

Zmluva o nájme bytu

evidenčné číslo 091/2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
Zastúpené.: Ing. Roman Lamoš - starosta
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava
IČO : 00 641 383
DIČ: 2020943782
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. Bratislava
Číslo účtu : 2627005541/1100
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Marcela DANIELOVÁ
Trvalý pobyt: 
Dátum narodenia: 
Rodné číslo: 
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je byt č. 48, 2-izbový, o celkovej ploche 52,80 m² na 3. poschodí bytového domu na adrese  Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, v kat. úz. Podunajské Biskupice, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Predmetný byt je zapísaný na LV č. 4915, v kat. úz. Podunajské Biskupice.
2. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou 52,80 m².
3. Prenajímateľ ako vlastníak bytového domu touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v tomto článku na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca predmetného bytu bol schválený v zmysle VZN č. 6/2021. (príloha č. 3)
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: opis príslušenstva Evidenčný list a opis stavu bytu uvedený v Zápisnici o prevzatí a odovzdaní bytu do užívania a Uvedené dokumenty tvoria prílohy č. 1 a 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil a nemá žiadne výhrady. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, o čom bude vyhotovená a zmluvnými stranami podpísaná Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: dodávku elektrickej energie spoločných miestností, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd. na bývanie nájomcu.

PRENÁTEĽ *DM* 1.3.2023

Dani

Čl. II. Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom je prenajímateľ oprávnený zrušiť nájomný pomer s okamžitou platnosťou. Toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Čl. III. Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu, peňažná zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.
2. Výška nájomného ako aj výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (ceny služieb) je určená „predpisom“ s tým, že prenajímateľ môže meniť výšku nájomného a upravovať ceny služieb v súlade so zmenou príslušných právnych noriem upravujúcich tieto plnenia vrátane zmeny ceny služieb.
3. Výšku nájomného za užívanie bytu v sume **112,46 €** mesačne, (slovom jednotodvanásť eur štyridsaťšesť centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca.
4. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (cenu služieb) sa nájomca zaväzuje uhrádzať preddavkovo mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca.
5. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca pred podpisom prvej nájomnej zmluvy najneskôr do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy uhradí na účet prenajímateľa finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného. Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.
6. **Nájomca je povinný do 15 dní po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy podpísať nájomnú zmluvu a najneskôr do 8 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy podpísať a následne doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle príslušného predpisu. V notárskej zápisnici sa nájomca zaviaže na splnenie povinnosti odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu, po skončení doby nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí žiadateľ. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bude nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.**
7. Nájomca je povinný platby, uvedené v čl. III. ods. 2 a 3 Zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi na číslo účtu určené prenajímateľom.
8. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý

mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.

9. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza.
10. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
11. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, a/alebo prostredníctvom subdodávateľov.
12. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
13. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 12, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
14. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 3 a 4 tohto článku.
15. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu osôb užívajúcich byt, zmeny právnych a/alebo cenových predpisov a/alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
16. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 14. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
17. Dohodnutý spôsob platenia nájomného, preddavkov na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo ak inak nestanoví právny predpis.
18. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby nájmu meniť výšku mesačných preddavkov za jednotlivé druhy plnení spojených s užívaním bytu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, zvýšenie cien poskytovaných plnení a pod.). Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a preddavky platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
19. Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený vykonať formou dodatku zmluvy a to na základe oznámenia o zmene výšky nájomného prenajímateľom v súlade so všeobecne záväzným predpisom, resp. s úpravou novej právnej normy.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pred podpisom tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa vedený v Tatrabanka, a. s., IBAN: SK94 1100 0000 0029 2888 7525 preddavok (peňažná zábezpeka) a to vo výške trojmesačného nájomného v celkovej výške **337,38- €** (slovom: tristotridsaťsedem eur tridsaťosem centov).

Peňažná zábezpeka bude slúžiť najmä na úhradu akejkoľvek zmluvnej pokuty, nájomného alebo prevádzkových nákladov, ktoré nájomca včas neuhradil, ďalej na úhradu škody spôsobenej na byte a zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu oznámi. Použitie preddavku prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.

