

Materiál na rokovanie Komisie sociálnej a bytovej MZ MČ Bratislava-Rača 22.04.2020

Spracovala: Mgr. Martina Fratričová

Názov materiálu

Predĺženie doby nájmu k obecnému nájomnému bytu

Dôvodová správa

V najbližšom období končí doba nájmu 4 nájomníkom obecných nájomných bytov - manželom Dominike a Róbertovi Byrtusovým, Miriam Šmičekovej, Rozálii Molnárovej a pánovi Jánovi Erbenovi. Aby im mohla byť predĺžená doba nájmu v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11.02.2020 Komisia sociálna a bytová musí prijať uznesenie či súhlasí / nesúhlasí s predĺžením doby nájmu na dobu určitú na 1 rok, resp. za akých podmienok súhlasí s predĺžením doby nájmu na dobu určitú 1 rok.

Materiál

1) Róbert a Dominika BYRTUSOVÍ, 3-izbový o rozlohe 62,57 m²

Manželia Róbert a Dominika Byrtusoví si dňa **02.04.2020** podali žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu. Manželom Byrtusovým bol pridelený obecný nájomný uznesením MZ MČ Bratislava-Rača č. 449/26/06/18/P zo dňa 26.06.2018 v súlade s VZN mestskej časti Bratislava 1/2012 o nájme bytov v znení VZN mestskej časti Bratislava-Rača č. 4/2017 z 23. mája 2017 na dobu určitú 1 rok **od 17.07.2018 do 16.07.2019 vrátane**.

Dodatkom č. 1 k zmluve o nájme bytu zo dňa 26.06.2019 bola doba nájmu predĺžená o 1 rok, s účinnosťou **od 17.07.2019 do 16.07.2020 vrátane**

Byt, ktorý majú doposiaľ v nájme, by mohli ďalej užívať od 17.07.2020 len v prípade, kedy by im bolo schválené predĺženie doby nájmu k obecnému bytu.

Manželia Byrtusoví v súčasnosti **spĺňajú** podmienky v súlade so všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2020 z 11. februára 2020 o nájme bytov.

Podmienky		Plnenie podmienok VZN
Príjem za rok 2019/ priemerne mesačne	do 4-násobku ŽM	Spĺňajú podmienku VZN
Vlastník bytu, domu	Nie-čestné vyhlásenie, overené centrálnym registrom katastrálneho úradu	Spĺňajú podmienku VZN
Záväzky voči MČ	Vyrovnané	Spĺňajú podmienku VZN
Trvalý, prechodný pobyt v MČ Bratislava-Rača	26 rokov a 27 rokov	Spĺňajú podmienku VZN

Oddelenie pre sociálne veci MÚ MČ Bratislava-Rača v zmysle platného nariadenia a splnení všetkých podmienok uvedených vo VZN č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11. februára 2020 odporúča predĺženie doby nájmu k obecnému bytu na dobu určitú 1 rok: od 17.07.2020 do 16.07.2021 vrátane.

2) Miriam ŠMIČEKOVÁ, garsónka o rozlohe 25,91 m²

Pani Miriam Šmičková si dňa **08.04.2020** podala žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu. Menovanej bol pridelený obecný nájomný byt uznesením MZ MČ Bratislava-Rača č. 469/25/05/10/P zo dňa 25.05.2010 a v súlade s ustanoveniami § 4 a 5 VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/2006 z 30.03.2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 31.05.2010, mala 4 dodatky, v ktorých sa nájom predlžoval vždy o jeden rok.

Zmluva o nájme bytu č. 56/2015 bola uzatvorená dňa 02.06.2015 na dobu určitú 1 rok **od 01.06.2015 do 31.05.2016** v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave, v súlade so VZN mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2012 z 15. mája 2012 o nájme bytov. V danom prípade išlo o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Posledným dodatkom č. 4 zo dňa 23.05.2019 sa doba nájmu predĺžila o ďalší 1 rok s účinnosťou **od 01.06.2019 do 31.05.2020 vrátane.**

Pani Šmičková v súčasnosti **spĺňa** podmienky v súlade so všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2020 z 11. februára 2020 o nájme bytov.

