

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 07.04.2010

Materiál číslo: 505/2010

Návrh Dodatku č. 2 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Predkladateľ:
Marián Miškanin
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. návrh Dodatku č. 2
4. Zásady hospodárenia s bytmi
v mestskej časti Bratislava-Petržalka
v znení Dodatku č. 1
5. stanovisko sociálnej a bytovej
komisie

Zodpovedná:
Daniela Podolayová
vedúca oddelenia bytového

Spracovateľ:
Edita Jarošová
referentka oddelenia bytového

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

schvaľuje

Dodatok č. 2 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Dôvodová správa

Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka boli schválené MZ uznesením č. 157 dňa 04.03.2008. Uznesením č. 331 MZ zo dňa 10.03.2009 bol schválený Dodatok č. 1 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka /ďalej len „Zásady“/.

Vedenie mestskej časti prijalo v roku 2009 opatrenie na ochranu obecného majetku v zmysle § 7 zákona č. 138/1991/Zb. o majetku obcí, ktoré určuje občanovi, s ktorým mestská časť uzatvára novú nájomnú zmluvu k obecnému bytu, povinnosť zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Zábezpeka je vyúčtovateľná a platí sa jednorazovo. Nájomcom zložená zábezpeka bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu, ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici, alebo ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt s príslušenstvom v užívaní schopnom stave alebo mu bude byt prevedený do osobného vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená v hotovosti cez pokladnicu mestskej časti alebo na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky. Tieto ustanovenia sú primerane zakomponované v zmluve o nájme bytu. Povinnosť zloženia zábezpeky navrhujeme doplniť tak ako je to uvedené v predkladanom návrhu Dodatku č. 2 Zásad.

Ďalším opatrením na ochranu majetku obce, a v neposlednej rade aj na ochranu samotných nájomcov obecných bytov, je prenajímanie bytov len na dobu určitú s možnosťou predlžovania nájmu na žiadosť nájomcu za splnenia podmienok uvedených v Zásadách a v zmluve o nájme bytu. V prípade prenajímania bytov na dobu určitú bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú mestská časť vytvorí bytový fond pre žiadateľov o nájom bytu odkázaných na pomoc mestskej časti pri riešení bytovej otázky. V prípade nájmu bytu na dobu určitú nie je potrebné dávať výpoveď nájmu bytu pri neplnení povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, čím sa, aj za použitia notárskej zápisnice, skráti čas konania voči užívateľovi bytu, ktorý si riadne neplní povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.

Návrh Dodatku č. 2 Zásad predkladáme z dôvodu zosúladenia doposiaľ aplikovanej praxe so Zásadami.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 23.03.2010, ktorá odporučila miestnemu zastupiteľstvu Návrh Dodatku č. 2 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť.

Materiál bol prerokovaný v sociálnej a bytovej komisii dňa 24.03.2010, stanovisko komisie tvorí prílohu č. 1 materiálu.

Prílohu č. 2 tvoria Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení Dodatku č. 1.

Návrh

Dodatok č. 2

Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schválených uznesením MZ č. 157 dňa 04.03.2008 v znení Dodatku č. 1, schváleného uznesením MZ č. 331 dňa 10.03.2009.

Článok 1

V čl. 2 ods. (1) sa týmto Dodatkom č. 2 mení znenie písm. b) nasledovne:

b) byty v Dome osobitného určenia na ul. M. Medved'ovej č. 21 /ďalej len „DOS“/,

V čl. 3 ods. (1) sa týmto Dodatkom č. 2 mení znenie písm. f) nasledovne:

f) doklad o čistom mesačnom príjme,

V čl. 3 ods. (3) sa týmto Dodatkom č. 2 dopĺňa písm. e) nasledovne:

e) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom Bytu mladej rodiny.

V čl. 4 ods. (1) sa týmto Dodatkom č. 2 mení znenie písm. a) a písm. d) nasledovne:

a) žiadateľ nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu v obecnom, družstevnom alebo štátnom vlastníctve, nie je vlastníkom, ani podielovým vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti,

d) žiadateľ je poberateľom čistého mesačného príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom²,

V čl. 4 ods.(1) sa týmto Dodatkom č. 2 dopĺňa písm. g) nasledovne:

g) pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu. Zábezpeka je vyúčtovateľná a platí sa jednorazovo. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť uzatvorená až po zaplatení zábezpeky so zreteľom na splnenie povinnosti podľa písm. f).

Čl. 4 ods.(2) sa týmto Dodatkom č. 2 mení nasledovne:

(2) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme obecného bytu.

