



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 10.12.2019

dňa 17.12.2019

N Á V R H

na schválenie úhrady nákladov vynaložených na rekonštrukciu obecného nájomného bytu
na Skalnej 1

Predkladateľ:

Mgr. Ján Lazar
Prednosta miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-
Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti
Bratislava-Staré Mesto prerokovať
predložený návrh

Zodpovedný:

Ing. Martina Hrnčiarová
vedúca oddelenia
majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Kristína Majvitorová
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- žiadosť nájomcu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

úhradu nákladov nájomnícke bytu č. 3 nachádzajúceho sa na Skalnej č.1 Mgr. art. Marte Magyarovej vo výške 14 375,27 EUR, ktoré vynaložila na rekonštrukciu obecného nájomného bytu a to za predpokladu, že:

- a) zariadenie predmety a to kuchynská linka, drez, batérie, umývadlo, kotol, vykurovacie telesá, elektroinštalácia vrátane objímok bez lustrov ostatú zabudované ako majetok prenajímateľa,
- b) nájomníčka vypratá byt s výnimkou zariadení predmetov podľa predchádzajúceho bodu zápisnične odovzdá najneskôr do 31.01.2020,
- c) zoberie späť žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu s návrhom na zastavenie konania sp. zn. 11C 204/2015,
- d) nebude si uplatňovať akékoľvek trovy súvisiace s konaním podľa písm. c) tohto uznesenia,
- e) dohoda o urovnaní s obsahom podľa písm. a) – d) tohto uznesenia bude nájomcom podpísaná do 20.01.2020; v prípade márneho uplynutia uvedenej lehoty toto uznesenie stratí platnosť.

D ô v o d o v á s p r á v a

I.

Dňa 12.12.2014 uzavrela mestská časť s Mgr. art. M. Magyarovou Zmluvu o nájme bytu č. 585/2014, v zmysle ktorej jej prenechala do nájmu 2 – izbový byt č. 3 s podlahovou výmerou **79,93 m²** na dobu 5 rokov (doba nájmu uplynie 12.12.2019) **za zmluvné nájomné vo výške 44,76 € a poplatok za služby vo výške 16 €**

Už pred uzatvorením nájomnej zmluvy bolo jednoznačne zrejmé, že rekonštrukciu bytu vykoná nájomca na vlastné náklady a zmluvou bolo dohodnuté, ako má nájomníčka v takom prípade postupovať.

Vo februári 2015 nájomníčka oznámila zahájenie a rozsah rekonštrukčných prác v byte. V júni 2015 oznámila ukončenie prác a požiadala o obhliadku ukončených prác v byte. V tom istom čase požiadala o predĺženie doby nájmu bytu na 10 rokov z dôvodu investície do bytu, ktorá presiahla sumu 10.000 Eur. Mestská časť s predĺžením doby nájmu bytu nesúhlasila.

V decembri 2015 mestská časť vypovedala nájom bytu z dôvodu nedodržania zmluvných povinností (realizácia stavebných prác a úprav bez písomného súhlasu prenajímateľa, nepredloženie rozpisu plánovaných prác a úprav v byte a návrhu na odsúhlasenie rozpočtu plánovanej investície do bytu zo strany prenajímateľa).

Nájomníčka v zákonnej lehote napadla platnosť výpovede z nájmu bytu z dôvodu, že mala za to, že súhlas s rekonštrukciou jej bol poskytnutý generálne v Zápisnici o prevzatí bytu popisom jeho v tom čase aktuálneho stavu ako aj konštatovaním, že rekonštrukčné práce vykoná na vlastné náklady a rovnako si splnila povinnosť tým, že mestskej časti oznámila začiatok aj ukončenie realizácie plánovaných rekonštrukčných prác, tiež považovala za postačujúcu ústnu komunikáciu s pracovníkmi príslušného oddelenia.

V súčasnom období je vedený súdny spor vo veci určenia platnosti/neplatnosti výpovede z nájmu, pričom je málo pravdepodobné, že spor právoplatne skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (12.12.2019).

Súd vyzval oboch účastníkov sporu k možnosti mimosúdneho riešenia danej veci. Nájomníčka bytu z tohto dôvodu pôvodne písomne navrhla mestskej časti urovnať spor tak, že požiadala mestskú časť ako prenajímateľa bytu o predĺženie doby nájmu na ďalších 10 rokov za podmienky, že podanú žalobu o neplatnosť výpovede vezme späť a nebude si uplatňovať trovy právneho zastúpenia. Tento návrh prerokovala Komisia pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu dňa 05.11.2018 a prijala uznesenie č. 30/2018, v zmysle ktorého neodporučila spor urovnať. **Členovia komisie v tom čase namietali, okrem iného, aj fakt, že v danom prípade išlo od prvopočiatku o nesprávne posúdenie a rozhodnutie mestskej časti, nakoľko „veľkometrážny“ byt bol pridelený výlučne jednej osobe.**

Mgr. art. Magyarová požiadala o prehodnotenie stanoviska a uviedla, že má záujem zotrvať v danom byte aspoň ďalších 5 rokov, počas ktorých by sa snažila zabezpečiť si iné bývanie. Žiadosť bola opakovane prerokovaná na zasadnutí komisie dňa 15.04.2019, na ktorom bolo prijaté uznesenie č. 14/2019, v zmysle ktorého komisia odporučila starostke mestskej časti mimosúdne urovnať spor s nájomníčkou Mgr. art. Magyarovou formou poskytnutia bytovej náhrady - malometrážneho

zrekonštruovaného bytu č. 3 o výmere 35,46 m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Mariánska č. 9 v Bratislave na dobu určitú 2 roky.

Oddelenie majetkové menovanú o odporúčaní komisie informovalo a spolu s menovanou na základe jej žiadosti vykonali aj spoločnú osobnú obhliadku náhradného bytu na Mariánskej ulici.

Predseda komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu na zasadnutí komisie, ktoré sa konalo dňa 22.07.2019 uviedla, že Mgr. art. Magyarová sa po obhliadke bytu na Mariánskej 9 dostavila na oddelenie legislatívno-právne (06.05.2019), kde opätovne deklarovala požiadavku zotrvať v byte na Skalnej č. 1, nakoľko veľkosť bytu na Mariánskej č. 9 nedovoľuje uloženie všetkého zariadenia a vybavenia z bytu na Skalnej č. 1 a tiež považovala za otvorenú požiadavku na vrátenie vynaložených finančných prostriedkov, prípadne aspoň čiastočnej kompenzácie vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu. Komisia uznesením č. 23/2019 odporúčala starostke mestskej časti mimosúdne urovnať spor s nájomníčkou Mgr. art. Magyarovou **formou poskytnutia bytovej náhrady - malometrážneho zrekonštruovaného bytu č. 3 o výmere 35,46 m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Mariánska č. 9** v Bratislave na dobu určitú 5 rokov za podmienky, že v prípade ak žiadateľka nepristúpi k podpisu nájomnej zmluvy k bytu na Mariánskej č. 9 najneskôr do 30.09.2019, komisia odporúča pokračovať v súdnom spore a trvať na odovzdaní bytu na Skalnej č.1 po uplynutí pôvodne dohodnutej doby nájmu 12.12.2019.

II.

Dňa 11.09.2019 bol na oddelenie majetkové doručený list Mgr. art. Magyarovej, v ktorom uviedla, že odmieta bytovú náhradu na Mariánskej 9 na obdobie ďalších 5 rokov a žiada o vrátenie finančných prostriedkov vynaložených do úprav bytu, prípadne žiada aspoň o čiastočnú kompenzáciu. K svojej žiadosti priložila Mgr. art aj faktúry spoločne vo výške 18.084,04 €.

