

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **05.02.2015**

**Návrh
novely Štatútu Domu pre starších občanov**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
vedúci oddelenia nájomného bývania

Spracovateľ:

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
oddelenie nájomného bývania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh novely Štatútu Domu pre starších Občanov
4. Výpis zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ zo dňa 15.01.2015
5. Uznesenie MsR č. 16/2015 zo dňa 22.01.2015

Február 2015

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

Štatút Domu pre starších občanov s účinnosťou odo dňa 1. marca 2015.

Dôvodová správa

A/ Odôvodnenie potreby zmien platného Štatútu Domu pre starších občanov

Súčasný, aktuálny Štatút Domu pre starších občanov (ďalej len „štatút“) nadobudol účinnosť 07.09.2011.

Od prijatia tohto štatútu nastalo niekoľko skutočností, ktoré odôvodňujú potrebu jeho prepracovania:

1. Došlo k zmene organizačnej štruktúry Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „magistrát“), kde doposiaľ menované organizačné útvary boli pretransformované na nové:
 - z oddelenia nájomov nehnuteľností z „neoficiálneho referátu bytov“ sa vytvorilo oddelenie nájomného bývania,
 - oddelenie technického zabezpečenia budov bolo začlenené pod novo vytvorený referát evidencie, inventarizácie a správy oddelenia správy nehnuteľností.
2. Časť bytov v dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave bola odpredaná nájomcom podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 681/2012 a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t.j. celý objekt na Rezedovej ulici 3 nemôže byť zahrnutý do projektu.
3. Komisia, ktorá dáva primátorovi odporúčania na uzavretie nájomných zmlúv, resp. na udelenie výnimky pre žiadateľa nespĺňajúceho podmienky štatútu a VZN č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, má nový názov Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ hlavného mesta SR Bratislavy.
4. Štatút reflektuje aj na skutočnosť, že objekt na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave bol rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave označený za bytový dom.

B/ Navrhované zmeny

1. Zmena pôvodných organizačných útvarov magistrátu na súčasné (podľa písmena A/ bod 1),
2. vyšpecifikovanie bytov patriacich do projektu – špecifikáciu navrhujeme *ako nájomné byty v bytovom dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, ktoré sú vo vlastníctve a v správe hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“)*. Navrhovaná špecifikácia zahŕňa do projektu všetky byty, ktoré neprišli do vlastníctva nájomcov (resp. prípadne ďalších osôb). Zahŕňa aj byty, kde majú nájomcovia dohodnuté doby neurčité a mohli by si byty od hlavného mesta odkúpiť. V prípade odkúpenia bude byt z projektu automaticky vyradený, v prípade vrátenia bytu hlavnému mestu od nájomcu s dobou neurčitou bude byt naďalej zahrnutý v projekte.
3. Objekt na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave bol priamo v štatúte označený za bytový dom, aby sme rešpektovali rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave,
4. Zmenili sme názov komisie, ktorá dáva primátorovi odporúčania na uzavretie nájomných zmlúv (podľa písmena A/ bod 3),
5. Zaviedli sme zverejňovanie neúplných žiadostí a kompletných žiadostí do projektu Domu pre starších občanov na webovej stránke hlavného mesta,
6. vypustili sme ustanovenie, podľa ktorého mohli žiadatelia o byt „darovať svoj byt/rodinný dom deťom“ do účinnosti predchádzajúce štatútu. K uvedenému sme pristúpili za účelom sprísnenia podmienok pre vstup do projektu, pretože v súčasnosti čaká 15 žiadateľov na uvoľnený byt a veľké množstvo žiadateľov je rozpracovaných. Kvôli odpredajom sa znížil aj počet bytov v projekte. Na rozdiel od minulosti začal prevládať dopyt po týchto bytoch pred ponukou.

Štatút Domu pre starších občanov

Článok 1

Dom pre starších občanov

1. Dom pre starších občanov je projekt pomoci starším občanom Bratislavy pri zabezpečení bývania (ďalej len „projekt“).
2. Projekt Dom pre starších občanov je vytvorený podľa s § 6 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „nariadenie“).
3. Pomoc starším občanom sa uskutočňuje prenajímaním bytov za podmienok určených týmto štatútom.
4. Do projektu Domu pre starších občanov sú vyčlenené nájomné byty v bytovom dome na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, ktoré sú vo vlastníctve a v správe hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“).
5. Prevádzku nájomných bytov v projekte Domu pre starších občanov zabezpečuje referát evidencie, inventarizácie a správy, oddelenie správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „magistrát“).

Článok 2

Žiadosť o nájom bytu z projektu

1. Žiadosť o nájom obecného bytu v projekte Domu pre starších občanov musí obsahovať náležitosti uvedené v § 3 nariadenia.
2. Písomné žiadosti o nájom bytu a o predĺženie nájmu bytu v projekte Domu pre starších občanov a príslušnú agendu vybavuje oddelenie nájomného bývania magistrátu, ktoré vedie zoznam žiadateľov.
3. Zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu v projekte Domu pre starších občanov, ktorých žiadosti sú neúplné (spolu s uvedením zatiaľ nepreukázaných skutočností vyžadovaných pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu v projekte Domu pre starších občanov podľa tohto štatútu, ako i nariadenia) bude zverejnený na webovej stránke hlavného mesta: www.bratislava.sk.
4. Zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu v projekte Domu pre starších občanov, ktorí spĺňajú predpoklady na zaradenie do projektu Domu pre starších občanov podľa tohto štatútu, ako i nariadenia, bude zverejnený na webovej stránke hlavného mesta: www.bratislava.sk.