Po použití zábezpeky je nájomca povinný ju doplniť do dojednanej výšky a to do jedného mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.

21. Po skončení nájomného vzťahu bude peňažná zábezpeka nájomcovi vrátená a to po odpočítaní prípadných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, najmä nedoplatkov nájomného a náhrady škody vzniknutej prenajímateľovi.
22. V prípade, ak nájomca nezloží preddavok (alebo jeho časť) v termíne a spôsobom vyššie dohodnutým, prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou a preddavok (resp. už zaplatená časť preddavku) prepadá ako zmluvná pokuta v prospech prenajímateľa.

Čl. IV.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
7. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že v prípade zníženia počtu osôb žijúcich v nájomnom byte a to z dôvodu rozvodu, úmrtia, opustenia domácnosti prípadne ďalšie, má prenajímateľ právo výmeny bytu za menší byt.

Čl. V. Podstatné porušenie nájomnej zmluvy

1. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. IV. tejto zmluvy,
 - d) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. III. bod 6 tejto zmluvy (nedoručenie notárskej zápisnice)
 - e) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
 - f) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - h) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. III., bod 20 tejto zmluvy (nezaplatenie preddavku)
2. Prenajímateľ môže dať taktiež výpoveď z nájmu, ak nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Čl. VI. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **01.03.2023 do 28.02.2026.**
2. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, vo Všeobecnom záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 o nájme bytov zo dňa 28.09.2021, v zákone č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak nájomca dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.
3. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorú je povinný zaslať v lehote najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu.
5. Nájomca týmto prehlasuje, že bol oboznámený s podmienkami Všeobecného záväzného nariadení Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 o nájme bytov zo dňa 28.09.2021.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto zmluve neupravené sa spravujú

všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu (do 6,64 € v jednotlivom prípade) v súlade s § 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu, za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako aj za účelom odpočtu príslušných merateľných hodnôt médií (napr. vodomer, merač tepla atď)..
6. Nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním žijú spoločnej domácnosti je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniaskopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
9. **Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretej osobe; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti a prenajímateľ má v prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu právo od tejto zmluvy odstúpiť, pričom odstúpenie prenajímateľa od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán.**
10. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome, a to ani na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
12. Prenajímateľ v prípade skončenia nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt ani náhradné ubytovanie a prístrešie.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu ako i dodržanie BOZP prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

Čl. VIII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať výpovednú lehotu. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené, k akému dátumu nájom zaniká.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
4. Nájomca ako aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať kedykoľvek aj pred uplynutím doby nájmu a to bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov,
6. **Prenajímateľ môže okamžite skončiť nájom bytu v prípade, ak nájomca nedoručí prenajímateľovi notársku zápisnicu v zmysle čl. III. bod 6 tejto zmluvy, ako aj v prípade nezaplatenia preddavku v zmysle čl. III. bod 20 tejto zmluvy.**
7. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
8. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán, pričom právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
9. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy kedykoľvek odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - e) **nájomca v rozpore s touto zmluvou prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu.**
10. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
11. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi do dvoch mesiacov od ukončenia nájmu. Po ukončení nájmu, prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť nájomcovi náhradné bývanie.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia.

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy sa vzťahujú ustanovenia §§ 685 - 719 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

Príloha č.1

Evidenčný list
podľa čl. IV. ods. 1 Zmluvy o nájme bytu č. 091/2023
zo dňa 13.2.2023

Nájomca: Marcela Danielová
Byt číslo : 48

Príslušník domácnosti	Vzťah k nájomcovi	Rodné číslo
Viktória Danielová	dcéra	
Milan Daniel	Syn	

Bytový podnik
Vodunajské Biskupice, s.r.o.
Priekopnícka 19
801 06 Bratislava

dom čp.

