MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rača dňa 27.10.2015

9

Návrh všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí

Predkladateľ :

Ing. Jana Pešková
prednostka

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava–Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Materiál
5. Stanoviská stálych komisií

Zodpovedný :

Mgr. Ivana Luptáková Urbanová
vedúca kancelárie starostu

Spracovateľ :

Mgr. Ivana Luptáková Urbanová
vedúca kancelárie starostu

október 2015

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača po prerokovaní materiálu

súhlasí

s návrhom všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí s nasledovnými zásadnými pripomienkami:

a) v § 1 ods. 3 vložiť nové písmeno c), ktoré by znelo:
„c) na nájom bytu, ak povinnosť pridelenia bytu vyplýva z osobitného predpisu.[2])“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 2) by znela:
[2]) § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
Doterajšie poznámky pod čiarou 2 až 10 označiť ako 3 až 11.
b) v § 3 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti, ktoré preukazujú splnenie podmienok nájmu obecného bytu podľa § 4
c) v § 3 ods. 8 stanoviť podmienky na pridelenie bytu primátorovi percentuálne alebo v absolútnych hodnotách,
d) v § 4 ods. 1 úvodná veta je uvedený nesprávny odkaz na § 3 ods. 6
e) v § 4 ods. 1 písm. c) absentuje uvedenie rozhodného obdobia, v rámci ktorého sa bude skúmať výška príjmu a tiež uvedenie hornej hranice príjmu, aký by mal mať maximálne žiadateľ
f) v § 9 ods. 1 sa na konci bodka nahrádza čiarkou a vkladajú sa slová „ak mestská časť nemá účinné všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov zverených do správy, ktoré však nemôže byť v rozpore s týmto nariadením“
g) v § 13 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti o prechodné ubytovanie, ktoré preukazujú splnenie podmienok pre poskytnutie prechodného ubytovania podľa § 14
h) v § 14 ods. 6 za slovo „zamestnancom“ vložiť slová „hlavného mesta, zamestnancom“ a slová „a) a b)“ nahradiť slovami „a), b) a e)“
i) § 16 žiadame vypustiť
j) vo VZN úplne absentuje právna úprava spôsobu vyhodnocovania žiadostí o nájom bytu, spôsob určenia poradia žiadateľov.

2.

Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava – Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava – Rača schváliť nasledovné zásadné pripomienky k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí v znení:

a) v § 1 ods. 3 vložiť nové písmeno c), ktoré by znelo:
„c) na nájom bytu, ak povinnosť pridelenia bytu vyplýva z osobitného predpisu.[2])“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 2) by znela:
[2]) § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
Doterajšie poznámky pod čiarou 2 až 10 označiť ako 3 až 11.
b) v § 3 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti, ktoré preukazujú splnenie podmienok nájmu obecného bytu podľa § 4
c) v § 3 ods. 8 stanoviť podmienky na pridelenie bytu primátorovi percentuálne alebo v absolútnych hodnotách,
d) v § 4 ods. 1 úvodná veta je uvedený nesprávny odkaz na § 3 ods. 6
e) v § 4 ods. 1 písm. c) absentuje uvedenie rozhodného obdobia, v rámci ktorého sa bude skúmať výška príjmu a tiež uvedenie hornej hranice príjmu, aký by mal mať maximálne žiadateľ
f) v § 9 ods. 1 sa na konci bodka nahrádza čiarkou a vkladajú sa slová „ak mestská časť nemá účinné všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov zverených do správy, ktoré však nemôže byť v rozpore s týmto nariadením“
g) v § 13 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti o prechodné ubytovanie, ktoré preukazujú splnenie podmienok pre poskytnutie prechodného ubytovania podľa § 14
h) v § 14 ods. 6 za slovo „zamestnancom“ vložiť slová „hlavného mesta, zamestnancom“ a slová „a) a b)“ nahradiť slovami „a), b) a e)“
i) § 16 žiadame vypustiť
j) vo VZN úplne absentuje právna úprava spôsobu vyhodnocovania žiadostí o nájom bytu, spôsob určenia poradia žiadateľov.

3. Dôvodová správa

Dňa 07.09.2015 bola listom primátora hlavného mesta SR Bratislava doručená žiadosť o zaujatie stanoviska miestneho zastupiteľstva k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí (ďalej len „nariadenie“) v súlade s § 5 Pravidiel pre prípravu, schvaľovanie a vyhlasovanie všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatku č. 1 a č. 2.

