

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Názov petície: Petícia vo veci nespokojnosti s poskytovaním služieb spojených s užívaním bytov v časti upratovania spoločných priestorov v bytovom dome na Tománkovej ulici č. 3460/7.

Predmet petície: Nájomcovia bytového domu na Tománkovej ulici č. 3460/7 petíciou upozorňujú na dlhotrvajúcu a nepretržitú nespokojnosť s upratovacími službami.

Počet osôb podporujúcich petíciu: 26 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Bytový dom na Tománkovej ulici č. 3460/7 v mestskej časti Bratislava – Karlova Ves je obecný bytový dom, ktorého vlastníkom a prenajímateľom jednotlivých bytových jednotiek je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava, 814 99, IČO 603481. Správu bytov a nebytových priestorov, ako aj poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov zabezpečuje mandátny správca H-PROBYT, spol. s r. o., Povraznícka 4, Bratislava 811 05 (ďalej len „správca“). Dodávanú službu upratovania spoločných priestorov však nezabezpečuje správca, ale zabezpečuje ju vysúťažený dodávateľ hlavného mesta.

Dňa 13. 11. 2019 hlavné mesto podpísalo s dodávateľskou spoločnosťou upratovacích služieb ZET dip s. r. o., Jarná 2596/36, Žilina 010 01, IČO: 51212706 zmluvu MAGTS1900131 o poskytovaní služieb na upratovacie služby pre päť bytových domov v Bratislave na uliciach: Kopčianska 88, Budyšínska 1, Česká 2 - 4, Ulica Ondreja Štefanka 5, Tománkova 7 v lehote plnenia od 01. 11. 2019 do 31. 10. 2020. Zmluva je zverejnená na odkaze: https://zverejnovanie.bratislava.sk/assets/File.ashx?id_org=700026&id_dokumenty=65241

Správca zároveň dostal pokyn na zverejnenie mesačnej výšky odplaty za upratovanie Vášho domu v spoločných priestoroch, aby boli všetci obyvatelia bytového domu riadne informovaní. Mrzí nás, ak sa tak nestalo, pri prípadnej zmene zmluvného dodávateľa na toto budeme klásť osobitný dôraz.

V období od ukončenia spolupráce so spoločnosťou, ktorá zabezpečovala upratovanie objektu Tománkova 7 do roku 2019 až do vysúťaženia spoločnosti ZET dip s.r.o. v októbri 2019 došlo zo strany hlavného mesta po dobu cca 6 mesiacov k absencii pravidelného upratovania, za čo sa ospravedľujeme. K výpadku upratovania došlo v dôsledku povinnosti hlavného mesta vysúťažiť nového dodávateľa, pričom pri verejnom obstarávaní došlo ku nepredvídateľným prieťahom. Počas uvedenej doby výpadku upratovacích služieb hlavné mesto nikomu z domu Tománkova 7 neúčtovalo poplatok za upratovanie, čo môžete vidieť aj vo Vašich vyúčtovaniach služieb za rok 2019, kde máte v kolónke upratovanie spoločných priestorov vyčíslené preplatky.

Je bežnou praxou hlavného mesta pri zabezpečení upratovania bytových domoch, v ktorých sú výlučne nájomcovia, že ju zabezpečujeme prostredníctvom dodávateľov upratovacích služieb. Cieľom totiž je, aby bolo upratovanie zabezpečené nepretržite počas celého roka, bez výpadkov. V prípade upratovania samotnými nájomcami nevieme zabezpečiť vykonateľnosť takejto služby zo strany všetkých nájomcov, a tým pádom jej

nepretržitý priebeh, aby bola zachovaná čistota spoločných priestorov. Doposiaľ s upratovaním spoločných priestorov samotnými obyvateľmi domu nemáme dobrú skúsenosť – žiaľ vždy sa vyskytli prípady, kedy si niekto z obyvateľov domu nesplnil svoju „službu“, dôsledkom čoho bol vznik neporiadku v spoločných častiach domu. Voči dodávateľskej službe má hlavné mesto prostriedky ochrany voči nesplneniu povinnosti dodať službu riadne a včas zakotvené priamo v zmluve – napr. krátenie úhrady za služby, k čomu sme pristúpili aj v prípade Vášho domu.

Čo sa týka rozsahu upratovacích služieb, na základe čl. II predmetnej zmluvy *„dodávateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje poskytovať pre Objednávateľa upratovacie služby so zníženým vplyvom na životné prostredie, a to najmä zametanie vstupnej haly; vstupných chodníkov; umývanie výťahov; umývanie vstupnej haly; zametanie a umývanie schodísk; zametanie a umývanie podláh v miestnostiach domovej vybavenosti; umývanie vstupných dverí; umývanie schodiskových okien; umývanie osvetľovacích telies; ometanie 1 pavučín. V pravidelných intervaloch bude potrebné vyzbierať nečistoty okolo bytových domov vrátane parkovísk, trávnatých plôch, chodníkov, relaxačných zón pri domoch a dočistiť kontajnerové stojisko.“*

V petícii nájomcov bytov uvádzate, že táto povinnosť nebola plnená a poukazujete na dlhotrvajúce a nepretržité zanedbávanie respektíve neupratovanie spoločných priestorov v bytovom dome. Situáciu sme overovali a dňa 19. 05. 2020 mandátny správca H-PROBYT, spol. s r. o., poskytol hlavnému mestu komplexné vyjadrenie v uvedenej veci a konštatoval, že uvedené nedostatky boli riešené priebežne s dodávateľom upratovacích prác a nájomníkmi. Po predložení účtovných dokladov (faktúry za upratovacie práce) správcom sme nezistili nadlimitné zvyšované náklady za upratovacie služby, ale vzhľadom na rozúčtovanie nákladov v rámci nájomníkov (odhlasovanie a prihlasovanie nájomníkov) vzniklo primerané navýšenie ceny za upratovacie služby. Zálohové platby za upratovanie spoločných priestorov tak správca nebude vynímať z evidenčného listu a ani ich výšku nebude znižovať. Na základe výsledkov vyúčtovania služieb za rok 2019 dôjde k úprave mesačného predpisu za služby spojené s užívaním bytu, kde bude zohľadnené navýšenie poplatkov za upratovanie, ku ktorému došlo v posledných rokoch.

Dňa 21. 05. 2020 bola tiež vykonaná obhliadka za účasti samostatného odborného referenta, Oddelenia nájomného bývania, správy a inventarizácie majetku Magistrátu hlavného mesta Ing. Jaroslava Vilema, mandátneho správcu H-PROBYT, spol. s r. o., Martina Ortha a zástupcov nájomníkov bytového domu na Tománkovej ulici č. 3460/7. V čase zisťovania kvality upratovacích služieb v spoločných priestoroch bytového domu bolo upratané s menšími nedostatkami. Na základe obhliadky hlavné mesto vyzvalo dodávateľa upratovacích prác ZET dip s. r. o. na riešenie uvedenej situácie s upratovacími službami a požadovalo bezodkladne výmenu zamestnanca, vykonávajúceho upratovacie a čistiace služby. Pokiaľ ide o žiadosť o svojpomocné upratovanie spoločných priestorov, svojpomocné upratovanie nájomníkmi hlavné mesto neakceptuje vzhľadom na vyššie uvedené a aj vzhľadom k tomu, že poskytuje komplexné služby vrátane upratovania spoločných priestorov v nájomných bytových domoch. Hlavné mesto má uzavretú zmluvu s poskytovateľom upratovacích služieb na bytové objekty a po ukončení zmluvy sa bude súťažiť nový dodávateľ upratovacích služieb.

Čo sa týka Vašej žiadosti o zníženie nájomného (ako zľavy z ceny nájmu bytov za to, že byt nie je vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou, a ďalej za to, že v bytoch sú v užívaní kuchynské linky a sporáky staršie ako 15 rokov), žiaľ ani s touto požiadavkou

nemôžeme súhlasiť. Pri určovaní výšky nájomného sme postupovali v zmysle § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomov bytov, v zmysle ktorého: „*Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu*“. V uvedenej výške nie je zohľadnená žiadna z položiek, ktoré ste pomenovali a ktoré by mali zakladať Váš nárok na zníženie nájomného. Oprávnenie na zníženie nájomného podľa Vami vymenovaných skutočností nie je legislatívne upravené v žiadnom právnom predpise. Je tiež dôležité povedať, že vo Vašom prípade hlavné mesto neurčilo výšku nájomného v maximálne prípustnej výške podľa citovaného cenového predpisu, ale v podstatne menšej výške.

Naším záujmom starať sa o prenajatý majetok hlavného mesta a udržiavať ho v užívania schopnom stave, a je to aj naša zákonná povinnosť. Pokiaľ sa v nejakom z bytov na Tománkovej 7 vyskytla závada, ktorá bráni v jeho užívaní (napr. problémy so sporákom, batériou alebo s kuchynskou linkou atď.), je potrebné jej nahlásenie správcovi, ktorý cez zmluvných dodávateľov zabezpečí opravu. Záleží nám na kvalite bývania nájomcov v nehnuteľnostiach hlavného mesta a preto je pre nás spätná väzba od obyvateľov dôležitá. Veríme, že po prijatí opatrení pri riešení situácie s upratovacími službami a vzájomnej komunikácii medzi mestom, správcom a nájomníkmi bude kvalita poskytovaných služieb a aj spokojnosť s týmito službami vyššia.