



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava - Ružinov
dňa 17.10.2017

Poskytnutie bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská 28 v Bratislave

Predkladá:

Martin Pener, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu
4. Stanovisko KSSI zo dňa 11.10.2017
5. Zápisnica Bytovej komisie zo dňa 11.10.2017
6. Uznesenie Miestnej rady MČ Bratislava - Ružinov
7. Stanovisko KLPaK zo dňa 9.10.2017

Zodpovedný:

Ing. Alena Lehotayová, v.r.
dočasne poverená zastupovaním prednostky

Spracovateľ:

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Monika Repášová, v.r.
referát nájomných bytov

Bratislava, október 2017



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

- 1) nájom bytu č. 8, 5. poschodie, Sputnikova 33 v Bratislave ako bytovú náhradu pre Ľuboslavu Vasilovú a Jaroslava Vasila na dobu neurčitú



Dôvodová správa:

Dňa 7.7. 2016 bol na zasadnutie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Ružinov (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) predložený materiál „Návrh na riešenie pre navýšenie počtu miest v materských školách“ (MŠ). Miestne zastupiteľstvo prijalo k uvedenému materiálu uznesenie č.300/XVII/2016, ktorým schválilo priority riešení pre navýšenie počtu miest v MŠ a uložilo zabezpečiť súvisiace činnosti k realizácii vybraných priorít.

V MŠ Prešovská 28 sa nachádza služobný byt, ktorého uvoľnením a prepojením s jestvujúcimi priestormi sa rozšíri kapacita materskej školy o 18 nových miest.

Užívateľom tohto bytu je pani Mgr. Ľuboslava Vasilová, ktorá byt užíva od roku 1989. Z dôvodu rozširovania kapacít MŠ obec zabezpečí bytovú náhradu ak nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že verejný záujem vyžaduje s bytom naložiť tak, že byt nie je možné užívať (§ 5 ods. 2 písm. b zákona číslo 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov).

Byt na Sputnikovej 33 v Bratislave spĺňa podmienky poskytnutia bytovej náhrady. Mgr. Ľuboslava Vasilová listom zo dňa 8.11.2016 súhlasila s bytovou náhradou na dobu neurčitú za účelom uvoľnenia bytu v objekte Materskej školy Prešovská 28 a za účelom rozšírenia kapacity materskej školy. Nevyhnutná rekonštrukcia bytu bola dokončená v septembri 2017.

Primárnou formou bytovej náhrady je primeraný náhradný byt. V zmysle § 712 Občianskeho zákonníka sa pod pojmom bytová náhrada rozumie náhradný byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Primeraným náhradným bytom je byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý sa má vypratať a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Z toho vyplýva, že kvalitatívne a kvantitatívne znaky náhradného bytu sa odvodzujú od toho, čo má nahradiť.

Ustanovenie § 712a Občianskeho zákonníka nedefinuje bytové náhrady vo forme náhradného bytu a náhradného ubytovania z hľadiska dojednaného času nájmu.

Pri riešení otázky, či náhradný byt s nájomom na určitý čas je zodpovedajúcou bytovou náhradou treba vychádzať z inštitútu nájmu bytu. Jeho charakteristickým znakom je, že nájom bytu je chránený (§ 685 ods. 1 OZ). Zabezpečením bytovej náhrady na určitý čas by sa účel bytového nájmu nenaplnil. Bytová náhrada nemá slúžiť vypratávanej osobe iba na zabezpečenie bývania počas času nevyhnutného na zabezpečenie si iného bývania. Účelom bytových náhrad je predovšetkým poskytnúť osobe vypratávanej náhradné riešenie jej potreby bývania, ktorú mala pôvodným nájomným pomerom vyriešenú. Nájomná zmluva totiž nezakladá trvalosť nájomného vzťahu, vyjadruje iba to, že doba nájmu nie je presne časovo ohraničená.

Charakteristickým znakom náhrady vo forme náhradného bytu je bývanie trvalého charakteru, resp. že jeho zabezpečenie poskytuje vypratávanej osobe ochranu na neurčitý čas. Táto ochrana poskytuje osobe, ktorá má byť vypratávaná, možnosť uspokojovať základnú potrebu bývania a je súčasne znakom sociálnej istoty. Táto intenzívna ochrana sa poskytuje len nájomným pomerom, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy bez časového obmedzenia.

V danej oblasti poskytovania bytových náhrad z hľadiska doby trvania nájmu nie je situácia v zákone riešená

V súlade s VZN mestskej časti Bratislava Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov sa doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy mestskej časti a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti (ďalej len „VZN“) upravuje ust. § 2 tohto nariadenia. Doba nájmu môže byť v nájomnej zmluve dohodnutá najviac na 3 roky alebo menej bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

Uvedené VZN sa svojou právnou úpravou vzťahuje na pridelovanie bytov v nadväznosti na vybavovanie žiadostí o nájom bytu, ktoré sú doručované na mestskú časť zo strany žiadateľov o nájom, ktorí pri predkladaní svojich žiadostí musia preukazovať splnenie stanovených podmienok.

Z toho vyplýva, že proces pridelovania bytu podľa vyššie spomenutého VZN súvisí s podanou žiadosťou. Predmetné VZN sa nevzťahuje na poskytovanie bytovej náhrady na základe rozhodnutia súdu alebo priamo zo zákona.



Pri dobe nájmu na dobu neurčitú je v zmysle §29a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obec povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona.

Vzhľadom ku skutočnosti, že na danú problematiku v podmienkach Slovenskej republiky nie je dostatočná judikatúra a aj s ohľadom na doterajšiu rozhodovaciu činnosť súdov, nie je možné jednoznačne konštatovať, či pridelenie bytu na dobu určitú by súd považoval za primeraný náhradný byt. Z uvedeného dôvodu nie je možné zaručiť úspešnosť pre mestskú časť v potenciálnom spore.

