

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
20. októbra 2015

Materiál číslo: 89/2015

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrh VZN hlavného mesta SR Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jaj mestských častí

Predkladateľ:
Vladimír Bajan
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. stanovisko sociálnej a bytovej komisie

Zodpovedná:
Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia

Spracovateľ:
Edita Jarošová
referentka bytového oddelenia

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

n e s c h v a l i ť

návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí, navrhuje materiál stiahnuť z rokovania a materiál prerokovať s mestskými časťami.

D ô v o d o v á s p r á v a

Všeobecná časť

Listom doručeným 07. 09. 2015 požiadal primátor hlavného mesta SR Bratislava starostu mestskej časti, v súlade s ustanovením § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislava v znení dodatkov č. 1, 2, o stanovisko Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrhu všeobecne záväzného nariadenia o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislava a jeho mestských častí (ďalej návrh). Predkladaný návrh má nahradiť doteraz platné Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

Cieľom úpravy je hlavne:

- Odstránenie nejasností v texte pre zjednodušenie výkladu niektorých ustanovení doterajšieho VZN,
- Zrušenie možnosti zmeny určitej doby nájmu bytu na neurčitú,
- Zadefinovanie možnosti a rozsahu zaujatia kladného stanoviska primátora, prípadne odbornej poradnej komisie k riešeniu žiadateľa v prípade hodného osobitného zreteľa nad rámec podmienok stanovených v § 4 ods. 1 VZN,
- Zmena zmluvného typu pre poskytovanie ubytovania v ubytovni hlavného mesta a jeho mestských častí z nájmu obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v zmysle § 717 - § 718 Občianskeho zákonníka na zmluvu o ubytovaní v zmysle § 754 - § 759 Občianskeho zákonníka,
- Úprava podmienok pre nájom bytu pre ubytovanie v ubytovniach hlavného mesta a mestských častí,
- Zvýhodnenie obetí domáceho násillia,
- Aktualizovaoie použitej citácie právnych predpisov.

Osobitná časť

Obsah a zmeny jednotlivých ustanovení navrhovaného VZN:

K § 5 – doba nájmu obecného bytu

Predkladaný návrh VZN uvádza do praxe ako výlučnú formu doby nájmu bytu uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú. Túto problematiku navrhujeme s ohľadom na charakter bytového fondu rozčleniť podľa charakteru bytov odlišne pri bytoch vybudovaných z vlastných prostriedkov obce a odlišne pri bytoch zverených do správy mestským častiam hl. mestom SR Bratislava (byty vybudované so štátnou dotáciou). Technický stav bytov zverených do správy mestským častiam hl. mestom SR Bratislava (ďalej obecné byty) nie je v súlade s predpokladom stavu spôsobilosti na riadne užívanie v čase pridelenia ako aj počas celej doby nájmu obecného bytu. V zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka má nájomca povinnosť znášať náklady len za drobné opravy v byte a bežnú údržbu. V zmysle § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ povinný odovzdávať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

V zmysle § 691 Občianskeho zákonníka, ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

S ohľadom na vyššie zákonné ustanovenia by mal mať prenajíateľ vyčlenený objem finančných prostriedkov umožňujúcich mu splniť si povinnosti z vyššie citovaných zákonných ustanovení. Reálny nedostatok takýchto finančných prostriedkov je v súčasnosti riešený v zmysle § 5 ods. (1) VZN č. 1/2006 formou dohody s nájomcom obecného bytu na základe ktorej nájomca znáša náklady na vykonanie potrebných opráv v byte, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie. V takomto prípade je nájomca motivovaný príslubom prenajíateľa, že mu bude nájom takto zveľadeného bytu zmenený na dobu neurčitú. V prípade vylúčenia takéhoto mechanizmu je potrebné vyriešiť otázku zdroja finančných prostriedkov určených na opravy a udržiavanie obecných bytov v stave spôsobilom na riadne užívanie.

K § 7 – osobitné ustanovenia o výmene obecných bytov

Podľa § 715 Občianskeho zákonníka so súhlasom prenajíateľov sa môžu nájomcovia dohodnúť o výmene bytu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu. Ak prenajíateľ odoprie bez závažných dôvodov súhlas s výmenou bytu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle prenajíateľa.

Z uvedeného dôvodu navrhujeme v ustanovení § 7 ods. 1), navrhovaného VZN, zadefinovať závažné dôvody opodstatňujúce odopretie súhlasu prenajíateľa s dohodou nájomcov o výmene bytov, napr. prichádzajúci nájomca nespĺňa podmienku v zmysle § 4 ods. 1) písm. c) a d) navrhovaného VZN.

Podmienenie súhlasu prenajíateľa s dohodou nájomcov bytov o výmenu bytov len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hl. SR Bratislava a jeho mestských častí nie je v súlade s ustanovením § 715 Občianskeho zákonníka, z toho dôvodu odporúčame takto skoncipovanú podmienku modifikovať v zmysle navrhovaného.

K § 8 – osobitné ustanovenia o prechode nájmu

Navrhované znenie ustanovenia § 8 ods. 1) navrhovaného VZN navádza k zavedeniu praxe nespisovania písomného vyhotovovania nájomných zmlúv v prípadoch prechodu nájmu bytu. V záujme určitosti a transparentnosti nájomných vzťahov je vhodné aby boli práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu zadokumentované v písomnej forme (nájomná zmluva). Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

S poukazom na vyššie uvedené zastávame názor, že písomné vyhotovenie nájomnej zmluvy je potrebné aj v prípadoch prechodu nájmu bytu, aj keď má samotné písomné vyhotovenie tohto dokumentu len deklaratórny charakter. Z uvedeného dôvodu navrhujeme poslednú vetu § 8 ods. 1) navrhovaného VZN vypustiť a nahradiť ju textom „v tomto prípade má písomne vyhotovenie nájomnej zmluvy len deklaratórny charakter“.

K § 21 – prechodné ustanovenia

Navrhované VZN upravuje, že ustanovenia o dobe nájmu obecného bytu sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzatvorené na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia. Aplikácia

retroaktivity (spätná účinnosť) je nelegitímna. Zákaz retroaktivity je jeden zo základných právnych princípov demokratickej spoločnosti zaručujúci právnu istotu. Retroaktivita sa v právnom poriadku SR pripúšťa len v trestnom práve v rámci princípu prospešnosti (ČL. 50 Ústavy SR). Z uvedeného dôvodu navrhujeme ustanovenie § 21 ods. 1) vypustiť.

K § 2 – obecný nájomný bytový fond

ods. (2) písmeno b) znie:

Mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy.

návrh:

Mestská časť, ak ide o byty a bytové domy zverené do jej správy hlavným mestom SR Bratislava.

K § 4 – podmienky nájmu obecného bytu

ods. (1) písmeno a) znie:

Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 6, ak tento súčasne

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo

návrh:

Hlavné mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov podľa § 3, ak tento súčasne

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nebol a nie je nájomcom, spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve obce, bytového družstva alebo vo vlastníctve štátu, nie je vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom alebo bezpodielovým spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu; to neplatí ak preukáže, že nie je schopný zabezpečiť si bývanie v tejto nehnuteľnosti

K § 5 – doba nájmu obecného bytu

ods. (1) znie:

Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši 10 rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pri čom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch).

návrh:

Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky (36 mesiacov), v prípade ak ide o byt osobitného určenia (bezbariérový byt) podľa § 10 na dobu, ktorá neprevýši 10 rokov (120 mesiacov). Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky, prípadne 10 rokov pri bytoch osobitného určenia (bezbariérových bytoch) alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu bytu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú bude vždy vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na riadne užívanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie sa považuje vykonanie 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 o nákladoch vynaložených na uvedenie bytu do stavu spôsobilého na riadne užívanie. Ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien.

K § 7 – osobitné ustanovenia o výmene bytov

ods. (1) znie:

Prenajíateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Výmena je možná len v rámci nájomcov obecných bytov vo vlastníctve a správe hlavného mesta a jeho mestských častí.

návrh:

Prenajíateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte. Prichádzajúci nájomca musí spĺňať podmienku v zmysle § 4 ods. 1 písm. c) a d).

K § 8 – osobitné ustanovenia o prechode nájmu

ods. (1) znie:

Ak príslušník domácnosti spĺňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11 nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, resp. okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade nie je potrebné uzatvárať novú nájomnú zmluvu.

návrh:

Ak príslušník domácnosti spĺňa zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu⁹⁾ a nejde o byt podľa § 6, 10 a 11 nájom bytu prechádza na tohto príslušníka domácnosti okamihom smrti nájomcu, resp. okamihom jeho opustenia spoločnej domácnosti. V tomto prípade má písomné vyhotovenie nájomnej zmluvy len deklaratórny charakter.

K § 9 – nájom obecných bytov zverených do správy mestskej časti

ods. (3) znie:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka podľa ods. (1) tohto ustanovenia.

návrh:

Starosta mestskej časti má právo určiť za nájomcu obecného bytu aj žiadateľa z miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu v obzvlášť závažných prípadoch a to k 1/5 bytov z ročného objemu uvoľnených bytov s výnimkou služobných bytov a bytov z projektu mladej rodiny.

K § 21 – prechodné ustanovenie

ods. (1) znie:

Ustanovenia § 5 sa vzťahujú aj na nájomné zmluvy uzavreté na dobu určitú pred účinnosťou tohto nariadenia.

návrh:

ods. (1) zrušiť.