

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 14.2.2012

1.

Audit nájomných zmlúv obyvateľov bytov nachádzajúcich sa v objektoch a areáloch základných a materských škôl zriadených Mestskou časťou Bratislava - Ružinov.

Predkladateľ:

Ing. Lýdia Adamovičová

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Prehľad o služobných bytoch
3. Fotodokumentácia služobného bytu na MŠ Prešovská

PhDr. Tatiana Krippelová
vedúca odboru školstva, kultúry a športu

T. Krippelová

Spracovateľ:

Ing. Jaroslav Adamát
vedúci referátu prevádzky škôl,
školských zariadení a školského stravovania

Bratislava február 2012

Dôvodová správa

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava- Ružinov dňa 27.09.2011 uložilo svojim uznesením č. 102/VI/2011 úlohu:

- 1/ vykonať audit nájomných zmlúv obyvateľov bytov nachádzajúcich sa v objektoch a areáloch základných a materských škôl zriadených Mestskou časťou Bratislava- Ružinov. V audite identifikovať nájomníkov, ktorí nie sú súčasnými zamestnancami príslušnej školy a podmienky užívania príslušného bytu.
- 2/ predložiť materiál ako informatívny na rokovanie MZ

O problematike služobných bytov pojednáva zákon NR SR č. 189/1992 v znení neskorších predpisov. Služobný byt v zmysle tohto zákona je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Služobným bytom je byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, medzi inými aj byt ktorý je súčasťou školy, alebo školského zariadenia.

Na školách a školských zariadeniach v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Bratislava- Ružinov už značná časť užívateľov týchto bytov nie je v zamestnaneckom pomere k zariadeniam, v ktorých sa byty nachádzajú. Tieto byty boli vo väčšine pridelované ešte v kompetencii bývalého Obvodného národného výboru, alebo Okresného úradu. Byty boli pridelované na čas výkonu funkcie alebo školských prác, čo znamená, že keď zamestnanec zo školstva odišiel, mal byť ukončený aj jeho nájom bytu. Tento postup však predchádzajúci zriaďovatelia ZŠ a MŠ nedodržali.

V prípadoch, v ktorých byty užívajú nájomníci, ktorí prestali vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný, je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu. Po uplynutí výpovednej doby je nájomca povinný byt uvoľniť. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený podať na súd žalobu o vypratanie tohto bytu z dôvodu skončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa. V takom prípade účinky výpovede nastanú až na základe právoplatného rozhodnutia súdu. Bytovú náhradu je povinný poskytnúť ten, v prospech koho sa byt vypráva. Podmienky, za ktorých vzniká povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu, sú upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka.

Ďalej v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ak služobný byt po smrti nájomcu alebo po rozvode jeho manželstva užívajú ďalej manžel, prípadne osoby uvedené v § 706 ods. 1 občianskeho zákonníka, nie sú tieto povinné sa z bytu vysťahovať, dokiaľ im nie je zabezpečený primeraný náhradný byt, ak nestačí podľa osobitného zákona poskytnutie náhradného ubytovania. To platí aj v prípade, ak nájomca služobného bytu opustí trvale spoločnú domácnosť.

Delimitovaním týchto zariadení do pôsobnosti MČ Bratislava-Ružinov v roku 2003, bola prevedená aj táto nedoriešená problematika služobných bytov.

V zmysle protokolov o zverení správy nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov boli školám a školským zariadeniam dané do správy aj takéto služobné byty. V nadväznosti na tento akt boli vydané pokyny starostu MČ Bratislava- Ružinov k účtovaniu platieb za nájom platné od 1.1.2004. Problematika služobných bytov však nie je doposiaľ doriešená komplexne a to hlavne v oblasti ich údržby. V prípade rozsiahlejšej havárie v byte, alebo potrebe obmeniť zastarané a nefunkčné zariadenie bytu (napr. kuchynská linka, vaňa, šporák a pod.), majú školy problém tieto platby zo svojho rozpočtu zabezpečovať. V zmysle platných predpisov táto povinnosť prináleží prenajímateľovi bytu.

Obdobné problémy so služobnými bytmi majú aj iné mestské časti Bratislavy a preto by bolo potrebné celú záležitosť riešiť a hľadať východiská z tejto situácie spoločne, v súčinnosti s Magistrátom HM SR Bratislava.

Prehľad o služobných bytoch na ZŠ

<i>Škola</i>	<i>nájomca</i>	<i>Rozhodnutie o pridelení bytu, nájomná zmluva</i>	<i>veľkosť bytu</i>	<i>rozloha v m²</i>	<i>počet užív.</i>	<i>Informácia o nájomcovi bytu</i>
ZŠ Borodáčova 2	Dušan Ševčík	Dohoda o odovzdaní a prevzatí služobného bytu zo dňa 13.2.1969 od Mestská správa školských a kultúrnych zariadení v Bratislave	3 izb.	66	2	kurič na ZŠ Borodáčova
ZŠ Drieňová 16	Dvaja učitelia	Zmluvy na dobu určitú počas trvania pracovného pomeru.	2 izb.	56	2	učitelia na ZŠ Drieňová
ZŠ Kulíšková 8	Dušan Bučič (postavil si dom teraz byt obýva jeho syn)	Rozhodnutie o pridelení bytu zo dňa 3.12.1986 od Obvodná hosp. správa školských zariadení a detských jasí BA II podľa § 24 zák. č.41/1964 Zb.	2 izb.	64	2	bývalý školník
ZŠ Nevädzová 2	Dušan Oberle-zomrel Janka Chalupová bývalá manželka	Rozhodnutie o pridelení bytu zo dňa 12.12.1984 od Obvodná hospodárska správa škol. Zariadení a detských jasí podľa § 24 zák. č.41/1964 Zb.	2,5 izb.	58	1	manželka po bývalom školníkovi
ZŠ Ostredková 14	Štefan Voros	Nájomná zmluva na služobný byt zo dňa 11.3.1994 od Školská správa BA II podľa § 685 a násled. Občianskeho zákonníka	2 izb.	56	4	školník na ZŠ Ostredková
ZŠ Ružová dolina 29	Zuzana Vršková	- Rozhodnutie OÚ BA II	2 izb.	48	3	- manželka po bývalom školníkovi
	Karol Kubovčák	- Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2 izb.	48	1	- dôchodkyňa, manželka po bývalom školníkovi
	Mgr. Tibor Rusinko	- Zmluva o prenájme bytu zo dňa ... od OÚ BA II podľa § 685 a násled. Občianskeho zákonníka	2 izb.	45	4	- učiteľ na ZŠ Žitavská
	Dušan Salanič	- Nájomná zmluva MČ BA Ružinov	3 izb.	58	3	- školník na ZŠ Ružová dolina
ZŠ Vrútocká 58	Karol Bednárík	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2 izb.	64	4	školník a kurič na ZŠ Vrútocká

Prehľad o služobných bytoch na MŠ

<i>Škola</i>	<i>nájomca</i>	<i>Rozhodnutie o pridelení bytu, nájomná zmluva</i>	<i>veľkosť bytu</i>	<i>rozloha v m²</i>	<i>počet užítv.</i>	<i>Informácia o nájomcovi bytu</i>
MŠ Bancíkovej 2	Jana Matejová	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	3 izb.	67	4	vedúca ET Exnárová 6
ET Exnárová 6	objekt v správe ZUŠ Exnárová					
MŠ Medzilaborecká 4	Oľga Janáčová	Nájomná zmluva na služobný byt zo dňa 13.9.1994 od Školská správa BA II podľa § 685 a násled. Občianskeho zákonníka	2 izb.	48	2	učiteľka ZŠ Bieloruská (Pod. Biskupice)
ET Haburská 4	byt + 1 trieda súkr. škôlka	Priestory bytu sú prenajaté súkromnej MŠ.				
MŠ Miletičova 37	Tatiana Kečkešová	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	1,5 izb.	57	5	bývalá pracovníčka školskej správy BA II
MŠ Piesočná 2	Stanislava Jurištová	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2 izb.	56	3	učiteľka MŠ Piesočná
ET Západná 2	Jarmila Múcsková	Rozhodnutie o pridelení služobného bytu zo dňa 1.4.1982 od Obvodná hospodárska správa škol. zar. a detských jasí podľa § 25 ods. 1 zák. č.41/1964 Zb.	2,5 izb.	62	2	pomocná kuchárka MŠ
ET Šalviová 5	Renáta Goznerová	Nájomná zmluva MČ BA Ružinov	2 izb.	45	2	učiteľka ET Šalviova
ET Nevádzová 12	PhDr. Eva Wágnerová	Rozhodnutie o pridelení bytu zo dňa 20.9.1982 od Obvodný národný výbor Bratislava II podľa § 24 zák. č.41/1964 Zb.	2 izb.	60	2	dôchodkyňa, bývalá pracovníčka školskej správy BA II
ET Astrová 5	Anna Nosáľová	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2 izb.	42	1	bývalá pracovníčka v ŠJ ZŠ Medzilaborecká
MŠ Prešovská 28	byt je nevyužívaný		2 izb.	53		
MŠ Prešovská 28	Mgr. Ľuboslava Vasiľová	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2 izb.	55	4	bývalá učiteľka na ZŠ Kulíšková
MŠ Stálicová 2	Iveta Dubická	Rozhodnutie ObNV Bratislava II	2,5 izb.	64	5	upratovačka na ET Haburská 4
ET Haburská 6	byt prerobený na triedu MŠ - 69 m ²					
MŠ Sťastná 26	Jaroslav Šimek	Pridelenie služobného bytu zo dňa 17.10.1974 od ObNV BA II	2,5 izb.	56	3	obsluha kotelne MŠ Sťastná
MŠ Sťastná 26	Pavol Krištofič byt užíva Drahomíra Krištofičová	Rozhodnutie o pridelení bytu zo dňa 15.3.1974 od ObNV BA II	2,5 izb.	49	1	dôchodkyňa, bývalá učiteľka na ZŠ Bieloruská
MŠ Velehradská 24	Oľga Ličková	Zmluva je v štádiu spracovania	2 izb.	54	1	riaditeľka MŠ Velehradská
MŠ Velehradská 24	Michalíková	Nájomná zmluva 1/2010 zo dňa 1.7.2010 – starosta MČ Bratislava- Ružinov	1 izb.	48	2	upratovačka na ET Tekovská

Voľný služobný byt na MŠ Prešovskej sa v súčasnosti využíva na uskladnenie rôzneho materiálu z prevádzky MŠ. Ako byt nie je využívaný už cca 5 rokov. Tento priestor nie je vhodný na prerobenie na triedu MŠ. Náklady na zrekonštruovanie bytu budú nemalé, nakoľko steny bytu sú značne popraskané sadaním budovy. Obklad a vaňa v kúpeľni sú značne poškodené. Bude potrebná oprava stien a vymaľovanie celého bytu. Presné cenové ohodnotenie potrebných prác určí odborná firma. Okná a dvere na byte sú vymenené za plastové v roku 2010. (vid' priložená fotodokumentácia)







