

Zápisnica
zo zasadnutia komisie pre posudzovanie žiadostí
zo dňa 05.11.2018

Prítomní:

Poslanci mestskej časti Bratislava – Staré Mesto: Ing. Kristián Straka
MUDr. Viera Satinská

Zamestnanci mestskej časti Bratislava – Staré Mesto: Ing. Jana Španková
Mgr. Michaela Malinová
RNDr. Mário Ležovič, PhD.

Zástupca občanov mestskej časti Bratislava-Staré Mesto - Erika Holotová

Neprítomní : Ing. Miroslav Kollár, MHA – poslanec mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

p. Ing. Jana Španková privítala prítomných na zasadnutí Komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu. Komisia bola uznášaniaschopná.

Program:

- 1) Prerokovanie žiadostí o obnovu resp. predĺženie doby nájmu doručených na mestskú časť
- 2) Riešenie školského bytu na ul. Vazovova č. 4 v Bratislave
- 3) Prerokovanie návrhu na urovanie – byt č.3 v bytovom dome na ul. Skalná č. 1 v Bratislave
- 4) Rôzne

K bodu č. 1 – Prerokovanie žiadostí o obnovu resp. predĺženie doby nájmu doručených na mestskú časť

p. Mgr. Malinová informovala členov komisií, že na miestny úrad boli doručené tri žiadosti o obnovu nájomnej zmluvy, pričom vo všetkých prípadoch sa jedná o riešenie nájomných vzťahov v bytovom dome na ulici Rajska č. 10 v Bratislave, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy-správa mestská časť Bratislava-Staré Mesto so spoluvlastníckym podielom 1/2 a p. J.Hnáta so spoluvlastníckym podielom 1/2 . Druhý spoluvlastník p.J.Hnát vyjadril kladné písomné stanovisko a súhlasil s uzatvorením nových nájomných zmlúv so žiadateľmi na ďalšie obdobie.

Podľa Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto platí, že „V prípade, že má mestská časť zverený hlavným mestom do správy spoluvlastnícky podiel na bytovom dome alebo je sama vlastníkom spoluvlastníckeho podielu v bytovom dome, ktorý predstavuje viac ako polovicu všetkých podielov, rozhoduje o nájme uvoľnených bytov a nebytových priestorov v súlade s týmito zásadami hospodárenia a s primeraným použitím všeobecne záväzného nariadenia o nájme bytov. V prípade, ak je mestská časť správcom alebo vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 1/2 alebo menšinového spoluvlastníckeho podielu dbá pri rozhodovaní o prenájme voľných bytov a nebytových priestorov na ich čo možno najefektívnejšie využitie minimálne v takom rozsahu, aby príjmy z prenájmu minimálne pokrývali náklady spojené s prevádzkou a údržbou nehnuteľnosti.“

1/1 Žiadosť o obnovenie nájmu bytu č. 6 nachádzajúceho sa na 2.poschodí bytového domu na ulici Rajska č. 10 v Bratislave

Predmetný byt užíva p. Miloš Ilenčík s rodinou. Byt užíva nepretržite od roku 2014. Zmluva o nájme bola uzatvorená na dobu určitú t.j. do 20.07.2018. Dňa 13.09.2018 užívateľ bytu doložil všetky potrebné doklady k žiadosti o obnovenie nájomného vzťahu. Žiadateľ spĺňa podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 2/2018 o nájme bytov (ďalej len „VZN“).

Mestská časť neviduje voči žiadateľovi žiadne nevyrovnané záväzky ani sťažnosti a žiadateľ si plní všetky svoje povinnosti nájomcu riadne a včas. Spoluvlastník nehnuteľnosti p. J. Hnát udelil písomný súhlas s predĺžením, resp. pokračovaním nájmu bytu so žiadateľom na obdobie jedného roka.

