

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 07.09.2011

N Á V R H
Štatútu Domu pre starších občanov na Rezedovej 3

Predkladateľ:

Ing. Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu



Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh Štatútu Domu pre starších občanov

Zodpovedný:

JUDr. Yveta Hahnová
vedúca oddelenia nájomov nehnuteľností



Spracovateľ:

Bc. Viera Petráková
oddelenie nájomov nehnuteľností



september 2011

kód uzn.: 10.1.1
13.1.1

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 dňom 7.septembra 2011

Dôvodová správa

1. Charakter domu

Dom so súpisným číslom 579 na parc. č. 967, k. ú. Ružinov, na Rezedovej č. 3 bol kolaudačným rozhodnutím Č.j.: Výst./447/1980/Št. zo dňa 5.11.1980 vydaným ObNV Bratislava II skolaudovaný na bytový účel, pričom sa povolilo užívanie stavby: 240 b.j. Objekt bol navrhnutý a postavený aby plnil účel zabezpečenia bytových potrieb vopred vymedzenému okruhu nájomcov. Počas celej existencie domu mal tento dom špeciálny režim a okruh jeho nájomcov bol špecificky daný. Vo svojich začiatkoch fungoval ako dom opatrovateľskej služby, neskôr, po vzniku obcí, ako samostatných samosprávnych celkov, ktoré na seba zo zákona prevzali niektoré úlohy dovtedy prináležiace štátu, začal dom plniť funkciu domu osobitného určenia. Domom osobitného určenia zákon č. 189/1992 Zb. rozumie dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Dom na Rezedovej ulici túto zákonnú definíciu spĺňa. Už z jeho stavebno – technického usporiadania je zrejmé, že mal slúžiť na riešenie bytovej otázky vymedzeného okruhu osôb, nakoľko ide o malometrážne bytové jednotky, ako to vyplýva zo zápisu o odovzdaní a prevzatí budovy z 30.06.1980, kde sa konštatuje, že preberajúca organizácia, Investing, inv. – inž. Organizácia NV hlavného mesta SSR Bratislavy preberá 240 malometrážnych bytov na Rezedovej ulici v Bratislave, určených ako domov dôchodcov, s miestnosťami pre lekársku a opatrovateľskú službu.

O špecifickom režime domu na Rezedovej č. 3 svedčia aj nasledujúce skutočnosti:

- Hlavné mesto SR Bratislava na svoje náklady v dome zabezpečuje bezpečnostnú službu
- Ešte v nedávnej minulosti boli v objekte poskytované služby lekára
- V dome v minulosti fungoval Klub dôchodcov
- V dome funguje Stanica zborovej diakonie ADOS - MARTA
- Hlavné mesto SR Bratislava zabezpečilo prostredníctvom Ružinovského domu seniorov na Sklenárovej ulici, aby bola obyvateľom na Rezedovej 3 vydávaná priamo v objekte strava a poskytlo na tento účel priestory
- V dome je poskytovaná opatrovateľská služba prostredníctvom Domova dôchodcov na Pažitkovej ulici, ktorá v súčasnosti funguje na individuálnom prístupe.

Napriek všetkým vyššie uvedeným dôvodom Krajský stavebný úrad potvrdil rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov, že nejde o dom osobitného určenia, a to v rozpore so zásadou, že v pochybnostiach o charaktere domu rozhoduje stavebný úrad po vyjadrení vlastníka o tom, ako budovu využíva. Stavebný úrad v tomto prípade nielenže ignoroval skutočnosť, teda to, ako sa dom reálne využíva, ale aj v rozpore s vyjadreniami a preferenciami vlastníka.

Na základe rozhodnutia Krajského stavebného úradu podalo hlavné mesto dňa 31.03.2011 žalobu na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/789/LGZ zo dňa 10.01.2011 a rozhodnutia mestskej časti Bratislava Ružinov ako príslušného stavebného úradu č. SÚ/CS/1914/2010/7/Gaš zo dňa 6.9.2010.

2. Projekt „Dom pre starších občanov“

Dňa 01.11.2006 bol schválený mestským zastupiteľstvom Štatút Domu pre starších občanov ďalej len „štatút“), ktorý upravoval podmienky nájmu. Základnými podmienkami nájmu bol nárok, prípadne poberanie starobného, alebo invalidného dôchodku, nebyť nájomcom ani vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie, nebyť odkázaný na sústavnú pomoc inej osoby.

Doba nájmu bola 1 rok s možnosťou opakovaného predlžovania o ďalší rok. Po vyše trojročnej existencii štatútu bola navrhnutá jeho novelizácia a to hlavne z dôvodu možnosti riešenia žiadateľov, ktorí sú nájomcami v reštituovaných domoch. Z dôvodu negatívnej kritiky nájomcov objektu, ktorí poukazovali, že dom by mal slúžiť len starším občanom bola upravená podmienka veku nových žiadateľov na 55 rokov s podmienkou, že žiadateľ musí byť poberateľom dôchodku (starobného, prípadne predčasného starobného, invalidného, výsluhového), prípadne musí žiadateľ spĺňať vek potrebný na priznanie nároku na výplatu dôchodkovej dávky.

