na území Bratislavy zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - *Dostupné bývanie* - byty určené pre osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi
 - *Dostupné bývanie s podporou* - byty určené pre najviac ohrozené osoby znevýhodnené na trhu s bývaním, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi a ich situácia si vyžaduje určitý druh podpory
 - *Byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty)* - byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s telesným, alebo iným zmyslovým znevýhodnením
- II. **Upravujú sa podmienky oprávnenosti** (napr. zavedenie hornej hranice príjmu) s cieľom zvýšiť dostupnosť, adresnosť, ale aj udržateľnosť bývania a elimináciu nežiaducich javov (napr. aby sa nájomné bývanie nedostávalo osobám, ktoré si ho vedľa vzhľadom na svoj príjem zadovážiť objektivne aj inak).
- III. **Vzniká nová bytová komisia, ktorá bude zároveň zabezpečovať aj kontrolu dodržiavania pravidiel prideľovania nájomného bývania.** Cieľom je po vzore najlepších príkladov z praxe zo zahraničia (napr. Praha, Brno) zavedenie striktného odborného a objektivizovaného rozhodovania o prideľovaní nájomných bytov. Spôsob výberu budúcich nájomcov zo zoznamu žiadateľov bude transparentný, s jednoznačne vymedzenými kritériami a detailne opísaným bodovým hodnotením vylučujúcim subjektívne, či svojvoľné posudzovanie alebo zásahy.

3. Kde nájdem viac informácií o mestskom nájomnom bývaní?

Informácie o mestskom nájomnom bývaní a dokumentoch, ktoré ho upravujú, nájdete zverejnené na [webovom sídle hlavného mesta](#) a [VZN č. 15/2023 o nájme bytov](#)

4. Ak som nájomcom v mestskom byte, ako sa ma týkajú nové pravidlá mestského nájomného bývania?

Aktuálne uzatvorené nájomné zmluvy zostávajú v platnosti. Pri rozhodovaní o obnovení nájomného vzťahu budú zohľadňované podmienky, resp. vstupné kritériá, uvedené najmä v § 4, 5, 16 a 17 [VZN, účinného od 1.9.2024](#). Nájomcovia z projektov Dom pre starších občanov a Dom mladej rodiny plnia rovnaké podmienky a vstupné kritériá ako žiadatelia v kategórii Dostupné bývanie.

ŽIADATEĽ

1. Ak som čakaťom v poradovníku, musím podať novú žiadosť o nájom bytu?

Zmena, zameraná na zlepšenie dostupnosti nájomného bývania si vyžiada, aby všetky doterajšie žiadosti boli prehodnotené podľa nových pravidiel, preto sa poradovníky na pridelenie bytov, zostavené pred účinnosťou nového VZN (pred 1.9.2024) rušia a zanikajú.

Vzhľadom na zmenu vstupných kritérií pri posudzovaní žiadostí o pridelenie mestského bytu žiadame všetkých doterajších žiadateľov o opätovné podanie žiadosti o nájom bytu

prostredníctvom [Bratislavského konta](#), resp. osobne na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy. Spôsob podania žiadosti je opísaný nižšie, na [stránke mesta](#), aj v [Bratislavskom konte](#).

2. Ako podám žiadosť o nájom bytu?

Žiadosť o nájom bytu možno podať elektronicky prostredníctvom digitálnych služieb [Bratislavského konta](#), ako aj osobne na v Kancelárii služieb občanom v budove Novej Radnice na prízemí vľavo, kde Vám žiadosť pomôžu vyplniť. Žiadosť si taktiež môžete stiahnuť zo stránky mesta, vyplniť ručne a odoslať poštou. Vzhľadom na urýchlenie a zefektívnenie spracovania žiadosti odporúčame podať žiadosť elektronicky cez Bratislavské konto, kde nájdete podrobné inštrukcie pre vyplnenie žiadosti.

Pre podanie žiadosti si otvorte portál Bratislavské konto, prihláste sa do svojho konta, v časti *Mestské služby* vyberte *Žiadosť o nájom bytu* a postupujte podľa inštrukcií. Ak ešte nemáte založené konto, tak zvolte *Registrácia* alebo *Vytvoriť Bratislavské konto*, v priebehu pár krokov si vytvoríte svoje konto a môžete postupovať zvolením *Žiadosť o nájom bytu*.

Manuál s jednotlivými krokmi a názornými ukážkami nájdete [TU](#).

3. Stačí žiadosť o nájom bytu vyplniť v portáli [konto.bratislava.sk](#)?

Žiadosť o nájom bytu stačí vyplniť a podať elektronicky cez [Bratislavské konto](#). Po odoslaní žiadosti cez Bratislavské konto už nemusíte žiadosť posilať poštou ani iným spôsobom.

Vzhľadom na urýchlenie a zefektívnenie spracovania žiadosti odporúčame podať žiadosť práve elektronicky cez Bratislavské konto. V Bratislavskom konte nájdete podrobné inštrukcie pre vyplnenie žiadosti, ktoré Vás prevedú celou žiadosťou.

4. Prečo musím uvádzať informácie o príjme, zdravotnom stave, členoch domácnosti a pod.?

Všetky informácie uvedené v žiadosti o nájom bytu slúžia na posúdenie splnenia podmienok na strane žiadateľa (t. j. vstupných kritérií) a tiež na bodové ohodnotenie podanej žiadosti. Pri posudzovaní žiadostí sa kladie dôraz najmä na mieru bytovej núdze žiadateľa, jeho zdravotný stav, rizikové faktory, rodinnú situáciu a finančnú situáciu žiadateľa. Bez posúdenia žiadosti nie je možné jej zaradenie do poradovníka.

5. Prikladám k žiadosti o nájom bytu aj prílohy? Ak áno, ktoré?

K podanej žiadosti o nájom bytu sa prílohy neprikladajú. Doklady ale bude potrebné poskytnúť k nahliadnutiu v neskorších fázach spracovania žiadosti – na overenie zadávaných údajov a informácií. Na predloženie dokladov k nahliadnutiu Vás vyzve Magistrát a ich kontrola prebehne v rámci sociálneho šetrenia alebo osobne na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy.

Myslíte preto, prosím, už pri vyplňaní žiadosti na to, že takéto doklady na potvrdenie vyplnených údajov budete neskôr potrebovať. Príklady dokladov sú uvádzané v popisoch v žiadosti a inštrukciách.

6. Prečo sa mi ozval sociálny pracovník s pozvánkou na stretnutie?

Jednou z podmienok (vstupných kritérií) stanovených VZN je, že žiadateľ umožní zamestnancom Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy vykonať sociálne šetrenie. Sociálne šetrenie je stretnutie sociálneho pracovníka so žiadateľom v domácnosti žiadateľa, počas ktorého sa rozhovorom overí situácia žiadateľa pre potreby komplexného posúdenia žiadosti o nájom bytu. Počas sociálneho šetrenia bude potrebné z Vašej strany predložiť k nahliadnutiu doklady pre overenie údajov a informácií, uvedených v žiadosti.

7. Môžem žiadať o bezbariérový byt?

Byty zvláštneho určenia (bezbariérové byty) sú byty určené pre domácnosti, ktorých členom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím a zdravotným stavom, ktorý si vyžaduje bezbariérové bývanie. Jednou z podmienok v tomto prípade je, že žiadateľovi bolo diagnostikované niektoré zo zdravotných postihnutí podľa [Prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov](#). Ak chcete žiadať o bezbariérový byt, uveďte túto skutočnosť aj v žiadosti o nájom bytu.

8. Môžem v žiadosti niečo zmeniť po jej odoslaní?

Žiadosť vyplnenú a podanú cez Bratislavské konto už po jej odoslaní neviete zmeniť vo vlastnej réžii. Opravy a doplnenia odoslanej žiadosti o nájom bytu je možné vykonať prostredníctvom kontaktovania zamestnanca Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na info@bratislava.sk.

Žiadateľ je povinný informovať o všetkých zmenách údajov alebo životných okolností, aby bola žiadosť v evidencii vždy aktuálna.

9. Môžem podať viac ako jednu žiadosť?

Nie, žiadateľ nemôže podať viac ako jednu žiadosť o nájom bytu. Žiadosť podáva žiadateľ za celú svoju domácnosť, teda za všetkých, s ktorými žiada bývať v mestskom nájomnom byte. Duplicitné žiadosti budú vyradené.

10. Môže byť moja žiadosť vyradená?

Áno, žiadosť o nájom bytu môže byť vyradená, pričom dôvody na vyradenie žiadosti, resp. žiadateľa z evidencie sú:

- a) uvedenie nepravdivej informácie v žiadosti,
- b) podanie neúplnej žiadosti, ak žiadateľ žiadosť nedoplní ani v lehote určenej vo výzve na doplnenie,
- c) bytová komisia zhodnotí, že žiadateľ nie je v bytovej núdzi,
- d) žiadateľ sa nevyjadril v stanovenej lehote k ponuke bytu,
- e) žiadateľ opakovane bez udania relevantného dôvodu odmietne ponúkaný byt,
- f) žiadateľ odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu,
- g) žiadateľ ďalej nespĺňa vstupné kritériá alebo nespĺní povinnosť aktualizácie žiadosti,
- h) žiadateľ v rámci bodového hodnotenia nezíska minimálne stanovený počet aspoň 40 bodov.

11. Ako sa posudzujú žiadosti o nájom bytu?

Pri každej žiadosti o nájom bytu sa posudzuje splnenie podmienok, resp. vstupných kritérií, ktoré sú stanovené VZN. Posudzovanie žiadostí sa vykonáva na základe bodového systému. Kladie sa dôraz najmä na mieru bytovej núdze žiadateľa, jeho zdravotný stav, rizikové faktory, rodinnú situáciu a finančnú situáciu žiadateľa.

Posúdenie žiadosti sa vykonáva na základe spracovania doručenej žiadosti a následného sociálneho šetrenia. Takto posúdenú žiadosť ďalej overuje a schvaľuje bytová komisia, ktorá žiadosť zaradí do poradovníka.

12. Podľa čoho sa pridelujú body v žiadosti o nájom bytu?

Bodovací systém kladie dôraz najmä na mieru bytovej núdze žiadateľa, jeho zdravotný stav, rizikové faktory a rodinnú situáciu žiadateľa. Bodovací systém je prílohou smernice Pravidlá pridelovania bytov.

V priebehu vyhodnotenia žiadosti budú údaje z nej overované a dopĺňané, čo môže mať za následok aj zmenu bodového hodnotenia. Z tohto dôvodu je dôležité pravdivo a komplexne vyplniť žiadosť o nájomný byt.

13. Je možné, že moja žiadosť o nájom bytu nebude schválená?

Na poskytnutie nájomného bytu nie je právny nárok. Žiadosť o nájom bytu bude zamietnutá napr. v prípade nesplnenia podmienok, resp. vstupných kritérií, stanovených VZN. Dôvody na vyradenie žiadosti sú uvedené v bode č. 10. O zamietnutí alebo vyradení žiadosti bude každý žiadateľ informovaný písomne alebo emailom.

14. Kedy budem vedieť, či bola moja žiadosť schválená?

O schválení žiadosti o nájom bytu a pridelení mestského bytu Vás budú informovať zamestnanci Magistrátu hlavného mesta. Keďže na to, aby bola žiadosť spracovaná, musí byť najprv úplná a údaje z nej musia byť overené na základe dokladov, ktorými sa preukáže žiadateľ (k nahliadnutiu), nedokážeme vopred určiť čas vybavenia žiadosti.

V oznámení o schválení žádosti sa žiadateľ dozvie aj

- aký veľký byt bytová komisia odporučila,
- akú cenovú kategóriu nájomného schválila bytová komisia,
- ktoré požiadavky žiadateľa zo žádosti budú pri pridelení bytu zohľadnené,
- aké ďalšie podmienky na pridelenie určila bytová komisia.

15. Bytová komisia schválila moju žiadosť, kedy dostanem byt?

Schválenie žádosti neznamená pridelenie bytu. Bohužiaľ, počet voľných bytov je malý a preto budú byty pridelené žiadateľom s najvyšším počtom bodov. Zohľadnia sa aj špecifické požiadavky žiadateľa a dostupnosť finančných a personálnych zdrojov mesta. Hlavné mesto ročne prideli medzi 50 až 100 bytov, ale prijme až 200 žádostí.

Počet bodov schválenej žádosti aj aktuálny anonymizovaný zoznam žádostí bude vždy na stránke hlavného mesta. Je potrebné uvedomiť si, že poradovník je priebežne dopĺňaný o nových žiadateľov a dĺžka čakania v poradovníku nemá vplyv na bodové hodnotenie žádosti.

16. Čo znamená dostupnosť finančných a personálnych zdrojov mesta? Ako môžu požiadavky žiadateľa zdržať pridelenie bytu?

Magistrát má rozpočtovo obmedzený počet zmlúv, ktoré môže podpísať so zníženým nájomným. Keď sa tento počet vyčerpá, nemôže ďalej pridelať byty žiadateľom so zníženým nájomným a pridelenie bytov v týchto prípadoch môže trvať dlhšie.

Rovnako sú obmedzené kapacity sociálnych pracovníkov a Magistrát v takomto prípade neprideli byt žiadateľovi, kým nebude vedieť potrebnú podporu v rámci svojich kapacít zabezpečiť.