Uznesenie č. 27/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti uzatvoriť Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom – p. M. Ilenčíkom s manželkou na dobu 1 rok.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 5 Proti: 0 Zdržal sa: 1

1/2 Žiadosť o pridelenie bytu č. 1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Rajská 10 v Bratislave

Žiadateľka – p. Katarína Lavrovičová doručila písomnú žiadosť o pridelenie predmetného bytu na miestny úrad dňa 27.08.2018 aj spolu so všetkými požadovanými dokladmi. Spoluvlastník nehnuteľnosti p. J. Hnát udelil písomný súhlas s uzatvorením zmluvy o nájme bytu so žiadateľom na obdobie jedného roka.

Komisia posúdila žiadateľkou predložené doklady, z ktorých je zrejmé, že žiadateľka nespĺňa podmienky nájmu obecného bytu podľa § 3 ods. 1 písm. b) VZN (t.j. žiadateľka nemá trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto).

Uznesenie č. 28/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti uzatvoriť Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom – p. K. Lavrovičovou na dobu 1 rok.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 0 Proti: 5 Zdržal sa: 1

1/3 Žiadosť o obnovenie nájmu bytu 4 nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu na ulici Rajská č. 10 v Bratislave

Predmetný byt užíva p. JUDr. David Martan. Byt užíva od roku 2016. Zmluva o nájme bola uzatvorená na dobu určitú t.j. do 30.09.2018. Dňa 18.09.2018 užívateľ bytu požiadal o predĺženie resp. obnovenie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie. Užívateľ bytu však nedoložil všetky potrebné doklady v zmysle VZN potrebné na posúdenie žiadosti o obnovenie nájomného vzťahu. Neurobil tak ani na základe písomnej výzvy mestskej časti. Spoluvlastník nehnuteľnosti p. J. Hnát udelil písomný súhlas s predĺžením, resp. pokračovaním nájmu bytu so žiadateľom na obdobie jedného roka.

Uznesenie č. 29/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti uzatvoriť Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom – p. D. Martanom na dobu 2 roky.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 0 Proti: 5 Zdržal sa: 1

K bodu č. 2 - Riešenie školského bytu na ul. Vazovova č. 4 v Bratislave

p. Mgr. Malinová pripomenula členom komisie situáciu vo veci užívania služobného bytu nachádzajúceho sa v budove ZŠ Vazovova č. 4 v Bratislave. Predmetný byt užívali spoločne (t.j. spoločný nájom bytu) v súlade so Zmluvou o nájme bytu p. Mgr. Zuzana Schmidtová a p. Mgr. Ivana Ochodničanová. Doba nájmu bytu bola stanovená na dobu určitú na dva roky t.j. do 12.07.2018. V danom prípade, p. Malinová informovala členov komisie už na predchádzajúcom zasadnutí komisie, že p. I. Ochodničanová ukončuje pracovný pomer vo vzťahu k základnej škole, v ktorej dlhodobo pôsobila a nemá záujem naďalej využívať školský (služobný) byt. P. Schmidtová má záujem zotrvať, má záujem o predĺženie doby nájmu dotknutého bytu a rešpektuje aj fakt, že sa oň aj naďalej bude deliť v podobe spoločného nájmu s novým spolunájomcom.

Komisia na svojom zasadnutí konanom dňa 03.07.2018 neprijala žiadne odporúčanie a požiadala o preverenie a predloženie aktuálnych žiadostí o nájom služobného bytu t.j. žiadostí o nájom bytu viazaného na pracovný pomer k prenajímateľovi.

p. Mgr. Malinová predložila na posúdenie žiadosť od p. Mgr. Vanessy Chovancovej, ktorá pracuje od septembra 2017 v základnej škole na ul. Vazovova č. 4 v Bratislave. Žiadateľka, okrem iného, doručila aj písomné odporúčanie p. riaditeľa ZŠ.

Komisia viedla diskusiu. Po preštudovaní dokladov uviedla a požiadala, aby príslušné oddelenie vyzvalo menovanú na doloženie dokladov, nakoľko žiadosť bola neúplná v časti týkajúcej sa potvrdenia o príjme za celý predchádzajúci kalendárny rok 2017.