Predložený návrh nariadenia má nahradiť doteraz platné všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

K predloženému zneniu návrhu nariadenia boli spracované nasledovné zásadné pripomienky:

a) v § 1 ods. 3 vložiť nové písmeno c), ktoré by znelo:
„c) na nájom bytu, ak povinnosť pridelenia bytu vyplýva z osobitného predpisu.[2])“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 2) by znela:
[2]) § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
Doterajšie poznámky pod čiarou 2 až 10 označiť ako 3 až 11.
b) v § 3 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti, ktoré preukazujú splnenie podmienok nájmu obecného bytu podľa § 4
c) v § 3 ods. 8 stanoviť podmienky na pridelenie bytu primátorovi percentuálne alebo v absolútnych hodnotách,

d) v § 4 ods. 1 úvodná veta je uvedený nesprávny odkaz na § 3 ods. 6
e) v § 4 ods. 1 písm. c) absentuje uvedenie rozhodného obdobia, v rámci ktorého sa bude skúmať výška príjmu a tiež uvedenie hornej hranice príjmu, aký by mal mať maximálne žiadateľ
f) v § 9 ods. 1 sa na konci bodka nahrádza čiarkou a vkladajú sa slová „ak mestská časť nemá účinné všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov zverených do správy, ktoré však nemôže byť v rozpore s týmto nariadením“
g) v § 13 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti o prechodné ubytovanie, ktoré preukazujú splnenie podmienok pre poskytnutie prechodného ubytovania podľa § 14
h) v § 14 ods. 6 za slovo „zamestnancom“ vložiť slová „hlavného mesta, zamestnancom“ a slová „a) a b)“ nahradiť slovami „a), b) a e)“
i) § 16 žiadame vypustiť
j) vo VZN úplne absentuje právna úprava spôsobu vyhodnocovania žiadostí o nájom bytu, spôsob určenia poradia žiadateľov.

Zdôvodnenie navrhovaných zásadných pripomienok:

K písm. a):
Navrhuje sa upraviť, aby sa nariadenie nevzťahovalo na prípady nájmu, ktoré vzniknú na základe povinnosti poskytnúť náhradný byt v zmysle § 712 a nasl. OZ. V takýchto prípadoch by nebolo možné právnu úpravu nariadenia aplikovať, keďže má prednosť právna úprava OZ..

K písm. b):
Návrh VZN stanovuje v § 4 podmienky nájmu obecného bytu, ktoré musia byť splnené, aby žiadateľ mohol byť zaradený do zoznamu žiadateľa, avšak návrh VZN nikde neupravuje, že preukázanie týchto podmienok musí zdokladovať samotný žiadateľ vo svojej žiadosti.

K písm. c):
V návrhu VZN absentuje stanovenie podmienok, za splnenia ktorých má primátor právo určiť za nájomcu aj žiadateľa mimo poradovníka, ako aj v akom rozsahu toto jeho oprávnenie môže byť využité. Doplnením takejto právnej úpravy by sa prispelo k väčšej transparentnosti prideľovania bytov do nájmu.

K písm. d):
Pripomienka legislatívno-technického charakteru.

K písm. e):
Bez stanovenia rozhodného obdobia vzniknú nejasnosti za aké obdobie treba zdokladovať výšku príjmu.
Požiadavka na určenie hornej hranice príjmu je odôvodená skutočnosťou, že bytový fond hlavného mesta by mal slúžiť hlavne na pomoc s bývaním osobám, ktorých príjem nepostačuje na zabezpečenie si vlastného bývania.

K písm. f):
Tým, že hlavné mesto dá byty do správy mestskej časti, vzdáva sa tým časti oprávnení hlavného mesta ako vlastníka týchto nehnuteľností v prospech mestských častí. Správa majetku hlavného mesta je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú hlavné mesto zverilo do správy. Mestská časť ako správca je oprávnená a povinná majetok hlavného mesta držať, užívať na plnenie svojich úloh, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom. Preto by mestská časť mala mať oprávnenie všeobecne záväzným nariadením si upraviť problematiku nájmu bytov vrátane bytov

zverených do správy. Zároveň sa navrhuje upraviť, že všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti nemôže byť v rozpore so všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta, napr. by nemohlo upravovať možnosť uzatvárať nájom bytov na dobu neurčitú.

K písm. g):
Návrh VZN stanovuje v § 14 podmienky prechodného ubytovania, ktoré musia byť splnené, aby žiadateľovi mohlo byť prechodné ubytovanie poskytnuté, avšak návrh VZN nikde neupravuje, že preukázanie týchto podmienok musí zdokladovať samotný žiadateľ vo svojej žiadosti.

K písm. h):
Ubytovňa môže slúžiť aj na ubytovanie samotných zamestnancov hlavného mesta. Zároveň sa navrhuje vylúčiť povinnosť splnenia podmienky, že vymenovaným zamestnancom môže byť poskytnuté prechodné ubytovanie v ubytovni, len ak budú zaradení v zozname žiadateľov o nájom obecného bytu.

K písm. i):
Žiadame zrušiť primeranú aplikáciu § 13 až 15 na ubytovne mestskej časti v bytových domoch zverených do správy mestskej časti. Mestské časti by mali mať právo si upraviť v štatúte ubytovne vlastné podmienky prechodného ubytovania v ubytovniach mestskej časti, za hospodárenie ktorých zodpovedajú a finančne kryjú ich celú prevádzku.

K písm. j):
Vážnym nedostatkom návrhu VZN je opomenutie právnej úpravy, ktorá by upravovala spôsob vyhodnocovania žiadostí o nájom a spôsobu určenia poradia žiadateľov, tak ako to vyplýva z § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov („všeobecne záväzné nariadenie ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt“).

Vzťah nariadenia k všeobecne záväznému nariadeniu mestskej časti Bratislava - Rača č. 1/2012 o nájme bytov:
Na otázku, či v nadväznosti na prípadné schválenie nariadenia Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy bude musieť mestská časť Bratislava – Rača novelizovať všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava – Rača č. 1/2012 o nájme bytov a v akom smere, nie je možné v súčasnosti jednoznačne odpovedať. Závisieť to bude od vyhodnotenia pripomienky mestskej časti uvedenej pod písm. f) hlavným mestom, z ktorého bude vyplývať, či mestská časť získa mandát upravovať vo všeobecne záväznom nariadení aj nájom zverených bytov, alebo či bude oprávnená len upravovať nájom bytov, ktorá má vo výlučnom vlastníctve.

5. Stanoviská stálych komisií

materiál: Návrh VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta SR Bratislavy a jeho mestských častí

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia mandátová			
Komisia sociálna a bytová	KSB odporúča MZ MČ Bratislava – Rača schváliť nasledovné zásadné pripomienky k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. ..../2015 o nájme bytov a prechodnom ubytovaní v ubytovniach hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestských častí v znení: a) v § 1 ods. 3 vložiť nové písmeno c), ktoré by znelo: „c) na nájom bytu, ak povinnosť pridelenia bytu vyplýva z osobitného predpisu.2)“. Poznámka pod čiarou k odkazu 2) by znela: 2) § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Doterajšie poznámky pod čiarou 2 až 10 označiť ako 3 až 11. b) v § 3 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti, ktoré preukazujú splnenie podmienok nájmu obecného bytu podľa § 4 c) v § 3 ods. 8 stanoviť podmienky na pridelenie bytu primátorovi percentuálne alebo v absolútnych hodnotách, d) v § 4 ods. 1 úvodná veta je uvedený nesprávny odkaz na § 3 ods. 6 e) v § 4 ods. 1 písm. c) absentuje uvedenie rozhodného obdobia, v rámci ktorého sa bude skúmať výška príjmu a tiež uvedenie hornej hranice príjmu, aký by mal mať maximálne žiadateľ f) v § 9 ods. 1 sa na konci bodka nahrádza čiarkou a vkladajú sa slová „ak mestská časť nemá účinné všeobecne záväzné nariadenie o nájme bytov zverených do správy, ktoré však nemôže byť v rozpore s týmto nariadením“ g) v § 13 absentuje vymenovanie povinných príloh žiadosti o prechodné ubytovanie, ktoré preukazujú splnenie podmienok pre poskytnutie prechodného ubytovania podľa § 14 h) v § 14 ods. 6 za slovo „zamestnancom“ vložiť slová „hlavného mesta, zamestnancom“ a slová „a) a b)“ nahradiť slovami „a), b) a e)“ i) § 16 žiadame vypustiť j) vo VZN úplne absentuje právna úprava spôsobu vyhodnocovania žiadostí o nájom bytu, spôsob určenia poradia žiadateľov.	**A**	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikaniaa vinohradníctva			
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia finančná a majetková			