Materiál bol prerokovaný na Porade starostu dňa 3.10.2017. Porada starostu súhlasila s pridelením obecného bytu pre Ľuboslavu Vasilovú a Jaroslava Vasila na dobu neurčitú a s predložením materiálu na rokovanie Bytovej komisie (poradného orgánu starostu), Miestnej rady, Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly, Komisie sociálnych služieb a Miestneho zastupiteľstva ako osobitný zreteľ.

Miestna rada na svojom zasadnutí dňa 3.10.2017 po prerokovaní zobrala predložený materiál na vedomie, zástupcovi starostu Mgr. Martinovi Penerovi uložila predložiť materiál so stanoviskami komisií na rokovanie miestneho zastupiteľstva dňa 17.10.2017 a odporučila miestnemu zastupiteľstvu schváliť nájom bytu č. 8 na ulici Sputnikova 33 v Bratislave ako bytovú náhradu pre Ľuboslavu Vasilovú a Jaroslava Vasila na dobu neurčitú.

ZÁPIS O DOHODE O ODOVEDANÍ A PŘEVZATÍ BYTU



na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného Obvodnou hospod. správou šk. zar. a DJ II, ul. I. Horvátha č. 7, Blava
(názov orgánu príslušného podľa predpisov o hospod. darení a bytmi)

so dňa .v. zmysle rozhod. byt. komisie OŠaK zo 6. 9. 1989
bola dojednaná medzi: ObHSSZ a DJ II, ul. I. Horvátha
(názov a sídlo organizácie - vlastníka domu)

a Luboslavou Vasiľovou
(meno a priezvisko užívateľa bytu)

dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v objekte MŠ Prešovská
ul. nám. Prešovská

I.

Rozsah práva užívať byt určuje občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. a vyhláška č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domov poriadok, vydaný

II.

Užívateľ bytu bude platiť organizácii - vlastníkovi domu - začínajúc dňom ..1.....1989..... úhradu za užívanie bytu a služieb spojené s užívaním bytu

vo výške 243,- Kčs mesačne,

z čoho je zahrnuté:

- a) úhrada za užívanie bytu Kčs 131,-
 - b) úhrada za upratovanie spoločných priestorov
a za užívanie výtahu v dome Kčs
 - c) úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu 100,
(dodávka tepla a teplej vody, vodná a stočná)..... Kčs 12
- Úhrada za ostatné služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo. Po uplynutí roka - vykurovacieho obdobia - bude účtovaná podľa príslušných predpisov vyúčtovaná.

Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. Jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste pre výpočet úhrady.

Skutočnosť rozhodne pre zmenu úhrady je užívateľ bytu povinný
hlásiť do jedného mesiaca organizácii - vlastníkovi domu, zmenu
úhrady, ktorá vyznačí organizácia - vlastník domu v zápisnici o zmene
úhrady na tejto dohode.

Úhrady užívateľa bytu na zľavy z úhrady za užívanie bytu pri
záhradách, ktoré postaťtne sľadujú užívanie bytu, ako aj z úhrady za
služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ ich organizácia - vlastník
domu neplní riadne a načas, upravuje občiansky zákonník (§ 170 a 171).

Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu
sa platí mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak užívateľ
bytu nezaplatí úhradu do piatich dní po jej splatnosti, prípadne
ak nezaplatí úhradu za služby v lehote dohodnutej s organizáciou -
vlastníkom domu, je povinný zaplatiť organizácii poplatok z premedieho.

III.

Organizácia (vlastník domu) odovzdáva do osobného užívania
byt, ktorý pozostáva z 2 izieb a z týchto ďalších miest-
ností .. kuchyňa, predsieň, komora, kúpeľka + WC

Zariadenie: .. kuchynská linka so skrinkami, sporák

Slav bytu:

V Bratislave dňa 28. 9. 1989 19

Obvodná hospodárska rada
Ing. Peter n č o
821 03 a DJ II
107

(podpis vlastníka domu alebo
jeho zástupcu - zástupcu orga-
nizácie, pečiarka)

Ladislav Kováčik

(odpis užívateľa bytu)

Osvvedčenie: Táto listina obsahuje súhrn
s predloženým originálom (osvedčeným podpisom), ktorým
júca sa z listov (háčkov) ide o odpis úplný (čiastočný)
boli na nej vykonané tieto zmeny, doplnky, vsuvky, ákry
na listine neboli (boli) vykonané opravy nezhôd s predlo-
nou listinou

V Bratislave dňa 13. 10. 9
Mária Veľerníková
pracovníčka poverená
Dr. Mariou Gontkovičovou



61-28

STANOVISKO

K bodu: „Poskytnutie bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská 28 v Bratislave“

Predkladateľ: Martin Peter, zástupca starostu

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 09. 10. 2017

KLPaK

prerokovala a

1. berie na vedomie „Poskytnutie bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská 28 v Bratislave“,

2. odporúča MZ schváliť „Poskytnutie bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská 28 v Bratislave“

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Ing. Vladimír Sloboda, v. r.
podpredseda komisie

V Bratislave, 09. 10. 2017
Zapísala: Zeleníková

**Komisia sociálnych služieb
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov**

S t a n o v i s k o

Komisia na svojom zasadnutí dňa 11. októbra 2017 prerokovala predložený materiál:

Poskytnutie bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská 28 v Bratislave

a prijala stanovisko

Komisia súhlasí s poskytnutím bytovej náhrady rodine Vasilovej z MŠ Prešovská.

**Ing. Peter Hrapko, v.r.
predseda komisie**

Tajomníčka komisie:
Monika Repášová