Vzhľadom k tomu, že ani novelizovaným štatútom účinným od 1. júla 2010, ktorý bol ako súčasť projektu bývania hlavného mesta schválený uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta č. 1063/2010 v súlade s ustanovením § 6 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, sa výrazne nezlepšilo obsadzovanie bytov v tomto objekte, bol na rokovaní mestského zastupiteľstva 30.06.2011 predložený návrh štatútu s upravenými podmienkami tak, ako boli predložené a schválené v Komisii sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania dňa 31.05.2011, v Komisii finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta dňa 14.06.2011 a v Mestskej rade hl. mesta SR Bratislavy dňa 16.06.2011. K prerokovaniu štatútu v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy neprišlo, toto bolo preložené na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 07.09.2011.

Na základe stretnutia primátora Hlavného mesta SR Bratislavy s nájomcami a obyvateľmi domu na Rezedovej 3 dňa 12.07.2011 a vyhodnotení ich pripomienok a návrhov, boli podmienky štatútu Domu pre starších občanov prehodnotené a upravené nasledovne:

- podmienka minimálneho veku **50 rokov**,
- byt bude možné prideliť aj žiadateľovi, ktorý **nájomný byt prenechal opustením spoločnej domácnosti svojim deťom alebo vnúčatám, ktoré nemajú zabezpečené vlastné bývanie, alebo im previedol byt alebo rodinný dom do vlastníctva, pod podmienkou, že táto skutočnosť nastala pred účinnosťou nového Štatútu Domu pre starších občanov**
- doba nájmu sa predlžuje na **dva roky** s možnosťou opakovaného predlžovania nájmu o dva roky,

- podmienka poberania starobného, predčasného, invalidného alebo výsluhového dôchodku a predkladanie potvrdenia o zdravotnom stave sa vypúšťa.

Uvedenými zmenami sa dosiahne zjednodušenie administratívy, operatívnejšie obsadzovanie bytov a najmä väčšia právna istota a komfort pre už bývajúcich nájomcov.

Pre prípad akútnej potreby riešenia bytovej situácie žiadateľa ktorý nespĺňa štatútom určené podmienky, bol do článku 5 doplnený odsek 4, ktorý umožňuje primátorovi hlavného mesta v odôvodnenom prípade určiť za nájomcu aj takého žiadateľa, ktorý podmienku článku 3 nespĺňa.

NÁVRH

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 vytvorený v súlade s § 6 všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „nariadenie č. 1/2006“). Pomoc starším občanom sa uskutočňuje prenajímaním bytov za podmienok určených týmto štatútom.
2. Dom pre starších občanov sú vyčlenené nájomné byty v objekte na Rezedovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorý je vo vlastníctve a v správe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“).
3. Prevádzku Domu pre starších občanov zabezpečuje oddelenie technického zabezpečenia budov Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „magistrát“).

Článok 2

Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o nájom obecného bytu v Dome pre starších občanov musí obsahovať náležitosti uvedené v § 3 nariadenia č. 1/2006.
2. Písomné žiadosti o nájom bytu a o predĺženie nájmu bytu v Dome pre starších občanov a príslušnú agendu vybavuje oddelenie nájmov nehnuteľností magistrátu, ktoré vedie zoznam žiadateľov.

Článok 3

Podmienky nájmu bytu

1. V 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 predpisov ¹⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takéhoto domu; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na manželský pár podľa písmena b).
2. Nájomcom bytu v 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 alebo
 2. dlhé časové priesťahy pri vymáhaní práva bývať v byte 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, **prípadne nájomný byt prenechal opustením spoločnej domácnosti svojim deťom alebo vnúčatám, ktoré nemajú zabezpečené vlastné bývanie, alebo im previedol byt alebo rodinný dom do vlastníctva pod podmienkou, že táto skutočnosť nastala pred účinnosťou tohto Štatútu Domu pre starších občanov.**

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 Dome 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⁾. Na predĺženie nájmu sa nevyžaduje posúdenie Komisiou sociálnych vecí a zdravotníctva mestského zastupiteľstva hlavného mesta.

Článok 5

Určenie nájomcu bytu

1. Nájomcu bytu v Dome pre starších občanov určuje primátor hlavného mesta na základe návrhu Komisie sociálnych vecí a zdravotníctva mestského zastupiteľstva hlavného mesta.
2. Zmluvy o nájme bytov alebo ich dodatky pripravuje a predkladá na podpis zmluvným stranám oddelenie nájmov nehnuteľností magistrátu.
3. Zmluvy o nájme bytu alebo ich dodatky v Dome pre starších občanov uzatvára primátor.
4. **"V odôvodnených prípadoch môže primátor určiť za nájomcu bytu v Dome pre starších občanov aj takého žiadateľa zo zoznamu žiadateľov, ktorý nespĺňa niektorú z podmienok uvedených v článku 3. Určenie takéhoto nájomcu bude zdôvodnené v informácii o pridelených bytoch predkladanej za príslušný kalendárny štvrt'rok mestskému zastupiteľstvu."**

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 6
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne smrťou nájomcu alebo podľa § 710 Občianskeho zákonníka, a to:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo
 - b) písomnou výpoveďou alebo
 - c) uplynutím doby nájmu.

Článok 7
Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ pripojí tento štatút ku každej zmluve o nájme bytu v Dome 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 z 1. júla 2010.

Článok 10

Tento štatút nadobúda účinnosť 7. septembra 2011

doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor