



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Komisie školskej a sociálnej MZ MČ Bratislava-Rača
konané dňa 30.11.2022**

**Ukončenie doby nájmu k obecnému nájomnému bytu a jeho následné pridelenie, alebo
prenechanie nájmu**

Zodpovedná:

Mgr. Hana Šetinová
vedúca oddelenia pre sociálne veci

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Materiál
3. Stanovisko

Spracovateľ:

Mgr. Martina Fratričová
referent oddelenia pre sociálne veci

november 2022

Dôvodová správa

Dňa 21.03.2022 si nájomníčka obecného nájomného bytu pani Miriam Šmičeková podala na mestskú časť Bratislava-Rača žiadosť o predĺženie doby nájmu. Z hlasovania per rollam Komisie sociálnej a bytovej MZ MČ Bratislava-Rača, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 21.04.2022 do 25.04.2022 bolo prijaté uznesenie č. 2/25/04/2022, ktorým sa jej predĺžila doba nájmu k predmetnému obecnému nájomnému bytu o ďalší jeden rok s účinnosťou **od 01.06.2022 do 31.05.2023 vrátane**.

Menovaná žila v byte spolu so svojou dcérou, ktorá dňa 26.09.2022 navštívila naše oddelenie a informovala nás o tom, že jej matka sa z obecného bytu odsťahovala a ona v byte zostala žiť naďalej, pričom riadne platí všetky poplatky spojené s užívaním obecného nájomného bytu. Počas rozhovoru prejavila obavy, že by sa musela z bytu vysťahovať. V rámci rozhovoru bola poučená o tom, aby si podala riadnu žiadosť o nájom obecného bytu.

Dňa 07.10.2022 si dcéra p. Šmičekovej podala riadnu žiadosť o nájom obecného bytu, pričom splnila podmienky pre nájom bytu v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2020 o nájme bytov zo dňa 11.02.2020 (ďalej len „nariadenie“) a bola zaradená do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu.

Pani Šmičeková obecný nájomný byt **neobýva** (ktorý ako obecný nájomný byt má slúžiť podľa bodu 2.1. zmluvy výlučne za účelom zabezpečenia bytovej potreby pre seba, t. j. pre žiadateľa/nájomcu a členov jeho domácnosti) čím vo vzťahu k bodu 8.3.3. zmluvy *podstatným spôsobom porušila podmienky uzatvorenej Zmluvy o nájme bytu č. 56/2015 zo dňa 02.06.2015 v znení neskorších dodatkov* (ďalej v texte aj len „zmluva“). V čl. 2 bod 2.4 zmluvy sa zároveň uvádza, že *nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa*, t.j. mestskej časti.

V súčasnosti p. Šmičeková **nesplňa podmienky** v zmysle platného nariadenia, Komisia školská a sociálna by mala prijať uznesenie či súhlasí / nesúhlasí s ukončením doby nájmu pani Miriam Šmičekovej a následnom pridelení bytu, alebo prenechaní nájmu bytu jej dcére. Poznnamenávame, že neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy uzatvorenej s nájomcom obecného bytu je evidenčný list, kde sa uvádzajú počty osôb bývajúcich v byte a na základe toho sa vypočítavajú úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (v zmysle bodu 2.3. zmluvy). V prípade nájomnej zmluvy u pani Šmičekovej sú na evidenčnom liste uvedené 2 osoby, mysliac tým pani Šmičekovú a jej dcéru, ktorá prejavila záujem v byte zostať naďalej bývať.

Materiál

Pani Miriam Šmičekovej bol pridelený obecný nájomný byt uznesením MZ MČ Bratislava-Rača 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 od 01.06.2010. Nájomná zmluva mala 4 dodatky, v ktorých sa nájom predlžoval vždy o 1 rok.

S menovanou bola uzatvorená nová **Zmluva o nájme bytu č. 56/2015** na dobu určitú 1 rok 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. Táto zmluva má 7 dodatkov, ktorými sa doba nájmu predlžovala vždy o 1 rok. Posledným dodatkom č. 7 k zmluve o nájme bytu sa doba nájmu predĺžila o ďalší 1 rok, s účinnosťou **od 01.06.2022 do 31.05.2023 vrátane**, nakoľko menovaná spĺňala podmienky v zmysle nariadenia.

Dňa 26.09.2022 navštívila oddelenie pre sociálne veci našej mestskej časti, dcéra pani Miriam Šmičekovej, ktorá sa prišla poradiť a požiadala nás o pomoc. Oznamila nám, že jej matka, ktorá je podľa Zmluvy o nájme bytu č. 56/2015 v znení neskorších dodatkov nájomníčkou bytu sa z bytu odsťahovala, pričom dcéra p. Šmičekovej od decembra 2021 platí všetky poplatky spojené s užívaním bytu a má vysporiadané všetky záväzky voči našej mestskej časti. V súčasnosti je riadne zamestnaná, pracuje ako kozmetička. Dňa 07.10.2022 si podala žiadosť o nájom obecného bytu, pričom splnila podmienky pre nájom bytu a bola zaradená do zoznamu žiadateľov. Poplatky v obecnom nájomnom byte, kde naďalej býva, po odchode svojej mamy riadne platí.

Oddelenie pre sociálne veci MÚ MČ Bratislava-Rača v zohľadnení vyššie uvedených skutočností, v zmysle platného nariadenia a Čl. 8, bod 8.1.3 **odporúča KŠaS MZ MČ odstúpiť od zmluvy s pani Miriam Šmičekovou**, nájomníčkou obecného bytu, garsónky o rozlohe 25,91 m², **pre podstatné porušenie zmluvy nenaplnením účelu nájmu podľa zmluvy**, pričom pre tento prípad podľa bodu 8.1.3. zmluvy zmluva zanikne dňom doručenia oznámia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Alternatívne, v prípade, ak by nájomníčka súhlasila, zmluva by mohla zaniknúť aj písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dátumu (v zmysle a na základe bodu 8.1.2. zmluvy).

Po ukončení nájmu, odporúčame, resp. navrhujeme KŠaS, aby bol nájom prenechaný dcére pani Šmičekovej, ktorá v byte žije od začiatku pridelenia bytu a aktuálne zároveň spĺňa podmienky pre nájom obecného bytu, za ktorý aj riadne a na čas platí. **Zmluvu navrhujeme uzatvoriť na dobu určitú na 1 rok od nasledujúceho dňa, ktorý nastane po ukončení nájmu jej matke pani Miriam Šmičekovej (podľa vyššie uvedeného).**

Stanovisko KŠaS: