

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
29. januára 2019

Materiál číslo: 2/2019

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. návrh zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka
4. stanovisko sociálnej a bytovej komisie
5. stanovisko komisie kultúry a mládeže
6. stanovisko komisie správy majetku a miestnych podnikov
7. stanovisko školskej komisie

Zodpovedná:

Daniela Podolayová
vedúca bytového oddelenia

Spracovateľ:

Daniela Podolayová
JUDr. Anna Rumplová

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú ě a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Dôvodová správa

V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka č. 412 schváleným Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka 22. 10. 2013 a Kúpnu zmluvou z 26. 11. 2018 mestská časť Bratislava-Petržalka nadobudla do vlastníctva desať bytov v bytovom dome na Čapajevovej 3, súpisné číslo 3987, k.ú. Petržalka zapísané na LV 5070. Päť bytov pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva a päť bytov pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

Jestvujúce Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej mestská časť) upravujú postup prenájmania obecných bytov zverených do správy mestskej časti hl. mestom SR Bratislava. Vlastníkom týchto bytov je hl. mesto SR Bratislava. Prenájom týchto bytov je riešený v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie z 30. marca 2006, s prihliadnutím na podmienky v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Kúpna zmluva z 26. 11. 2018 je právnym titulom, ktorým získala mestská časť byty do vlastníctva a súčasne sa zaviazala dbať na výber nájomcov tak, že ich neprenajme neprispôsobivým osobám, osobám, s ktorými mestská časť už v minulosti ukončila nájomné zmluvy z dôvodu ich porušovania, najmä, nie však výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov alebo z dôvodu, že nájomcovia alebo tí, kto sú členmi ich domácnosti, hrubo poškodzovali prenajaté byty, ich príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytových domoch, alebo sústavne porušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v bytových domoch. Za nájomcu bytov vo vlastníctve mestskej časti môžu byť určené osoby, ktoré sú uvedené v čl. 4 ods. 1 písm. a) navrhovaných zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti.

Z dôvodu, že pri prenájme bytov vo vlastníctve mestskej časti bude postupované v súlade so záväzkami prevzatými Kúpnu zmluva z 26. 11. 2018 predkladáme na schválenie Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti.

Návrh Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa § 15 ods. 2 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky ustanovuje Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti v mestskej časti Bratislava-Petržalka.

čl. 1

Úvodné ustanovenie

Tieto Zásady hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej Zásady) upravujú postup pri prenajímaní bytov a pri predlžovaní nájmu bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej mestská časť).

čl. 2

Nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti.

- (1) Nájomnými bytmi vo vlastníctve mestskej časti sú byty určené na užívanie fyzickými osobami na základe zmluvy o nájme bytu.
- (2) Prenajímateľom takýchto bytov je mestská časť.

čl. 3

Žiadosť o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého, miesto prechodného pobytu,
 - c) dátum narodenia žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti žiadateľa a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého i prechodného bydliska,
 - f) zamestnávateľa, pracovnú pozíciu žiadateľa a doklad o čistom mesačnom príjme,
 - g) odôvodnenie žiadosti,
 - h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
 - i) ďalšie údaje, ak to vyžaduje prenajímateľ.
- (2) Evidenciu žiadostí vedie bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej oddelenie).
- (3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:
zoznamu žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti (ďalej zoznam).
- (4) Oddelenie po prijatí žiadosti preverí jej úplnosť podľa čl. 3 ods. (1) a splnenie podmienok podľa čl. 4 ods. (1) písm. a) až e). Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. 3

ods. (1) a čl. 4 ods. (1) písm. a) až e), oddelenie zaradí žiadosť do zoznamu podľa čl. 3 ods. (3).

- (5) Ak je žiadosť neúplná, oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí primeranú lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa podmienky na nájom bytu podľa čl. 4 ods.(1) písm. a) až e) alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou oddelenia, oddelenie žiadosť do zoznamu nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu zašle oddelenie do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu oznámi žiadateľovi povinnosti podľa čl. 3 týchto Zásad.
- (6) Žiadateľ zaradený do zoznamu je povinný oznamovať oddeleniu každú zmenu podmienok v rozsahu podľa ods. (1).
- (7) 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 zo zoznamu. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa ods. (4).