Žiadateľ môže v žádosti uviesť rôzne požiadavky na parametre bytu, ktorý žiada. Ide napríklad o lokalitu bytu, bezbariérovosť alebo podlažie. Ak bytová komisia nerozhodne inak, Magistrát tieto požiadavky rešpektuje. Čím špecifickejšie sú požiadavky na nájomný byt, tým dlhšie bude trvať, kým bude takýto byt k dispozícii pre žiadateľa. Pokiaľ potrebujete byt rýchlo, odporúčame uvádzať v žádosti čo najmenej požiadaviek na byt. Pokiaľ máte špecifické potreby a neváď Vám čakať dlhšie, uveďte ich do žádosti. Napríklad, ak pracujete a Vaše deti chodia do školy v Dúbravke, môžete uviesť v žádosti, že chcete byt len v mestskej časti, z ktorej dokážete rozumne dochádzať (napr. Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Devínska Nová Ves).

Hlavné mesto má aktuálne najviac nájomných bytov v Karlovej Vsi, Petržalke, Ružinove a v Novom Meste.

17. Ako sa dozviem, že mi bol pridelený mestský nájomný byt?

Pridelenie bytu Vám oznámi Magistrát emailom alebo písomne. Zároveň dostanete informácie o ponúkanom byte, termíne jeho obhliadky a podmienkach nájmu.

18. Môžem odmietnuť ponúknutý byt?

Žiadateľ môže odmietnuť ponúknutý nájomný byt. Avšak, ak žiadateľ opakovane bez udania relevantného dôvodu odmieta ponúkaný byt, bude to dôvod na vyradenie žádosti z evidencie. Dôvod na odmietnutie posudzuje bytová komisia. V prípade vyradenia žádosti nie je možné podať novú žádosť počas nasledujúcich 12 mesiacov.

19. Koľko budem platiť za nájomný byt?

Výšku nájomného v mestských nájomných bytoch určujú cenové kategórie, ktoré sú schválené v dokumente Priority bytovej politiky. O zaradení žiadateľa do cenovej kategórie rozhoduje po posúdení žádosti bytová komisia. Informáciu o cenovej kategórii zašle Magistrát žiadateľovi spolu s oznámením o schválení žádosti.

20. Sú k dispozícii inštrukcie alebo návod, ako podať žádosť o nájom bytu?

Manuál pre podanie žádosti o nájomný byt nájdete [TU](#). Podrobné informácie a inštrukcie pre podanie žádosti nájdete na stránke [Bratislavské konto](#). Zároveň sa môžete obrátiť na Kanceláriu služieb občanom Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy v budove Novej radnice na Primaciálnom námestí č. 1, kde Vám vedia pomôcť s vyplnením žádosti.

NÁJOMCA

1. Ak som nájomcom v mestskom byte, ako sa ma týkajú nové pravidlá mestského nájomného bývania?

Aktuálne uzatvorené nájomné zmluvy zostávajú v platnosti. Pri rozhodovaní o obnovení nájomného vzťahu budú zohľadňované podmienky, resp. vstupné kritériá, uvedené najmä v § 4, 5, 16 a 17 [VZN, účinného od 1.9.2024](#). Nájomcovia z projektov Dom pre starších občanov a Dom mladej rodiny plnia rovnaké podmienky a vstupné kritériá ako žiadatelia v kategórii Dostupné bývanie.

2. Ak som nájomcom v mestskom byte, môže mi byť ukončená platná nájomná zmluva?

Aktuálne uzatvorené nájomné zmluvy môžu byť ukončené len v súlade so zmluvnými podmienkami. Dôvody výpovede nájomnej zmluvy zo strany Hlavného mesta ako prenajímateľa sú uvedené v zmluve. Ide napr. o porušovanie povinnosti nájomcu, spočívajúce v neplatení nájomného, poškodzovania bytu a pod.

3. Som nájomcom v už zaniknutom projekte Dom mladej rodiny, platí ďalej obmedzenie nájmu na 10 rokov?

V prípade nájomníkov v projekte Dom mladej rodiny zostáva obmedzenie, že celkovo môže nájom trvať najviac desať rokov (tento záväzok je uvedený v zmluve). V rámci tohto limitu majú nájomcovia, tak ako doteraz, po splnení podmienok možnosť obnoviť zmluvu vždy na ďalšie dva roky.

4. Ak som nájomcom v mestskom byte a chcem si predĺžiť nájomnú zmluvu, musím podať novú žiadosť o nájom bytu?

Nájomca musí v prípade záujmu požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy minimálne 2 mesiace pred ukončením nájmu. Informácie k žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy je možné nájsť na webovom sídle hlavného mesta [TU](#).