Podmienky		Plnenie podmienok VZN
Príjem za rok 2019/ priemerne mesačne	do 4-násobku ŽM	Splňa podmienku VZN
Vlastník bytu, domu	Nie-čestné vyhlásenie, overené centrálnym registrom katastrálneho úradu	Splňa podmienku VZN
Závazky voči MČ	Vyrovnané	Splňa podmienku VZN
Trvalý, prechodný pobyt v MČ Bratislava - Rača	29 rokov	Splňa podmienku VZN

Oddelenie pre sociálne veci MÚ MČ Bratislava-Rača v zmysle platného nariadenia a splnení všetkých podmienok uvedených vo VZN č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11. februára 2020 odporúča predĺženie doby nájmu k obecnému bytu na dobu určitú 1 rok: od 01.06.2020 do 31.05.2021 vrátane.

3) Rozália MOLNÁROVÁ, garsónka o rozlohe 22,44 m²

Pani Rozália Molnárová si dňa **06.04.2020** podala žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu. Menovanej bol pridelený obecný nájomný byt uznesením MZ MČ Bratislava-Rača č. 78/21/06/11/P zo dňa 21.06.2011. Nájomná zmluva č. 145/2011 zo dňa 03.08.2011 bola uzatvorená v súlade s výnosom MVRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení výnosu č. V-1/2007, výnosu č. V-1/200/ a výnosu č. V-2/2008 na dobu určitú od 01.08.2011 do 31.07.2012 vrátane. Nájomná zmluva z roku 2011 mala 2 dodatky.

S pani Molnárovou bola uzatvorená opakovaná **Zmluva o nájme bytu č. 203/2015** zo dňa 15.07.2015 na dobu určitú jeden rok **od 15.07.2015 do 14.07.2016 vrátane** v súlade s ustanovením § 2 ods. 3 VZN MČ Bratislava-Rača o nájme bytov č. 1/2012 zo dňa 15. mája 2012 a uznesením MZ MČ Bratislava-Rača č. UZN 69/23/06/15/P zo dňa 23.06.2015, v súlade s § 2 ods. 2 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave, s ustanoveniami Smernice MVRR SR č. 8/1999, ktorou boli určené pravidlá poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov a v súlade s výnosom MVRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení výnosu č. V-1/2007, výnosu č. V-1/2008 a výnosu č. V-2/2008.

Posledným dodatkom č. 4 k zmluve o nájme bytu sa doba nájmu predĺžila o ďalší 1 rok, s účinnosťou **od 15.07.2019 do 14.07.2020 vrátane.**

Byt, ktorý má doposiaľ v nájme, by mohla ďalej užívať od 15.07.2020 len v prípade, kedy by jej bolo schválené predĺženie doby nájmu k obecnému bytu.

Pani Molnárová v súčasnosti **spĺňa** podmienky v súlade so všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2020 z 11. februára 2020 o nájme bytov.

Podmienky		Plnenie podmienok VZN
Príjem za rok 2019/ priemerne mesačne	do 4-násobku ŽM	Spĺňa podmienku VZN
Vlastník bytu, domu	Nie-čestné vyhlásenie, overené centrálnym registrom katastrálneho úradu	Spĺňa podmienku VZN
Závazky voči MČ	Vyrovnané	Spĺňa podmienku VZN
Trvalý, prechodný pobyt v MČ Bratislava - Rača	35 rokov	Spĺňa podmienku VZN

Oddelenie pre sociálne veci MÚ MČ Bratislava-Rača v zmysle platného nariadenia a splnení všetkých podmienok uvedených vo VZN č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11. februára 2020 odporúča predĺženie doby nájmu k obecnému bytu na dobu určitú 1 rok: od 15.07.2020 do 14.07.2021 vrátane.

4) Ján ERBEN, garsónka o rozlohe 25,70 m²

Pán Ján Erben si dňa **09.03.2020** podal žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu. Menovanému bol pridelený obecný nájomný byt uznesením Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej č. 64/09 zo dňa 27.04.2009. Nájomná zmluva, ktorá bola uzatvorená dňa 20.05.2009 na dobu určitú 1 rok od 01.06.2009 do 31.05.2010 mala 5 dodatkov, v ktorých sa nájom bytu predlžoval vždy o jeden rok.

Dňa 07.08.2015 bola s pánom Erbenom uzatvorená nová **Zmluva o nájme bytu č. 223/2015** a to na dobu určitú 1 rok **od 01.06.2015 do 31.05.2016** v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave a v súlade so VZN MČ Bratislava-Rača č. 1/2012 z 15. mája 2012 o nájme bytov. V danom prípade išlo opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Posledným dodatkom č. 4 k zmluve o nájme bytu zo dňa 17.04.2019 sa doba nájmu opäť predĺžila o ďalší rok, s účinnosťou **od 01.06.2019 do 31.05.2020 vrátane.**

Byt, ktorý má doposiaľ v nájme, by mohol užívať **od 01.06.2020** len v prípade, kedy by mu bolo schválené predĺženie doby nájmu k obecnému bytu.

Každý nájomca nájomného bytu v zmysle nariadenia, Čl. V ods. 8 je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu skutočností v rozsahu podľa odseku 1 a 2 tohto ustanovenia v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa zmeny skutočností. Pán Erben **do dnešného dňa nenahlásil** zmeny, ktoré sú dôležité pri posudzovaní, či spĺňa podmienky na predĺženie doby nájmu k obecnému nájomnému bytu.

Podľa Čl. V ods. 8 nariadenia je žiadateľ o nájom bytu povinný každoročne aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 a 2 nariadenia. Podľa ČL. XII ods. 4 sa táto povinnosť aktualizovať údaje a doklady podľa Čl. V ods. 1 a 2 nariadenia vzťahuje aj na nájomcu obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie doby nájmu a to v lehote uvedenej v Čl. X ods. 4 písm. b) tohto nariadenia; **nesplnenie tejto povinnosti riadne a včas je dôvodom na nepredĺženie doby nájmu.**

Čl. X ods. 4 hovorí o podmienkach pre predĺženie doby nájmu, ktorými sú najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako sú uvedené v nájomnej zmluve a to najmä platiť riadne a včas nájomné a úhrady z plnenia poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie ďalších povinností nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov a splnenie podmienok podľa nariadenia.

Úlohou Komisie sociálnej a bytovej je posúdiť a vyhodnotiť najmä:

- a) dôkladné preskúmanie podmienok nájomnej zmluvy a dodatkov k nájomnej zmluve a ich dodržiavanie,

- b) dodržanie lehoty na podanie žiadosti o predĺženie doby nájmu v lehote minimálne tri mesiace pred termínom ukončenia dohodnutej doby nájmu predložiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu,
- c) odporúčanie príslušného oddelenia Miestneho úradu mestskej časti po preskúmaní aktuálnych sociálnych a finančných podmienok nájomcu, ako aj ostatných podmienok podľa ČL. VI ods. 1 nariadenia, kladné vyjadrenie je možné vydať len vtedy, ak bolo zistené, že sa podstatným spôsobom nezmenili sociálne a finančné podmienky nájomcu od doby pridelenia bytu.

Na základe vyššie uvedených skutočností, oddelenie pre sociálne veci **nevie v súčasnosti posúdiť**, či pán Erben spĺňa/nespĺňa **všetky podmienky** v súlade s nariadením, nakoľko nemá k dispozícii všetky povinné prílohy. Jednou z podmienok na predĺženie doby nájmu je, že mesačný príjem žiadateľa a osôb (členov domácnosti) zahrnutých do žiadosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima (ďalej len „ŽM“) a maximálne štvornásobku ŽM.

Čestne prehlásil, že nie je vlastníkom bytu ani rodinného domu. Centrálnym registrom katastrálneho úradu bolo zistené, že menovaný je spoluvlastníkom rodinného domu. Manželka pána Erbena je vlastníčkou bytu. Menovanému končí doba nájmu k uvedenému bytu dňa 31.05.2020.

Podmienky		Plnenie podmienok VZN
Príjem za rok 2019/ priemerne mesačne	do 4-násobku ŽM	Nevieme posúdiť
Vlastník bytu, domu	Nie-čestné vyhlásenie, overené centrálnym registrom katastrálneho úradu	Nevieme posúdiť
Závazky voči MČ	Vyrovnané	Spĺňa podmienku VZN
Trvalý, prechodný pobyt v MČ Bratislava - Rača		Spĺňa podmienku VZN

Oddelenie pre sociálne veci MÚ MČ Bratislava-Rača v zmysle platného VZN č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11. februára 2020 odporúča právnenému oddeleniu preveriť tieto skutočnosti z právneho hľadiska.