

Zápisnica
zo zasadnutia komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu
zo dňa 18.12.2019

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Komisia pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu bola uznášaniaschopná.

Program:

- 1) Žiadosť o prerokovanie predĺženia zmlúv o nájme bytu doručených mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) (Budova ZŠ s MŠ M. R. Štefánika na ul. Grösslingová 48, Karpatská 10, Grösslingová 57)
- 2) Žiadosť o pridelenie služobného bytu v budove ZŠ s MŠ M.R. Štefánika na ul. Grösslingová 48
- 3) Sťažnosti spoluvlastníka bytového domu na Rajskej č.10 p. J. H. a zástupcu spoluvlastníkov bytového domu na Šancovej č. 2 Ing. arch. M. H. a, týkajúce sa výšky nájomného.
- 4) Informácia o bytových náhradách na Medenej č.35 a Mariánskej č. 9 ponúknutých p. M. B. a p. J. M. s manželom
- 5) Informácia, týkajúca sa podielového domu na Hviezdoslavovom námestí č. 11
- 6) Informácia o technickom stave bytového fondu a o bytoch pripravených na rekonštrukciu
- 7) Informácia týkajúca sa bytov na Sládkovičovej č. 3, Vajanského nábrežie č. 17 a Špitálska č. 18
- 8) Rôzne

Predsedníčka komisie JUDr. Hahnová privítala prítomných, komisia bola uznášaniaschopná. Vzhľadom na to, že o účasť na zasadnutí komisie a vypočutí prejavili záujem podielový spoluvlastník bytového domu Rajska 10 a zástupca podielových spoluvlastníkov bytového domu Šancová 2, navrhla ako prvý prerokovať bod 3 navrhovaného programu.

K bodu č. 3

3/1

Bytový dom na Rajskej č. 10 je v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy-správa mestská časť so spoluvlastníckym podielom 1/2 a J. H. so spoluvlastníckym podielom 1/2. Uznesením č. 8/2019 komisia odporučila starostke mestskej časti uzatvoriť Zmluvu o nájme bytu so žiadateľom – p. JUDr. M. H. na dobu 1 rok s výškou nájomného 800,- Eur/mesiac. Ide o byt č. 4 o výmere 86,63 m². Starostka v rámci svojej kompetencie navrhla zníženie nájomného na sumu 380,- Eur/mesiac. S uvedeným znížením podielový spoluvlastník nesúhlasil, pričom z jeho vyjadrenia na zasadnutí komisie vyplynulo, že trvá na tom, aby bola minimálna výška v prípade tohto nájmu 600,- Eur/mesiac a aj to za podmienky, že nájomca nebude byt ani jeho časť prenajímať, prípadne ubytovávať v byte ďalšie osoby.

Osobitným dôvodom účasti podielového spoluvlastníka na zasadnutí komisie bolo vyjadrenie požiadavky prehodnotiť rozsah a charakter dokladov vyžadovaných od žiadateľov o nájom bytu v tomto podielovom dome. Navrhoval aby sa VZN č. 2/2018 v prípade týchto žiadateľov aj vzhľadom na rovnaké spoluvlastnícke podiely neuplatňovalo v plnej miere. Predsedníčka

komisie ho informovala, že v prípade polovičného, resp. menšinového podielu v správe mestskej časti, v zmysle zásad hospodárenia musí mestská časť postupovať hospodárne a že rozsah dokladov bude posúdený a prehodnotený.

3/2

Dňa 24.05.2019 bola uzavretá s Ing. arch. E. zmluva o nájme bytu č. 4 o výmere 60,37 m², 1. nadzemné podlažie v podielovom dome na ul. Šancová 2 v Bratislave, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta v podiele 30/48- v správe mestskej časti a spoluvlastníkov I. T., E. Q. a O. F. Q., a to každý v podiele 18/144, zastúpených Ing. arch. M. H. Nájom skončil dňa 24.05.2019, na základe skutočností ktorej na žiadosť nájomcu komisia na svojom zasadnutí dňa 22.07.2019 uznesením č. 22/2019 odporučila uzavretie novej zmluvy na dva roky s nájomným vo výške 400,- EUR, upravené na základe rozhodnutia starostky na sumu 290,-EUR/mesiac.

Podpísanie nájomnej zmluvy s nájomným 290.-EUR mesačne odmietla p. K. ako aj zástupca podielových spoluvlastníkov trvajúc na pôvodnej výške nájomného 200,-EUR mesačne s dôvodu vynaloženia finančných prostriedkov na stavebné úpravy bytu.

Z vyjadrenia zástupcu podielových spoluvlastníkov na komisii vyplynulo, že uvedený bytový dom spravuje dlhšiu dobu, jeho technický stav je nevyhovujúci. Uviedol, že pani K. svojpomocne s rodinou zrekonštruovala predmetný byt, v zmysle zmluvnej podmienky (vykonať stavebné úpravy „minimálne v hodnote 5000 EUR“), pričom na priebeh tejto rekonštrukcie dohliadal. Z vyjadrenia vyplynulo, že sa tak dialo bez akejkolvek účasti väčšinového spoluvlastníka. Člen komisie p. Gruska zástupcu spoluvlastníkov upozornil, že v zmysle zmluvy mala nájomníčka preukázať náklady na stavebné práce, a to najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu, pričom v zmluve bolo dohodnuté, že v prípade márneho uplynutia tejto lehoty sa zmluva nebude predlžovať. Napriek tomu, že uvedená lehota skutočne márne uplynula, komisia na svojom zasadnutí v júli 2019 uzavretie novej zmluvy na ďalšie dva roky odporučila. JUDr. Hahnová tiež upozornila, že s vedomím si tejto povinnosti ako aj skutočností, že tak urobí na vlastné náklady bez nároku na finančnú alebo akúkoľvek inú kompenzáciu týchto nákladov podpísala zmluvu nielen nájomníčka ale aj p. H. ako zástupca menšinového spoluvlastníka. Nakoľko p. H. skonštatoval, že nová zmluva s nájomným vo výške 290 Eur nebude zo strany menšinového spoluvlastníka podpísaná, bol upozornený, že v súčasnosti pani K. užíva byt bez právneho titulu, teda pokiaľ nepríde k podpísaniu zmluvy bude mestská časť nútená zvážiť ďalšie právne kroky. Súčasne bol tiež upozornený na skutočnosť, že mestská časť pri nájme bytov v podielových domoch kde má hlavné mesto väčšinový spoluvlastnícky podiel jednak postupuje pri nájme bytov podľa VZN č. 2/2018 ako aj na skutočnosť, že nakoľko zastupuje menšinových spoluvlastníkov, nie je prijateľné aby o nakladaní s bytmi rozhodoval bez účasti mestskej časti. Na uvedené bol upozornený aj v nadväznosti na vyjadrenie, že uzná nájomníčkou vynaložené náklady.

Na záver bol požiadaný, aby sa k podpísaniu/nepodpísaniu nájomnej zmluvy definitívne vyjadril v lehote do 31.12.2019.

Uznesenie č. 31/2019

Komisia odporúča uzavrieť zmluvu s Ing. arch. K. s nájomným vo výške 290.- Eur mesačne. V prípade ak zmluva nebude zo strany nájomníčky podpísaná do 31. januára 2020, odporúča zvážiť z toho vyplývajúce právne kroky.

Hlasovanie: Prítomní: 7 Za: 7 Proti: 0 Zdržal sa: 0

K bodu č. 1

1/1 Jozefina S... - Karpatská 10 – obnovenie nájmu

Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy č. 489/2017- byt č. 13 o výmere 32,62 m², ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom 3096, Karpatská 10 v Bratislave. Zmluva o nájme bola uzavretá na dobu určitú a to jeden rok -do 20.12.2018. Nájomca uhrádza platby za užívanie bytu vo výške nájomného riadne a včas. Žiadateľ nespĺňa podmienky príjmu v zmysle VZN č. 2/2018, navyše sú voči jeho správaniu evidované viaceré sťažnosti zo strany obyvateľov domu.

1/2 Jozefina S... - Karpatská 10 – obnovenie nájmu

Nájomná zmluva na 1-izbový byt č. 18 o výmere 34,7 m², 2. poschodie bola uzavretá dňa 11.08.2017 na obdobie 2 rokov - do 11.08.2019. Na základe žiadosti o predĺženie doby nájmu bola žiadateľka 2 x vyzvaná na doloženie dokladov potrebných pre posúdenie splnenia podmienok VZN č. 2/2018. Doklady však v požadovanom rozsahu predložené neboli. Platby za užívanie bytu sú uhrádzané riadne a včas, avšak žiadateľka je opakovane upozorňovaná na nápravu konania v nadväznosti na opakované sťažnosti obyvateľov domu na nevhodné správanie nájomníčky, jej detí príbuzných a známych, neustále ničenie cudzieho majetku, spoločných častí a zariadení domu, odovzdávanie kľúčov od spoločnej brány cudzím osobám a podobne. Na výzvu nájomníčka nereagovala žiadnym spôsobom. PhDr. Langová, ako členka komisie a vedúca sociálneho oddelenia uviedla, že sťažnosti sa týkajú pravdepodobne detí menovanej, keďže menovaná s v byte nezdržiava. Mgr. Ažaltovič navrhol, aby sociálne oddelenie v mesiaci január 2020 vykonalo miestne zisťovanie.

1/3 JUDr. Hahnová informovala členov komisie o rokovaní sociálnej komisie 09.12.2019, na ktorom bolo prijaté (i) uznesenie č. 48/2019, ktorým komisia žiada prednostu o predloženie časového plánu sanácie havarijného stavu objektu Karpatská 10 a (ii) uznesenie č. 49/2019, ktorým žiada prednostu preveriť možnosť prenájmu bytu pre OZ Vagus za účelom získania bývania pre človeka bez domova.

K téme bytu pre OZ Vagus komisia skonštatovala, že prenájom bytu sa riadi ustanoveniami VZN č. 2/2018, z ktorých vyplýva, že prenajať byt je možné len fyzickej osobe, tzn. žiadateľ môže byť priamo človek bez domova, musel by však spĺňať podmienky citovaného VZN. Vzhľadom na obdobnú žiadosť OZ Stopa, riešenú v minulosti, členovia komisie zhodne navrhli stretnutie s predstaviteľmi jednotlivých občianskych združení, ktoré sa venujú problematike ľudí bez domova ako sú OZ Vagus, OZ STOPA, prípadne OZ Proti prúdu a pod.

Uznesenie č. 32/2019

Komisia neodporúča uzavrieť nájomnú zmluvu s Jozefinou S... a odporúča konať vo veci vypratania a odovzdania bytu. Súčasne odporúča prostredníctvom sociálneho oddelenia komunikovať s magistrátom vo veci zabezpečenia ubytovania pre menovaného.

Hlasovanie: Prítomní: 7 Za: 6 Proti: 0 Zdržal sa: 1

Uznesenie č. 33/2019

Komisia odporúča aby sociálne oddelenie v spolupráci s majetkovým oddelením preverilo situáciu týkajúcu sa bývania pani B... ako aj jej detí a na najbližšie zasadnutie predložilo v tejto veci informáciu.

Hlasovanie: Prítomní: 7 Za: 7 Proti: 0 Zdržal sa: 0

1/4 Mgr. R. D. - Grösslingová 48 -- predĺženie nájmu

Nájomca požiadal o predĺženie Zmluvy o nájme bytu č. 487/2017- byt. č. 13 o výmere 119,4 m² na 3. poschodí budovy ZŠ s MŠ M.R. Štefánika v Bratislave, uzavretej na dobu 2 roky – do 15.01.2020. Nájomca je zamestnancom ZŠ Vazovova 4. Podmienky VZN č. 2/2018 spĺňa.

Uznesenie č. 34/2019

Komisia odporúča predĺženie Zmluvy o nájme bytu s nájomcom Mgr. R. D. na obdobie jedného roka.

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

1/5 Ing. D. T. - Grösslingová 57 – nový nájom

Žiadateľ o nájom obecného bytu č. 4 na adrese Grösslingová 57 podal žiadosť dňa 28.03.2019 a potvrdzoval 05.06.2019. Žiadateľ spĺňa podmienky VZN č. 2/2018

1/6 A. V. - Grösslingová 57 – nový nájom

Žiadateľka A. V. si žiadosť o nájom obecného bytu podala dňa 15.04.2019. Žiadateľka spĺňa podmienky VZN č. 2/2018.

Bytový dom na ulici Grösslingová č. 57 v Bratislave, je v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy- v správe mestskej časti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 4/7, J. Š. so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28, M. T. so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28, A. Š. so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28 a M. V. so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 3/28. V bytovom dome sa nachádza 5 bytov, z toho sú dva voľné. Žiadatelia sú deťmi spoluvlastníkov, ostatní spoluvlastníci dali k uzavretiu nájomných zmlúv súhlas.

Uznesenie č. 35/2019

Komisia odporúča uzavretie nájomných zmlúv na voľné byty s Ing. D. T. a A. V. a výšku nájomného navrhuje stanoviť porovnateľne s nájomným v iných podielových domoch.

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

K bodu č. 2

2/1 Žiadosť o pridelenie služobného bytu v budove ZŠ a MŠ M.R. Štefánika na Grösslingovej 48

Mgr. N. L. - učiteľ na ZŠ a MŠ M.R. Štefánika podal dňa 11.11.2019 žiadosť o pridelenie služobného bytu č. 1 nachádzajúceho sa v budove ZŠ a MŠ M.R. Štefánika na ul. Grösslingová 48. Žiadateľ spĺňa podmienky VZN č. 2/2018. Riaditeľka školy opakovane vyjadrila požiadavku a podporu riešenia tohto nájmu.

Ing. Hrnčiarová, vedúca majetkového oddelenia, navrhla, aby sa pred rozhodnutím o nájme tohto bytu preverila možnosť u nájomcov bytov v škole realizovať zámenny bytov v škole podľa rozlohy, počtu členov domácnosti a podobne. K uvedenému sa viedla diskusia

členov komisie o spoločnom nájme viacerých učiteľov v bytoch s väčšou rozlohou. K tejto téme predsedníčka komisie uviedla, že tento postup je už v podmienkach mestskej časti uplatňovaný hlavne v prípade slobodných pedagógov.

Uznesenie č. 36/2019

Komisia navrhuje aby majetkové oddelenie na nasledujúce zasadnutie komisie pripravilo všetky návrhy na výmeny, resp. zámény bytov po ich predchádzajúcom prerokovaní s užívateľmi/nájomcami týchto bytov.

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

K bodu č. 4

Komisia zobrala na vedomie informáciu o komunikácii s nájomcami vo veci bytových náhrad ako aj skutočnosť, že v súčasnosti sa v obidvoch prípadoch jedná o nájom na dobu neurčitú.

Uznesenie č. 37/2019

Komisia odporúča zámenu bytov, pri ktorej by sa zmenil predmet nájmu, pričom doba nájmu by zostala nezmenená a súčasne žiada prednostu v prípade požiadaviek dovybaviť náhradné byty zariadenými predmetmi za predpokladu ponechania tých istých zariadených predmetov v bytoch, ktoré v súčasnosti užívajú.

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

K bodu č. 5

Komisia zobrala informáciu týkajúcu sa podielového domu na Hviezdoslavovom námestí na vedomie, súčasne sa tiež oboznámila s komunikáciou so spoluvlastníkom vo veci prenájmu voľného bytu č. 10.

Uznesenie č. 38/2019

Komisia odporúča prenájom voľného bytu za nájomné 500 Eur + energie/mesiac.

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

K bodu č. 6

Členovia komisie boli informovaní, že sa v roku 2020 predpokladá, podľa náročnosti a rozpočtového krytia, rekonštrukcia 4 bytov v bytových domoch Križkova 8, Mýtna 40, Hviezdoslavovo námestie 12 a Železničarska 20.

Uznesenie č. 39/2019

Komisia berie informáciu na vedomie.

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

K bodu č. 7

7/1 *Sládkovičova 3*

Mestská časť je správcom bytu s výmerou 20,13 m² vo vlastníctve hlavného mesta, nachádzajúceho sa na prízemí, ostatných 7 bytov je v súkromnom vlastníctve. Byt je dlhodobo neužívaný neprenajateľný. V byte je nutná komplexná rekonštrukcia. Náklady mestskej časti (FÚOP, správa...) predstavujú sumu vo výške 11,84 Eur a základné nájomné predstavuje sumu vo výške 7 eur, nakoľko ide o byt IV. kategórie.

7/2 Vajanského nábrežie 17

Mestská časť je správcom bytu s výmerou 17,70m² vo vlastníctve hlavného mesta. Byt je dlhodobo neužívaný, je nutná komplexná rekonštrukcia. Náklady mestskej časti (fond, správa...) predstavujú sumu vo výške 38,88 Eur.

7/3 Špitálska 18

Mestská časť je správcom bytu č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta, nachádzajúceho sa na 1. poschodí. Byt je dlhodobo neužívaný, má výmeru 17,42 m² a je v ňom nutná komplexná rekonštrukcia. Náklady mestskej časti (fond, správa) predstavujú sumu vo výške 43,51 Eur.

Vo všetkých troch prípadoch sa jedná o byty minimálnej výmery, spravidla bez príslušenstva, zároveň o byty aj po prípadnej rekonštrukcii len veľmi ťažko prenajateľné. Jedným z možných riešení je byty predať formou OVS, po predchádzajúcom súhlase hlavného mesta, ako aj prípadnom informovaní obyvateľom domu.

Uznesenie č. 40/2019

Komisia odporúča odpredať uvedené byty formou obchodnej verejnej súťaže.

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

JUDr. Iveta Háhnova
predsedníčka komisie

Bratislava, 18.12.2019
Zapísala: Mgr. Kristína Majvitorová
Príloha: prezenčná listina