Čl. 4 ods. (3) sa týmto Dodatkom č. 2 mení nasledovne:

(3)

a) Ustanovenia ods. (1) sa primerane použijú aj pre nájom bytov v DOS, služobných bytov,

b) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa primerane použijú aj pre nájom Bytov mladej rodiny.

Čl. 4 ods. (6) sa týmto Dodatkom č. 2 sa mení nasledovne:

(6) Mimo poradovníka môže starosta určiť nájomcu obecného bytu, v obzvlášť závažných prípadoch, z miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. a), b) a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov. Do ročného objemu uvoľnených bytov sa nepočítajú byty uvoľnené v DOS, služobné byty, byty na Čapajevovej ul. č. 3 a Byty mladej rodiny.

Čl. 5 ods. (1) sa týmto Dodatkom č. 2 mení nasledovne:

(1) Obecný byt sa prenajíma len na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS, na dobu určitú, ktorá neprevýši päť rokov, v prípade ak ide o služobný byt, na dobu určitú, počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, v prípade, ak ide o byt v DOS päť rokov.

Čl. 9 ods. (2) sa týmto Dodatkom č. 2 mení nasledovne:

(2) Oddelenie bytové vedie evidenciu prenajatých služobných bytov. Žiadosti o nájom služobného bytu eviduje Stredisko služieb školám a školským zariadeniam a riaditelia Základných škôl.

Článok 2

Tento Dodatok č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka z 04.03.2008 v znení Dodatku č. 1 z 10.03.2009.

Článok 3

Tento Dodatok č. 2 nadobúda platnosť jeho schválením v miestnom zastupiteľstve 07.04.2010.

Milan Ftáčnik
starosta

Príloha č. 1

Stanovisko
zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie zo dňa 24.03.2010

K bodu : Návrh Dodatku č. 2 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Stanovisko:

Sociálna a bytová komisia odporúča Návrh Dodatku č. 2 Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť.

Prítomní:

Anna Sotníková, Oľga Adamčiaková, Viera Palková, Rastislav Pavlík, Michal Novota, Dušan Smolka, , Elena Králiková, Helena Stachová, Radoslav Stuhl.

Prítomní: 9

Hlasovanie :	za	proti	zdržal sa
	9	0	0

V Bratislave 24.03.2010

Mgr. Anna Sotníková
predsedníčka komisie

Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení Dodatku č. 1

(Úplné znenie)

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa § 15 odst. 2 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislavy a podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie ustanovuje zásady hospodárenia s bytmi v Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

čl. 1

Úvodné ustanovenie

(1) Tieto zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „zásady“) upravujú postup pri prenajímaní bytov, a pri predlžovaní nájmu, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „mestská časť“) a bytov zverených do správy mestskej časti hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „obecné byty“).

čl. 2

Obecný nájomný bytový fond

(1) Obecný bytový fond tvoria obecné byty:

- a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- b) byty v Dome s opatrovateľskou službou na M. Medved'ovej ul. č. 21/ďalej len „DOS“/,
- c) služobné byty¹⁾,
- d) byty mladej rodiny.

(2) Prenajímateľom obecného bytového fondu je mestská časť.

čl. 3

Žiadosť o nájom obecného bytu

(1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
- b) miesto trvalého, miesto prechodného pobytu,
- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti žiadateľa a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého i prechodného bydliska,
- f) doklad o príjme,
- g) odôvodnenie žiadosti,
- h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- i) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje osobitný charakter bytov/ byty v DOS/.

¹⁾§ 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov

(2) Evidenciu žiadostí vedie bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava- Petržalka (ďalej len „oddelenie“).

(3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:

- a) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu,
- b) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom náhradného bytu,
- c) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu v DOS,
- d) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom služobného bytu.

(4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1). Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3 ods. (1) a čl. 4 ods. (1), oddelenie zaradí žiadosť do miestneho zoznamu žiadateľov podľa čl. 3 ods. (3) / ďalej len „miestny zoznam“/. Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu podľa čl. 4 alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do miestneho zoznamu nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do miestneho zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do miestneho zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 a čl. 4 týchto zásad.

(5) Žiadateľ zaradený do miestneho zoznamu je povinný oznamovať oddeleniu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa ods. (1).

(6) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa ods. (1) a), b), c), d), e), f), h), i). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie z miestneho zoznamu. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa ods. (4).

čl. 4

Podmienky nájmu obecného bytu

(1) Podmienky nájmu obecného bytu:

- a) žiadateľ nemá v nájme, spoločnom nájme, vo vlastníctve alebo v podielovom vlastníctve iný byt, rodinný dom alebo bytový dom,
- b) dlhé časové prieťahy pri vymáhaní práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome súdnou cestou bránia žiadateľovi užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte, rodinnom dome, bytovom dome nemohol účinne zabrániť,
- c) žiadateľ má trvalý pobyt v Mestskej časti Bratislava-Petržalka najmenej päť rokov pred podaním žiadosti. Ak žiadosť podávajú manželia, podmienku trvalého pobytu podľa ods. 1 písm. c) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
- d) žiadateľ je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom²⁾,

²⁾ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých predpisov

- e) žiadateľ je povinný na základe právoplatného rozhodnutia súdu vypratať obecný alebo služobný byt po zabezpečení náhradného bytu,
- f) žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení doby nájmu oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť podpísaná až po podpísaní notárskej zápisnice.

(2) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme bytu.

(3) Ustanovenia ods. (1) sa primerane použijú aj pre nájom bytov DOS a služobných bytov.

(4) Sociálna a bytová komisia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa potreby predkladá starostovi mestskej časti (ďalej len „starosta“) na schválenie poradovník zostavený z miestneho zoznamu podľa čl.3 ods. (3) písm. a), b).

Kritériá pre zaradenie žiadateľov o nájom bytu do poradovníka:

- a) bytové pomery žiadateľa,
- b) rodinné pomery,
- c) doba trvania žiadosti,
- d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.

(5) Starosta určuje nájomcu obecného bytu zo schváleného poradovníka.

(6) Mimo poradovníka môže starosta určiť nájomcu obecného bytu, v obzvlášť závažných prípadoch, z miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. a), b) a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov. Do ročného objemu uvoľnených bytov sa nepočítajú byty uvoľnené v DOS, služobné byty a byty na Čapajevovej ul. č. 3.

(7) Dobu nájmu obecného bytu určuje starosta, v zmysle čl. 5.

(8) Starosta má povinnosť štvrťročne predkladať miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených nájomných zmluvách.

čl. 5

Doba nájmu obecného bytu

(1) Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú, je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho, ktorého bytu, stanoveného pred

vykonaním týchto zmien. Prenajíateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako jeden rok a v prípade nájomnej zmluvy k bytu v DOS nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú.

(2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.³⁾ Prenajíateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu .

(3) Podmienky podľa ods. (2) platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.

čl. 6

Osobitné ustanovenia pri výmene bytu

Prenajíateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová zmluva o nájme bytu sa uzatvorí v súlade s ustanovením čl. 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.

čl. 7

Osobitné ustanovenia o prechode nájmu bytu

Ak príslušník domácnosti spĺňa podmienky pre prechod nájmu bytu prenajíateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu, pričom v tejto zmluve o nájme bytu zachová pôvodnú dobu nájmu bytu.

čl. 8

Nájom bytu v DOS

(1) Žiadateľ o nájom bytu v DOS musí okrem podmienok podľa čl. 3 a čl. 4 spĺňať podmienky určené v čl. 4 Prevádzkovo-organizačného poriadku DOS /ďalej len POP/.⁴⁾

(2) Žiadosti o nájom bytu v DOS sa zaraďujú do miestneho zoznamu podľa čl. 3 ods. (3) písm. c).

(3) Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa čl. 3, čl. 4 ods. (1), (2), (3), čl. 5 zásad a čl. 4 a čl. 5 POP.

čl. 9

Nájom služobných bytov

(1) Žiadateľ o nájom služobného bytu musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný⁵⁾.

(2) Žiadosti o nájom služobného bytu eviduje Stredisko služieb školám a školským zariadeniam, Bohrova 1, 851 01 Bratislava 5.

(3) Podmienka pre nájom služobného bytu podľa ods. (1) musí byť splnená ku dňu podpísania zmluvy o nájme služobného bytu.

(4) Starosta určuje nájomcu služobného bytu podľa ustanovení čl. 9.

čl. 10

Nájom bytov mladej rodiny

Nájom bytov mladej rodiny sa riadi Štatútom bytu mladej rodiny.

čl. 11

Predaj obecných bytov sa riadi zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

čl. 12

Zrušujú sa Zásady o hospodárení s bytmi v Mestskej časti Bratislava-Petržalka schválené uznesením č. 367 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 26. 09. 2006.

čl. 13

Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Milan Ftáčnik
starosta

³⁾ Občiansky zákonník

⁴⁾ Schválené Uznesením č. 109 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 07. 12. 1999

⁵⁾ § 1 ods. (1), (2) písm.a) a ods. (4) zákona SNR č. 189/1992 Z.b. v znení neskorších predpisov