čl. 4

Podmienky nájmu bytu vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Podmienky nájmu:
 - a) žiadateľ je:
 - pedagogickým zamestnancom základných alebo materských škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka v zmysle uznesenia č. 412/2013,
 - zamestnancom rozpočtových alebo príspevkových organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka v zmysle kúpnej zmluvy,
 - b) 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; žiadateľ nie je neprispôsobivou osobou, osobou, s ktorou mestská časť už v minulosti ukončila nájomnú zmluvu z dôvodu jej porušovania, najmä, nie však výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo z dôvodu, že nájomca alebo členovia jeho domácnosti, hrubo poškodzovali prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytových domoch, alebo sústavne porušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v bytových domoch,
 - c) dlhé časové priesťahy 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, ak takejto strate nemohol účinne zabrániť,
 - d) žiadateľ má trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka. Ak žiadosť podávajú viacerí spolu žijúci občania, podmienku trvalého pobytu musí spĺňať aspoň jeden z nich,

- e) ak žiadateľ nemá trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Petržalka, ohlasovaciu povinnosť k trvalému pobytu si splní do troch mesiacov od podpísania zmluvy o nájme bytu,
 - f) žiadateľ je poberateľom čistého mesačného príjmu najmenej vo výške dvojnásobku životného minima určeného osobitným predpisom¹⁾ výška príjmu v súlade s čl.4 bod.e) Zásad je uvedená v prílohe č. 1 Zásad,
 - g) 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,
 - h) pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu je žiadateľ povinný zaplatiť na účet mestskej časti zábezpeku vo výške 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),
 - i) Ustanovenia ods. (1) musia byť primerane splnené ku dňu podpisu zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve mestskej časti.
- (2) Ustanovenia ods. (1) písm. f) a g) sa použijú v prípade predĺženia doby nájmu bytu.
- (3) Sociálna a bytová komisia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka podľa potreby predkladá starostovi mestskej časti (ďalej starosta) na schválenie návrh nájomcu zo zoznamu podľa čl. 3 ods. (3).
- (4) Byt vo vlastníctve mestskej časti prenajíma starosta.
- (5) Dobu nájmu bytu vo vlastníctve mestskej časti určuje starosta v zmysle čl. 5.
- (6) Starosta má povinnosť štvrťročne predkladať miestnemu zastupiteľstvu informáciu o uzatvorených nájomných zmluvách.

čl. 5

Doba nájmu bytu

- (1) Byt vo vlastníctve mestskej časti sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, najdlhšie počas výkonu zamestnania, na základe ktorého bol nájom bytu pre nájomcu určený. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
- (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.²⁾ Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.

čl. 6

Úhrady spojené s užívaním bytu

Výška nájomného je určená podľa výmery bytu.

Nájomné za 1 m² podlahovej plochy bytu je 7,-€/mesiac.

Nájomca uhrádza za prenajatý byt predpísané platby za nájomné a predpísané platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.

čl. 7

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

J á n H r č k a
starosta

Príloha č. 1

Tabuľka príjmov žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mestskej časti

Rodič	Dieťa				krát 2 v €
205,07	93,61			1+1	597,36
Rodič	Dieťa	Dieťa			
205,07	93,61	93,61		1+2	784,58
Rodič	Dieťa	Dieťa	Dieťa		
205,07	93,61	93,61	93,61	1+3	971,80

Rodič	Rodič	Dieťa				krát 2 v €
205,07	143,06	93,61			2+1	883,48
Rodič	Rodič	Dieťa	Dieťa			
205,07	143,06	93,61	93,61		2+2	1070,70
Rodič	Rodič	Dieťa	Dieťa	Dieťa		
205,07	143,06	93,61	93,61	93,61	2+3	1257,92

Jedna dospelá osoba 205,07 x 2 = **410,14 €**

Dve dospelé osoby - /205,07 + 143,06/ x 2 = **696,26 €**

Tri dospelé osoby - /205,07 + 143,06+143,06/ x 2 = **982,38 €**

¹⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých predpisov

²⁾ Občiansky zákonník

Materiál bol prerokovaný v sociálnej a bytovej komisii 22. 01. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 1 materiálu.

Materiál bol prerokovaný v komisii kultúry a mládeže 21. 01. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 2 materiálu.

Materiál bol prerokovaný v komisii správy majetku a miestnych podnikov 21. 01. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 3 materiálu.

Materiál bol prerokovaný v školskej komisii 23. 01. 2019. Stanovisko komisie tvorí prílohu č. 4 materiálu.