Článok 3 Podmienky nájmu bytu

1. V projekte Dome pre starších občanov možno prenajať byt:
 - a) osobe staršej ako 50 rokov,
 - b) manželskému páru, ak obaja manželia spĺňajú podmienku uvedenú v písmene a),
 - c) osobe, ak spĺňa podmienku uvedenú v písmene a), ktorá bola v čase vydania domu pôvodnému vlastníkovi nájomcom bytu v dome vydanom pri náprave krívd podľa osobitných predpisov¹⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takéhoto domu; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na manželský pár podľa písmena b).
2. Nájomcom bytu v projekte Dome pre starších občanov sa môže stať žiadateľ, ak
 - a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
 1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 2. dlhé časové pretrahy pri vymáhaní práva bývať v byte/dome súdnou cestou mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením, alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť, alebo je nájomcom bytu minimálne od termínu vydania domu pôvodnému vlastníkovi v dome vydaného pri náprave krívd podľa osobitných predpisov¹⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takéhoto domu.
 - b) má trvalý pobyt v Bratislave najmenej päť rokov pred podaním žiadosti
 - c) jeho príjem presahuje 1,2 násobok životného minima určeného osobitným predpisom²⁾
3. Ak je žiadateľom manželský pár, podmienky ustanovené v odseku 2 písm. a) sa vzťahujú na oboch manželov. Podmienka výšky príjmu podľa odseku 2 písm. c) je v prípade manželského páru splnená, ak ich príjem presiahne 1,2 násobok životného minima určeného osobitným predpisom²⁾ pre dve spoločne posudzované osoby.
4. Podmienky uvedené v odseku 2 musia byť splnené aj ku dňu podpísania zmluvy.

Článok 4 Doba nájmu bytu

1. Byty v projekte Dom pre starších občanov sa prenajímajú na dobu určitú, najviac na 2 roky.
2. Nájom je možné opakovane predlžovať, vždy najviac o dva roky po predložení dokladu potvrdzujúceho splnenie podmienky stanovenej v článku 3 ods. 2. písm. a) a pri dodržiavaní povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov³⁾.
3. Na predĺženie nájmu sa nevyžaduje posúdenie komisiou sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „komisia“).

¹ Napr. zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³ Napr. Občiansky zákonník.

Článok 5 Určenie nájomcu bytu

1. Nájomcu bytu v projekte Domu pre starších občanov určuje primátor hlavného mesta na základe návrhu komisie.
2. Zmluvy o nájme bytov alebo ich dodatky pripravuje a predkladá na podpis zmluvným stranám oddelenie nájomného bývania magistrátu.
3. Zmluvy o nájme bytu alebo ich dodatky v projekte Domu pre starších občanov uzatvára primátor.
4. V odôvodnených prípadoch, na základe odporúčania komisie, môže primátor určiť za nájomcu bytu v projekte Domu pre starších občanov aj takého žiadateľa zo zoznamu žiadateľov, ktorý nespĺňa niektoré z podmienok uvedených v článku 3. Určenie takéhoto nájomcu bude zdôvodnené v informácii o pridelených bytoch, predkladanej za príslušný kalendárny štvrt'rok mestskému zastupiteľstvu."

Článok 6 Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zanikne smrťou nájomcu alebo podľa § 710 Občianskeho zákonníka, a to:

- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- b) písomnou výpoveďou,
- c) uplynutím doby nájmu.

Článok 7 Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ pripojí tento štatút ku každej zmluve o nájme bytu v projekte Domu pre starších občanov ako jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Nájomca bytu nemôže prihlásiť do evidenčného listu bytu ďalšiu osobu, pokiaľ táto osoba nespĺňa podmienky podľa čl. 3 ods. 2 písm. a) až c).
3. Odsek 2 sa nevzťahuje na nájomcu bytu, ktorý uzavrel počas trvania doby nájmu bytu manželstvo a prihlasuje do evidenčného listu bytu manželku a ich nezaopatrené dieťa.

Článok 8 Prechodné ustanovenie

1. Nájomné zmluvy uzavreté pred 1. novembrom 2006 nie sú týmto štatútom dotknuté.
2. Nájomcovia bytov na základe zmlúv uzavretých na dobu určitú pred dňom účinnosti tohto štatútu majú prednostné právo na uzavretie dodatku zmluvy o nájme bytu alebo zmluvy o nájme bytu, a to aj v prípade, ak nespĺňajú podmienku veku podľa čl. 3 ods. 1 písm. a) tohto štatútu.

Článok 9
Zrušovacie ustanovenie

Zrušuje sa Štatút Domu pre starších občanov zo 7. septembra 2011 dňom 1. marca 2015.

Článok 10

Tento štatút nadobúda účinnosť dňom 1. marca 2015.

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Výpis
zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ
zo dňa 15. 01. 2015

K bodu 8:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál týkajúci sa návrhu novely Štatútu Domu pre starších občanov, ktorý predložil JUDr. Michal Ovsaník, vedúci oddelenia nájomného bývania.

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schváliť nový Štatút Domu pre starších občanov v navrhovanom znení.

Hlasovanie:

prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0

Ing. arch. Lucia Štasselová, v. r.
predsedníčka komisie

V Bratislave 16. 01. 2015
Zapísal: Ing. Karol Horvát, v. r.
tajomník

Uznesenie č. 16/2015

zo dňa 22. 01. 2015

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy
schváliť štatút Domu pre starších občanov, s účinnosťou odo dňa 1. marca 2015.