

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava-Petržalka  
dňa 16. decembra 2008

Materiál číslo: 278/2008

K bodu: **Návrh riešenia objektu na ul. Čapajevovej č. 3 v Bratislave**

Predkladá:

Marián Miškanin  
prednosta

Návrh uznesenia:

vid' príloha

Prerokované:

v miestnej rade  
dňa 11. 11. 2008

Spracovateľ:

Ing. Marián Miškanin, PhD.  
Daniela Podolayová

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

alt. 1 riešenie bezpečnosti objektu zriadením 24 hodinovej strážnej služby

alt. 2. napojenie objektu do systému RYS

## Dôvodová správa

Uznesením miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka č. 251 zo dňa 30.9.2008 bola uložená úloha spracovať návrh riešenia bezpečnosti obyvateľov a ochrany majetku mestskej časti Bratislava v dome na ul. Čapajevovej č.3 (najmä zavedenia strážnej služby a zamrežovania okien na prízemí) spolu s vyčíslením finančných dopadov na rozpočet mestskej časti Bratislava-Petržalka.

### Návrh riešenia objektu na ul. Čapajevova č. 3

#### 1. Opis súčasného stavu v objekte

Objekt na Čapajevovej ul. č. 3 v Bratislave bol skolaudovaný v roku 1999 v súlade s rozhodnutím Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka ako objekt s malometrážnymi bytovými jednotkami. Objekt je trojpodlažný, nachádza sa v ňom 52 malometrážnych 1-izbových bytových jednotiek, ktoré boli dané do užívania v mesiaci február 1999. Na 10 bytových jednotiek v objekte má dispozičné právo Hlavné mesto SR Bratislava.

Mestská časť Bratislava–Petržalka ako i magistrát Hl. mesta SR v objekte určuje za nájomcov bytov tých občanov, ktorým bol nájom bytu vypovedaný v zmysle Občianskeho zákonníka podľa § 711 ods. 1 písm. d), t.j. titulom neplatenia nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu alebo písm. c), t. j. z dôvodu porušovania dobrých mravov v dome a ktorým súd stanovil povinnosť vypratať byt, v ktorom bývajú, po pridelení náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

Keďže sú byty v objekte na Čapajevovej ul. č.3 v Bratislave určené ako náhradné byty, alebo náhradné ubytovanie pre neprispôsobivých občanov, ktorí si neplnia svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a svojím konaním porušujú dobré mravy, stal sa objekt veľmi problémovým. Mestská časť Bratislava-Petržalka od r. 2003, kedy sa situácia v objekte začala podstatne zhoršovať, rieši sťažnosti, oznámenia a podnety obyvateľov z objektu. Tieto podania sa týkajú najmä zlých susedských vzťahov, rušenia nočného klľudu, vyhrážania sa i fyzického napadnutia, zapratávania a znečisťovania priestoru v objekte a v jeho okolí, poškodzovania objektu a jeho zariadenia a najmä zvýšeného pohybu cudzích ľudí a výskytu, aplikácie a predaja drog v objekte. Jedná sa o občanov nižšej sociálnej vrstvy, narkomanov, bezdomovcov so zníženou hygienickou úrovňou. V minulosti boli v objekte zaznamenané prípady žltacky, o tejto skutočnosti bol informovaný aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave. O týchto skutočnostiach je priebežne informovaný policajný zbor SR.

V objekte je problém s doručovaním poštových zásielok. V tomto roku pri doručovaní došlo aj k fyzickému napadnutiu doručovateľa, o čom Mestskú časť Bratislava-Petržalka informovala riaditeľka Regionálneho poštového centra. Doručovanie zásielok do objektu bolo pozastavené do doby, kedy boli vykonané opatrenia pre doručovanie zásielok (montáž poštových schránok v priestore vstupu do objektu, pravidelné kontroly zo strany správcu objektu Bytového podniku Petržalka, s.r.o. o stave poštových schránok a ich označenia menovkami).

Taktiež zamestnanci mestskej časti sú pri výkone svojich pracovných povinností v priestoroch domu verbálne napádaní neprispôsobivými obyvateľmi objektu a sú vystavený možnému riziku nákaz a infekcií.

Obyvatelia objektu a jeho návštevníci devastujú spoločné priestory ako aj samotné bytové jednotky. Niektoré byty sú neužívané z dôvodu prebiehajúcich súdnych a exekučných konaní. Tieto byty sú často krátko násilne otvárané, obývané a devastované.

Od roku 2004 sa vykonávajú v objekte pravidelné mesačné kontroly za účasti zamestnancov bytového oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka, Okresného riaditeľstva Policajného zboru Bratislava-Petržalka a správcu objektu. Z predmetných kontrol sú vypracovávané správy predkladané prednostovi Miestneho úradu Bratislava-Petržalka.

## 2. Vykonané kroky na riešenie situácie

V septembri 2008 starosta Mestskej časti Bratislava-Petržalka v snahe zabezpečiť bezpečné vykonávanie pracovných povinností zamestnancov mestskej časti v objekte požiadal listami riaditeľa Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave V a veliteľa Okrskovej stanice Mestskej polície hlavného mesta SR Bratislava-Petržalka o ochranu zamestnancov mestskej časti pri výkone pracovných povinností v objekte. Podľa písomného vyjadrenia riaditeľa Okresného riaditeľstva PZ Bratislava nie je možné takúto formu ochrany poskytovať z dôvodu, že sa nejedná o výkon rozhodnutia (viď. Príloha č.1).

Súčasný stav bytov v objekte (viď príloha č.2)– prehľad užívania bytov na Čapajevovej ul. č.3

- 20 bytov fyzicky neobývaných,
- 32 bytov fyzicky obývaných.

### z 20 neobývaných bytov je:

- 10 bytov novopridelených, ktoré nájomcovia ešte neprevzali – niektorí sa chceli presťahovať dobrovoľne, byty však nie sú v užívania schopnom stave (z toho dôvodu im neboli dané ani nové návrhy na exekúciu)
- 7 bytov pridelených, ktoré nájomcovia neprevzali – vo veci už prebiehajú exekučné konania na vypratanie z pôvodných bytov do náhradných bytov na Čapajevovu ul. č. 3
- 2 byty (dispozícia Hl. mesta SR Bratislavy) – pridelené, nájomcami neprevzaté
- 1 voľný byt (dispozícia Hl. mesta SR Bratislavy) - hlásenie o voľnom byte zaslané dňa 10. 06. 2008 na Magistrát hl. mesta SR Bratislavy

z 32 obývaných bytov je

- 21 bytov v konaní podľa § 711 ods. 1 písm. d) a c) a § 126 ods. 1. Občianskeho zákonníka
- 1 byt protiprávne obsadený (nedá sa zistiť totožnosť – nemôže začať konanie o vypratanie)
- 10 bytov nie je v konaní (nájomcovia platia nájomné a služby za užívanie bytu).

Všetkých 20 fyzicky neobývaných bytov je provizórne uzatvorených, v bytoch chýba základné vybavenie (WC misa, umývadlo, batérie, dvere, elektrický ohrievač, vo viacerých bytoch sú poškodené okná). V čase medzi pridelením bytu a jeho fyzickým obsadením sú byty devastované zo strany obyvateľov domu ale najmä aj zo strany cudzích návštevníkov objektu a často krátko sú protiprávne obsadené. Mestská časť postupuje vo veci vypratania protiprávne obsadených bytov ako aj vo veci obsadenia voľných bytov v zmysle platných právnych predpisov (konanie na Okresnom súde, Krajskom súde, Exekučné konanie), čo je však časovo veľmi zdĺhavé riešenie (niekoľko rokov).

V objekte je potrebné pravidelné vykonávanie deratizácie a dezinfekcie z dôvodu výskytu hmyzu a hlodavcov (šváby, blchy, potkany).

Všetky tieto skutočnosti majú za následok nadmerné finančné výdaje na správu a údržbu objektu.

V bytovom dome na Čapajevovej ul. č. 3 boli v roku **2007** vykonané opravy v celkovom náklade vo výške **305 000,- Sk**. Od januára do konca septembra roku **2008** boli v predmetnom dome vykonané opravy v celkovej výške **175 000,- Sk**. Opravy sa týkali škôd spôsobených vandalizmom návštevníkov ako aj obyvateľov domu, ktorí nepretržite devastujú najmä elektroinštalácie, vnútorné vybavenia bytov (vykopnuté dvere, rozbité sklenené výplne, úmyselné upchávanie kanalizačných prípojok vo dvore, vykrádanie zariadení bytov a pod.).

### *3. Návrh alternatívnych riešení*

alt. 1 riešenie bezpečnosti objektu zriadením 24 hodinovej strážnej služby

V prípade zabezpečenia objektu 24 hodinovou strážnou službou by sa obmedzil vstup cudzích ľudí do objektu. Tým by sa zamedzilo protiprávnemu obsadzovaniu bytov a ničeniu zariadenia bytov, podstatne by sa znížil vandalizmus a znečisťovanie objektu, došlo by k zníženiu aplikácie aj predaja drog v objekte. Takýmto spôsobom riešenia problémov by sa znížili aj náklady na správu a údržbu objektu.

Celkové finančné náklady na 24 hodinovú strážnu službu sú vyčíslené v prílohe č. 3.

Nevýhodou tohto riešenia sú vysoké finančné náklady na strážnu službu, opravu objektu a bytových jednotiek.

Z pohľadu efektívnosti sa jedná o dočasné riešenie, ktoré koncepčne nerieši problém ako taký.

alt. 2. napojenie objektu do systému RYS

V tomto prípade sa dosiahne obdobný efekt ako pri strážnej službe, ale pri nižších nákladoch. Vstupné náklady na pripojenie do systému a pravidelné mesačné poplatky sú radovo niekoľko stotisíc. Obdobné riešenie bolo aplikované na objekte na ul. Medvedovej č.21, kde bol obdobný problém. V súčasnej dobe je objekt úplne chránený a nedochádza k devastáciám, ničeniu a protiprávnemu obsadzovaniu bytových jednotiek.

Nevýhodou tohto riešenia je chýbajúci ľudský faktor priamo v objekte a hrozí riziko ničenia systému priamo obyvateľmi domu, čím sa navýšia náklady na prevádzku.

Z pohľadu efektívnosti dané riešenie je nevýhodné, lebo nedokáže zabrániť poškodzovaniu objektu, bytových jednotiek a vstupu cudzích osôb.

Materiál bol prerokovaný v soc. a bytovej komisii 30.10.2008, v komisii správy majetku a miestnych podnikov dňa 05.11.2008 Stanoviská komisii tvoria prílohu č. 4, 5 materiálu.

### *4. Informácia z previerky v objekte na Čapajevovej ul. č. 3*

Dňa 02. 12. 2008 bola v objekte vykonaná previerka užívania bytov za účasti zamestnanca BPP, s.r.o. a zamestnankyne oddelenia bytového Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Petržalka v sprievode zamestnancov strážnej služby.

Prevádzka vrátnice s 24 hodinovou strážnou službou začala dňa 26. 11. 2008 o 12,00 hod. Vstup do objektu je zabezpečený mrežou so zámkom. Vstup pred mrežou a priestor dvoru je monitorovaný kamerovým systémom sledovaný z priestoru vrátnice. Finančné náklady, technické prevedenie ako aj výsledok zavedenia strážnej služby v objekte vyhodnotí konateľ správcovskej organizácie BPP, s.r.o. Ing. Vladislav Čapček na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Petržalka dňa 16. 12. 2008.



To znamená, že v zmysle Ústavy Slovenskej republiky, Občiansko - súdneho poriadku, Exekučného poriadku a zákona o PZ, nie je oprávnený vykonať Vami požadované poskytnutie pomoci, spolupráce resp. asistencie pri zabezpečení ochrany zamestnancov Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka a správcu objektu Bytového podniku Petržalka s.r.o. pri vstupe do objektu Čapajevova ul. č. 3 v Bratislave, nakoľko v danom prípade nejde o výkon rozhodnutia a taktiež Vaši zamestnanci nie sú poverené osoby ako je uvedené v citovanom zákone.

Ak by policajti alebo útvary PZ postupovali inak, mohlo by sa jednať o podozrenie z trestných činov verejných činiteľov podľa druhého dielu zákona NR SR č. 300/2005 Z. z. (Trestného zákona) v znení neskorších predpisov a noviel.

Ak máte podozrenie, že vo veci sa jedná o podozrenie zo spáchania trestného činu máte právo podať trestné oznámenie v zmysle § 196 ods. 1 Tr. Poriadku.

Zároveň Vás vyzývame, že hliadky Policajného zboru sú inštruované, aby venovali intenzívnejšiu pozornosť uvedenému objektu v denných a nočných hodinách.



Riaditeľ

## Prehľad užívania bytov na Čapajevovej ul. č.3

<b>ČAPAJEVOVA 3</b>		<b>1. nadz. podlažie</b>	<b>22.9.2008</b>
101	Rigo Imrich / vo výkone trestu	býva Ružičková, Šléz	Návrh na vypratanie.
102	Ružovičová Jarmila	býva	
103	Rigová Agneša	býva	
104	Rigo Jozef / <i>nebýva</i>	30. 6. 02 - koniec nájmu-konanie zast.	<b>bývajú cudzí</b>
105	Rigová-Sarkozyová Alžbeta-zomrela	urč. nájomcu na manž. Tóthových 8/08	
106	Rigová-Sarkozyová Alžbeta-zomrela	užívajú deti - bez právneho dôvodu	Návrh na vypratanie.
107	Salay Dušan a Mária	31. 5. 07 - koniec nájmu	Návrh na vypratanie.
108	Mezei Maximilián, Eva+2 deti	prevzatý /nájom na dobu určitú do	do 30.6.2009
<b>109</b>	<b><i>Vyhnanek Milan</i></b>	<b><i>novopridelený - neprevzatý</i></b>	
110	Danihelová Sidónia	Zeman Rudolf - zomrel 14. 6.05	EXE
111	Rigo František a Barbora	30.6.02 - koniec nájmu	EXE
112	Rigo František a Barbora	30.6.02 - koniec nájmu	EXE
113	Tóthová Anna	býva od 12.2.08	
	xxxxx vchod xxxxx	<b>xxxxx</b>	
115	<b>Wänke Marián, Alena</b>	<b>vypratanie do bytu - EXE</b>	
	xxxxx el. rozvodňa xxxxx	<b>xxxxx</b>	
117	Vacháľková Olga	prevzatý	
<b>118</b>	<b><i>Ondrejčíková Edita</i></b>	<b><i>novopridel.-vyprat.do bytu - EXE</i></b>	

	voči nájomcom nie je vedené žiadne konanie
--	--

<b>ČAPAJEVOVA 3</b>		<b>2. nadz. podlažie</b>	
201	Dúha Dušan a Gabriela	vyprat.do bytu-EXE	
<b>202</b>	<b><i>Macehová Ema</i></b>	<b><i>novopridelený-neprevzatý</i></b>	OS BA IV - vykonať.rozsudku
203	Gorfol Juraj - zomrel 5/07	protipr.obsadený Šarkozi,Tanková	Návrh na vypratanie
<b>204</b>	<b><i>Jägerová Dagmar</i></b>	<b><i>novopridel.-vyprat.do bytu - EXE</i></b>	
<b>205</b>	<b><i>Kurthyová Anna</i></b>	<b><i>novopridel.-vyprat.do bytu - EXE</i></b>	
206	Pokorný Roland		EXE
207	Záhor Jozef	nájom do 31. 7. 2007	Návrh na vypratanie
208	Mičo Stanislav	vypratanie do bytu-EXE	
209	Magistrát - Poláková Viera	od 4/05 - neprevzala byt	
210	Magistrát - Anna Jurkovičová	od 4/05 - neprevzala byt	
<b>211</b>	Magistrát - po Hofferovej <b><i>voľný</i></b>	<b><i>oznámené Magistrátu 10.06.08</i></b>	
212	Magistrát - Bartoš Žigmund	31. 12. 01 - koniec nájmu	EXE



213	Magistrát - Júlia Manczalová	prevzatý	
214	Magistrát - Guzelová Ružena		Návrh na vypratanie
215	Magistrát - Schonová Eva	nájom do 31. 8. 2007	Návrh na vypratanie
216	<b>Magistr.-Kaiser J.+ Hamerlík P.</b>	<b>novopridelený - neprevzatý</b>	<b>nemôžu sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
217	<b>Magistrát-Molnárová Otília</b>	<b>novopridelený - neprevzatý</b>	<b>nemôže sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
218	Magistrát - Zubaj Miroslav, Viera		Výpoveď nájmu bytu 7/2008
	<b>Čapajevova 3</b>	<b>3. nadz. podlažie</b>	
301	<b>Alžbeta Olgyaová</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	<b>nemôžu sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
302	Tóthová Alžbeta	nájom do 30. 6. 05	Návrh na vypratanie
303	Kolesár Dušan a Oľga-zomrela 10/07	býva od 11/07 po exe	
304	<b>Šefčík Ján, Izabella</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	<b>nemôžu sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
305	Németh Bohuslav a Eva	31. 8. 07 - koniec nájmu	Návrh na vypratanie
306	Bango František a manž.		Návrh na vypratanie
307	<b>Mária Morovičová</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	výzva na podpis.NZ
308	<b>Mária Maholániová</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	<b>nemôžu sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
309	<b>Máčay Ladislav</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	<b>nemôžu sa nasťahovať-byt neužívania schopný.</b>
310	Mičová Eva		EXE
311	Bartošová Valéria		EXE T:20.11.2008
312	<b>Banzi Karol a Jana</b>	<b>vyprat.do bytu-EXE</b>	
313	Lelkešová Rozália		
314	<b>Záčková Vanda</b>	<b>novopridelený- neprevzatý</b>	žiada o iné riešenie
315	Mikšovský Leopold	30. 6. 02 - koniec nájmu	rozsudok o vyprat. Návrh na EXE
318	Čerovský Ladislav a Katarína		
317	Šimková Anna	30. 6. 02 - koniec nájmu	Rozsudok o vyprat.-odvolanie na Krajský súd
316	Szabo Zoltán a Andová Helena - dr.		

Magistrát za neobsadené byty uhrádza platby. Vo veci neplatenia platieb spojených s užívaním bytu, prípadne porušovania dobrých mravov koná mestská časť Bratislava-Petržalka za všetky byty.



Bytový podnik Petržalka, s.r.o.  
Hornová 10, 852 23 Bratislava 5

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSC 852 12		
Dátum dňa:	22-09-2008	
Číslo:	13744/10	
Príj.:	Ukl. zn.	Referent:

Miestny úrad MČB Petržalka  
Marián Miškanin - prednosta  
Kutlíkova 17  
852 12 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
07/2008/12353/Št

Naše číslo  
6634/2008

Vybavuje/☑

Bratislava/dátum  
22.09.2008

Vec

**Predloženie ekonomického rozboru na stráženie objektu Čapajevova 3 strážnou službou na jeden rok**

Dňa 19.09.2008 sme od Vás obdržali list č. 07/2008/12353/Št, v ktorom nás žiadate o predloženie ekonomického rozboru na stráženie objektu Čapajevova 3 strážnou službou. Ekonomický rozbor stráženia objektu Čapajevov 3 je nasledovný:

- Vychádzame z orientačnej cenovej ponuky z minulého roka navýšenej o index inflácie a zložitosti stráženia vyššie uvedeného objektu, je náš predpoklad hodinovej sadzby pre jedného strážnika strážnej služby od 140-145,- Sk/hod (EUR 4,64 – 4,81/hod).
- Spôsob zabezpečenia stráženia strážnou službou bude vykonávaný tak, že v prvom polroku budú strážiť objekt 2 strážnici, nakoľko režim bývania bude upravený domovým poriadkom, ktorý vypracuje BPP, s.r.o., špeciálne pre tento objekt so súhlasom MČB Petržalka. Predpokladaná doba stráženia bude 24 hodín denne.
- Maximálne predpokladané náklady na stráženie vyššie uvedeného objektu budú za jeden rok vrátane DPH 2, 320 tis. Sk (EUR 77.010).
- Na začiatku stráženia je potrebné počítať s jednorázovými vstupnými nákladmi na rekonštrukciu jedného bytu (prvý byt pri vstupe do budovy), ktorý by mohol slúžiť pre potreby strážnej služby. Ďalej je potrebné vykonať úpravu vstupnej brány do objektu a zaviesť magnetické kľúče. Tieto náklady predstavujú cca 200 tis. Sk vrátane DPH (EUR 6.639).

#### Rekapitulácia nákladov:

1. Hodinová sadzba 1 strážnika bez DPH od 140 -145,-Sk (4,64 - 4,81 EUR/hod  
Hodinová sadzba jedného strážnika vrátne DPH 166,60-172,60 SK/hod (5,52 - 5,72 EUR).

IČO: 36821012, DIČ: 2022430806, IČ DPH: SK 2022430806, bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. 9416612001/5600  
tel.: 02 68 203 206, fax: 02 62 249 338, e-mail: info@bppetrzalka.sk, web: www.bppetrzalka.sk  
Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 47489/B

Stanovisko  
zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie zo dňa 30. 10. 2008

---

K bodu : Návrh riešenia objektu na ul. Čapajevovej č. 3 v Bratislave

Stanovisko

Sociálna a bytová komisia **odporúča** schváliť **alt. 1 s doplnením** „riešenie bezpečnosti objektu strážnou službou nevyhnutne predpokladá úzku spoluprácu s terénnymi pracovníkmi a občianskymi združeniami, ktoré pracujú na ozdravení komunity obyvateľov v objekte“.

Prítomní :

Anna Sotníková, Oľga Adamčiaková, Viera Palková, Michal Novota, Rastislav Pavlík, Radoslav Stuhl, Helena Stachová

Hlasovanie

prítomní	7
za	7
proti	0
zdržal sa	0

V Bratislave 30.10.2008

Mgr. Anna Sotníková  
predsedníčka komisie

## Výpis uznesenia

**zo zasadnutia komisie správy miestneho majetku a miestnych podnikov  
konaného dňa 05. 11. 2008**

### K bodu č. 8

Návrh riešenia objektu na ul. Čapajevova č. 3

### Uznesenie č. 8

Komisia doporučuje schváliť riešenie bezpečnosti objektu zriadením 24 hodinovej strážnej služby ako dočasné núdzové riešenie súčasnej situácie. Ďalej odporúča pre budúce obdobia záväzky mestskej časti, ktorých obsahom je zabezpečenie náhradného ubytovania pre bývalých nájomcov obecných bytov, riešiť mimo objektu na Čapajevovej ul. č. 3.

Hlasovanie:

Za : 6

Proti : 0

Zdržal sa : 0

V Bratislave, 5. 11. 2008

Za správnosť výpisu zodpovedá :

Ing. Ján Kubička, v.r.

Zápisnicu odsúhlasil :

Ing. Peter Hrdlička, v.r.  
predseda komisie