V uvedenej veci ustanovenie čl. V. ods. 5.11. Zmluvy o nájme č. 585/2014 „*V prípade, že sa nájomca rozhodne vykonať rekonštrukciu bytu, vykoná ju na vlastné náklady bez nároku na náhradu nákladov od prenajímateľa. Nájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že počas trvania zmluvy ani po jej ukončení nebude uplatňovať u prenajímateľa náhradu uvedených nákladov.*“

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislavy- Staré mesto č. 19/2013 o nájme bytov, platného v čase uzavretia nájomnej zmluvy (ďalej len „VZN o nájme bytov“):

Doba nájmu obecného bytu dohodnutá v zmluve môže byť najviac päť rokov, s právom na opakované predĺženie doby nájmu a bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú, s výnimkou prípadu, ak:

- a) *Byt nie je spôsobilý na riadne užívanie a nájomca na vlastné náklady vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom mestskej časti ako prenajímateľa také opatrenia, najmä opravu bytu a jeho základné ho príslušenstva, výmenu, resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie a zároveň dôjde k trvalému technickému zhodnoteniu bytu, pričom nájomca preukázateľne vynaloží na uvedené zhodnotenie bytu finančnú sumu vo výške minimálne 10.000 €. V takomto prípade sa mestská časť môže dohodnúť s nájomcom formou písomného dodatku k nájomnej zmluve na predĺžení (zmeny) doby nájmu na dobu najviac desať rokov od podpisu takéhoto dodatku a bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.*

b) *Byt nie je spôsobilý na riadne užívanie a nový, resp. súčasný nájomca sa na vlastné náklady zaviazá v nájomnej zmluve vykonať také opatrenia, najmä opravu bytu a jeho základného príslušenstva, výmenu , resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie a zároveň dôjde k trvalému technickému z hodnoteniu bytu , pričom nájomca preukázateľne vynaloží na uvedené zhodnotenie bytu finančnú sumu vo výške minimálne 10.000 €. V takomto prípade môže mestská časť s novým , resp. súčasným nájomcom v nájomnej zmluve dohodnúť dobu nájmu najviac na desať rokov s uvedením lehoty dokiaľ musí byť vykonaná uvedená rekonštrukcia bytu a bez možnosti z meny doby nájmu na dobu neurčitú. Ak k rekonštrukcii bytu v dohodnutej lehote nedôjde, v nájomnej zmluve dohodnutá doba nájmu bytu sa mení na päť rokov.*

Z uvedeného možno konštatovať, že Mgr. art. Magyarová v zmysle Zmluvy o nájme bytu č. 585/2014 a v zmysle VZN o nájme bytov nemá nárok na úhradu nákladov na rekonštrukciu bytu. Na zmiernenie dopadu tvrdosti zmluvných podmienok jej bola ponúknutá bytová náhrada v menšom byte na Mariánskej č. 9 na obdobie ďalších 5 rokov, túto možnosť však Mgr. art. Magyarová vo svojom liste zo dňa 11.09.2019 odmietla.

Miestne zastupiteľstvo **však môže** rozhodnúť o úhrade nákladov vynaložených Mgr. art. Magyarovou na rekonštrukciu obecného bytu na Skalnej č.1. Oddelenie majetkové po posúdení predložených dokladov porovnávalo prostriedky vynaložené na ich obstaranie s cenou rovnakých a podobných prác a tovarov, ktorú zaplatila mestská časť z bytového fondu vzhľadom na aktuálne trhové podmienky.

Oddelenie majetkové odporúča uhradiť náklady vo výške **14 375,27 EUR** v prípade ak všetky zariadenia zostanú v predmete nájmu (kuchynská linka, drez, batérie, umývadlo, kotol, vykurovacie telesá atď., elektroinštalácia vrátane objímok bez lustrov). V prípade ak by tento návrh bol odsúhlasený miestnym zastupiteľstvom uvedenú čiastku bude možné kryť z tohtoročného rozpočtu.

Prehľad úhrady nákladov

Por. číslo	Popis práce	Skutočný náklad	Náklad na uhradenie po posúdení MO	Poznámka
1.	Inštalmont-inštalatérsky materiál	5.764,22€	4.611,38€	
2.	Kontrola komína	25€	0	Prepláca správca domu
3.	Vchodové zámky	102€	0	
4.	Mobelix-kuchynská linka	1.272€	1017,6€	
5.	Vido-plastové okná	3.982,38€	3.185,91€	
6.	Vido-žalúzie	370,15€	296,12€	
7.	Beling, spol s r.o. realizácia rekonštrukcie	6.092,825€	4.874,24€	
8.	Elektroinštalačný materiál	495,47€	390€	
	Celkový náklad	<u>18.104,04€</u>	<u>14.375,27€</u>	

Mgr. art. Marta Magyarová, Skalná č. 1, Bratislava

V Bratislave,

Miestny úrad	
Bratislava – Staré mesto	
DOŠLO DŇA:	11-09-2019
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	9
PRÍLOHY:	8
ČÍSLO SPISU:	
VYBAVUJE:	

Miestny úrad mestskej časti

Bratislava – Staré mesto

Vedúca Oddelenia majetkového

Ing. Martina Hrnčiarová

Vážená pani Ing. Martina Hrnčiarová,

dostala som Vašu odpoveď na moju žiadosť, ktorá obsahovala uznesenie Komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu, č. 23/2019.

Bytovú náhradu na Mariánskej ulici nemôžem prijať, nakoľko nespĺňa podmienky pre moje bývanie. Nie som náročná, ale byt je taký malý, že nie je možné umiestniť pračku, chladničku, jedine do obývačky, stôl so stoličkami a skriňa je tiež problém. Nie som si istá, či spálňa 2,4x2,4 m spĺňa normy pre obývací priestor. Zhrniem to: je to smutné, keď vysokoškolsky vzdelanému občanovi, ktorý celý život poctivo pracoval, a nie vlastnou vinou prišiel o strechu nad hlavou, ponúkate byt, ktorý nespĺňa ani normy na bývanie. Som matkou zdravotne ťažko postihnutého syna, pre ktorého dennodenný kontakt so mnou je životne dôležitý a som aj starou mamou vnučiek, s ktorými by som sa tiež chcela občas stretnúť aj u mňa doma.

Okrem týchto skutočností mám aj obavy, že sa zopakuje scenár, ktorý som už zažila v byte na Skalnej ulici. Nakoľko sa chcem vzdať možnosti využiť Vašu ponuku bytovej náhrady a musím uvoľniť byt na Skalnej ulici, ako mi určuje zmluva, budem riešiť svoju bytovú otázku inou cestou.

Na úpravu bytu som vynaložila nemalé finančné prostriedky a hodlám byt ponechať v stave okamžite použiteľnom na bývanie. Preto žiadam o vrátenie finančných prostriedkov vynaložených do úprav bytu, prípadne aspoň ich čiastočnú kompenzáciu.

K tejto žiadosti prikladám faktúry, ale hodnotu práce mojich známych a mojej rodiny neviem zdokladovať. Som si istá, že Vaši odborníci vedia ohodnotiť ako som zveľadila obecný majetok, a urobia si profesionálny názor.

Ak sa stotožníte s mojim návrhom a prijateľne ma odškodníte, zanechám byt v perfektnom stave a nie v takom dezolátnom, v akom bol pôvodne. Myslím si, že toto riešenie bude výhodné pre obe strany.

Vážená pani Ing. Hrnčiarová, k tejto žiadosti ma nevedú zištné pohnútky. Všetky moje úspory som investovala do bytu na Skalnej ulici, momentálne ako 66 ročná osoba mám možnosť len obmedzenej pôžičky, a dcéra, ktorá sa rozhodla mi pomôcť má hypotéku, a v súčasnosti je na materskej dovolenke.

Za podporu ďakujem.

Mgr. art. Marta Magyarová