K bodu č. 3 - Prerokovanie návrhu na urovanie – byt č.3 v bytovom dome na ul. Skalná č. 1 v Bratislave

P. JUDr. Hahnová stručne uviedla danú záležitosť, nakoľko všetkým členom komisie bola zaslaná podrobná písomná informácia aj spolu so Zmluvou o nájme a žiadosťou nájomníčky o mimosúdne riešenie súdneho sporu. Dňa 12.12.2014 uzavrela mestská časť s Mgr.art. Martou Magyarovou Zmluvu o nájme bytu č. 585/2014, v zmysle ktorej jej prenechala 2 – izbový byt č. 3 s podlahovou výmerou 79,93 m² na dobu 5 rokov (t.j. doba nájmu uplynie 12.12.2019).

Už pred uzatvorením nájomnej zmluvy boli zmluvné strany uzrozmene, že rekonštrukciu bytu vykoná nájomca na vlastné náklady. Nájomca v zmysle a v súlade s nájmovou zmluvou oznámil písomnou formou počiatok a rozsah rekonštrukčných prác v danom byte (ferbuár 2015). V júni 2015 oznámila ukončenie prác a požiadala o obhliadku ukončených prác v byte. V tom istom čase požiadala o predĺženie doby nájmu bytu na 10 rokov z dôvodu investície do bytu, ktorá presiahla sumu 10.000 Eur. Mestská časť s predĺžením doby nájmu bytu nesúhlasila. V decembri 2015 mestská časť vypovedala nájom bytu z dôvodu nedodržania zmluvných povinností (realizácia stavebných prác a úprav bez písomného súhlasu prenajímateľa, nepredloženie rozpisu plánovaných prác a úprav v byte a návrhu a odsúhlasenie rozpočtu plánovanej investície do bytu zo strany prenajímateľa).

Nájomníčka v zákonnej lehote napadla platnosť výpovede z nájmu bytu z dôvodu, že mala za to, že súhlas s rekonštrukciou jej bol poskytnutý generálne v Zápisnici o prevzatí bytu popisom jeho v tom čase aktuálneho stavu a rovnako si splnila povinnosť tým, že mestskej časti oznámila počiatok aj ukončenie realizácie plánovaných rekonštrukčných prác.

V súčasnom období je vedený stále súdny spor vo veci určenia platnosti/neplatnosti výpovede z nájmu.

Súd vyzval oboch účastníkov sporu k možnosti mimosúdneho riešenia danej veci. Nájomníčka bytu z tohto dôvodu písomne navrhla mestskej časti urovnať spor tak, že požiadala mestskú časť ako prenajímateľa bytu o predĺženie doby nájmu na ďalších 10 rokov

za podmienky, že podanú žalobu o neplatnosť výpovede vezme späť a nebude si uplatňovať trovy právneho zastúpenia.

K materiálu sa viedla rozsiahla diskusia. Členovia komisie namietali, okrem iného aj fakt, že v danom prípade išlo od prvopočiatku o nesprávne posúdenie a rozhodnutie mestskej časti, nakoľko „veľkometrážny“ byt bol pridelený výlučne jednej osobe napriek skutočnosti, že mestská časť eviduje niekoľko žiadateľov (mladých rodín), ktorí si nedokážu riešiť bývanie na vlastné náklady a žiadajú mestskú časť o pomoc.

Uznesenie č. 30/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti mimosúdne urovnať súdny spor t.j. uzatvoriť s p. M. Magyarovou dohodu o neúčinnosti výpovede a dodatok k Zmluve o nájme bytu za účelom predĺženia doby nájmu na ďalších 10 rokov.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 2 Proti: 2 Zdržal sa: 2

Uznesenie č. 31/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti mimosúdne urovnať súdny spor t.j. uzatvoriť s p. M. Magyarovou dohodu o neúčinnosti výpovede a dodatok k Zmluve o nájme bytu za účelom predĺženia doby nájmu na ďalších 5 rokov.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 3 Proti: 0 Zdržal sa: 3

K bodu č. 4 - Rôzne

4/1 Žiadosť o pridelenie bytu v bytovom dome na ul. Grösslingova č. 57 v Bratislave

Dňa 08.10.2018 bola na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto opakovane predložená žiadosť jednej zo spoluvlastníčok bytového domu na ul. Grosslingova č. 57 v Bratislave. Bytový dom na ulici Grösslingova č. 57 v Bratislave, súpisné číslo 2470, k.ú. Staré Mesto je v podielovom spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava-správa mestská časť Bratislava-Staré Mesto so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 4/7 z celku, p. Jozefa Šoltésza so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28 z celku, p. Melindy Turján so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28 z celku, p. Arpáda Šoltésza so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28 z celku, a p. Márie Vargovej so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28 z celku.

V bytovom dome sa nachádza 5 bytov, z toho jeden je voľný a neobsadený. Spoluvlastník nehnuteľnosti - p. Mária Vargová požiadala pôvodne písomnou žiadosťou doručenou na mestskú časť dňa 21.02.2018 o pridelenie tohto voľného bytu na dobu neurčitú. Daná žiadosť bola prerokovaná na zasadnutí komisie dňa 27.3.2018 s tým, že bolo prijaté uznesenie č. 7/2018, v zmysle ktorého *komisia odporučila nevyhovieť žiadateľovi a postupovať pri pridelení bytu v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 2/2018 zo dňa 6.februára 2018.*

Žiadateľka podala žiadosť opakovane a predložila všetky doklady nevyhnutné k jej správne posúdeniu v zmysle VZN. V tejto žiadosti však uvádza, že jej zámerom je byt poskytnúť do užívania jej dcére, ktorá v krátkej dobe ukončí štúdium na vysokej škole.

Z tohto dôvodu predkladáme žiadosť opakovane na posúdenie. Komisia sa zhodla, že trvá na svojom predchádzajúcom stanovisku, okrem iného aj z dôvodu, že žiadateľka nespĺňa

podmienky nájmu obecného bytu podľa § 3 ods. 1 písm. a) VZN (t.j. žiadateľka je vlastníčkou iného bytu).

Uznesenie č. 32/2018

Komisia odporučila nevyhovieť žiadateľovi a postupovať pri pridelení bytu v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 2/2018 zo dňa 6.februára 2018.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 5 Proti: 0 Zdržal sa: 1

4/2 Žiadosť o zmenu doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú – p. Dourountakisová

Mgr. Malinová informovala členov komisie, že dňa 16.02.2018 bola na odd. majetkové doručená písomná žiadosť od nájomcu bytu č. 6 nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu na ulici Obchodná č. 33/c v Bratislave týkajúca sa zmeny doby nájmu bytu z doby určitej na dobu neurčitú. Žiadateľka – p. Martina Dourountakisová sa vo svojom liste odvoláva na §5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2006 Hlavného mesta SR Bratislavy v nadväznosti na interné právne úpravy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ako aj z dôvodu realizácie rekonštrukcie bytu v celkovej hodnote 19.100,- Eur.

Mgr. Malinová uviedla, že v zmysle §5 VZN č. 1/2006 Hlavného mesta SR Bratislavy platí, že *„Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky, v prípade ak ide o byt osobitného určenia podľa § 10 na dobu, ktorá neprevyší desať rokov. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu na dobu neurčitú, je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na bývanie 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. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť a odsúhlasiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako 1 rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú.“*

Mgr. Malinová uviedla, že odd. majetkové písomne reagovalo na žiadosť menovanej, pričom danú žiadosť zamietlo, a to na základe a v súlade s §4 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 2/2018 o nájme bytov, podľa ktorého platí, že *„Doba nájmu obecného bytu dohodnutá v zmluve môže byť najviac päť rokov, s právom na opakované predĺženie doby nájmu a bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.“*

Mgr. Malinová ďalej uviedla, že menovaná sa voči danej odpovedi odvolala. Na základe tohto odvolania bola žiadosť menovanej predložená aj na posúdenie komisii dňa 27.marca 2018.

Na komisii bolo prijaté uznesenie č. č. 4/2018, v zmysle ktorého *komisia neodporučila vyhovieť* žiadosti menovanej a potvrdila a osvojila si stanovisko príslušného oddelenia miestneho úradu. V tomto zmysle bola menovanej zaslaná aj písomná odpoveď v mene p. starostu.

Menovaná opätovne podala písomnú žiadosť dňa 17.10.2018, v ktorej žiada o predĺženie doby nájmu bytu na maximálnu dobu, ktorú dovoľuje VZN mestskej časti.

Členovia komisie viedli diskusiu. Členovia komisie mali k dispozícii všetky doklady doručené žiadateľkou najmä týkajúce sa realizovanej rekonštrukcie bytu a výšky preinvestovaných finančných prostriedkov.

p. Malinová ešte uviedla, že v súčasnom období má p. Dourountakisová platnú nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú t.j. 28.06.2019.

Uznesenie č. 33/2018

Komisia odporúča starostovi mestskej časti uzatvoriť dodatok k Zmluve o nájme so žiadateľom – p. M. Dourountakisovou z dôvodu predĺženia doby nájmu bytu o ďalšie 2 roky.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 5 Proti: 0 Zdržal sa: 1

4/3 Žiadosť o obnovenie nájmu bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu na ul. Beskydská 13 v Bratislave

p. Júlia Nagyová s manželom a rodinou dlhodobo užíva byt č. 2 nachádzajúci sa na 1.poschodí bytového domu na ul. Beskydská č. 13 v Bratislave. Predmetný byt užíva/užívala v súlade s Nájomnou zmluvou zo dňa 14.08.2001, pričom nájom bytu bol dojednaný na dobu neurčitú.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľ vypovedala nájom bytu z dôvodu, že nájomca bol v omeškaní s úhradou nájomného a služieb s nájmom bytu spojených. Výpovedná lehota uplynula dňa 31.01.2018. Nájomca byt dobrovoľne neodovzdal. Príslušné oddelenie miestneho úradu opakovane písomne vyzvalo užívateľa bytu k jeho vyprataniu a odovzdaniu. Až na základe tejto výzvy, užívateľ bytu t.j. p. Nagyová s rodinou sa osobne dostavila na miestny úrad, vyplatila celý dlh na nájomnom a požiadala o obnovenie nájomného vzťahu. Užívateľ bytu priznal pochybenie zo svojej strany, ktoré však podľa jeho vyjadrenia nebolo úmyselné ani k nemu nedošlo z ľahostajnosti, ale pod ťarchou rodinných a zdravotných problémov a dočasnej finančnej a platobnej neschopnosti.

Komisia danú vec už raz prejednávala, a to na svojom zasadnutí konanom dňa 27.marca 2018. V tom čase neprijala konečné stanovisko a požiadala príslušné oddelenie miestneho úradu, aby vyzvalo žiadateľku o doloženie všetkých kompletých dokladov v zmysle ustanovení VZN (najmä doplnenie hodnoverných dokladov o výške príjmu všetkých členov domácnosti...).

Z dôvodu skompletizovania dokladov a predloženia kompletnej žiadosti, predkladáme materiál opakovane.

Uznesenie č. 34/2018

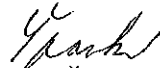
Komisia odporúča starostovi mestskej časti uzatvoriť Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom – p. J. Nagyovou na dobu 2 rokov.

Hlasovanie: Prítomní: 6 Za: 6 Proti: 0 Zdržal sa: 0

4/4 Zásady poskytovania krátkodobého ubytovania v zariadeniach Hollého 7,9,11,13

p. JUDr. Hahnová informovala členov komisie o vypracovaní Zásad poskytovania krátkodobého ubytovania v ubytovacom zariadení Hollého č. 7,9,11,13. Ide o ubytovacie zariadenie, ktoré sa vybuďovalo rekonštrukciou nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ul. Hollého č. 7,9,11,13 v Bratislave, kde predtým sídlili detské jasle. Zásady boli vypracované aj spolu s návrhom cenníka za ubytovanie.

Komisia v danej veci neprijala žiadne konečné stanovisko a vzala v danej chvíli uvedené informácie na vedomie.


Ing. Jana Španková
predseda komisie

Bratislava, 08.11.2018
Zapísala: Mgr. Michaela Malinová

beriem na vedomie. Mgr. Radoslav Štverák, starosta