č. 5 48

A. Protokol o prevzatí bytu

č. v dome čp. / č. orient. ulici - námestí
miesto užívateľa MARCELA DANIELOVA
ktorému bol byt pridelený rozhodnutím v za čísla
č. j. Byt je v exteriére, prízemí, 5 poschodí, mansardka, skladá sa z kuchyne,
2 izieb, predsiene, chodby, komory, 1 špajza, 1 kúpeľňa,
1 WC, 1 balkónov, - príruba, ďalej z
s týmto vybavením a zariadením:

a) Celkový stav:

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako, stav, počet vypínačov, zásuviek, umiestnenie elektromerov atď.)	ELEKTROMER NA SPOLOČNEJ CHODBE ELEKTROINSTALÁCIA V TŮVODNOM STOVE - V PORIADKU
2. Kúrenie (všeobecný stav)	NA - V PORIADKU
3. Plynovod (kde, ako, počet uzáverov, atď.)	PLYNOMER - DEMONTOVANÝ / ELEKTRICKÝ ŠPORAČ PLYNOMERNA NA SPOLOČNEJ CHODBE
4. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov, atď.)	HLAVNÉ UZÁVERKY A VODOMER V WC ZEMNÉ ZÁTERIE - KUPELNÝ A KAPADU V KUPELNI DREZOV V KUCHYNI V PORIADKU
5. Zasklenie okien (všeobecný stav, poškodenie, kde, ako)	V DOBROM STAVE
6. Nátary okien dvere podlahy stien	HYGIENICHA MALBOVA
7. Sklady stien (kde, ako)	V KUCHYNI, V KUPELNI A VO WC
8. Rolety, žalúzie (stav, počet, umiestnenie)	NIE SU VO VŠETKÝCH MIESTACH

DODRŽANIE VACÍ (VŠETKY DOKY - NE FUNKČNÉ)

NIE SU V DOME

1 PLECHOVÝ
1 PLNO ELEKTRICKÝ MORA
1 STROPNÝ
1 KEREZ
1 DREVENÝ

Vybavenie a zariadenie			
Izby	kachle, radiatory	1	PLECHOUS
	osvetľovacie telesá	1	STROPNE
	podlaha	1	PARKET
Kúpeľňa	kachle, radiátor	1	REGISTEVR
	osvetľovacie telesá	1	STROPNE
	vaňa	1	
	umývadlá	1	
	sprchy	-	
	ohrievač vody	-	
	ohrievač vzduchu	-	
Záchod	WC zariadenie	1	WC KOMBÍ
Príslušenstvo	podlahy (kde, aké)		PRUV č. 236 125 15 stav 110 A 355 - 126
			č. 236 125 14 stav 125 A 397 - asyvaček
			č. 226 125 11 stav 97 A 310 - kípelica
			č. 236 125 12 stav 111 A 413 - kýchynč
			TV - 34 m ³ SV 140 m ³
			elektronica - č. 0230 058 68 stav 8431 4 d b
		1	1
		1	4

V Bratislave 1.3.2023

Príloha

Bytový podnik
 Vodňanské Biskupice, s.r.o.
 Práskopnícka 19
 021 02 Bratislava

**Všeobecne záväzného nariadenia
mestskej časti Bratislava–Podunajské Biskupice
č. 6/2021
zo dňa 28.9.2021**

o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Podunajské Biskupice (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) podľa § 15 ods. 2 písm. a) a písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Čl. 3 ods. 4 a Čl. 18 ods. 4 písm. a) a c) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je stanoviť postup a podmienky pri prenajímaní
 - a) bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) zverených do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „mestská časť“)
 - b) bytov vo vlastníctve mestskej časti (ďalej len „obecný nájomný byt“).
- (2) Na účely tohto nariadenia sa byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti a byty vo vlastníctve mestskej časti označujú ako obecné nájomné byty.
- (3) Prenajímateľom a správcom obecných nájomných bytov zverených do správy mestskej časti a obecných nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti je mestská časť.
- (4) Mestská časť môže poveriť výkonom správy obecných nájomných bytov podľa ods. 1, na základe mandátnej zmluvy na zriadenie výkonu povinností správcu¹, Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., alebo inú právnickú alebo fyzickú osobu.
- (5) Týmto nariadením sa ustanovuje bytová komisia ako poradný orgán starostu mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „starosta“) pri prenajímaní obecných nájomných bytov.

**§ 2
Obecné nájomné byty zverené do správy mestskej časti**

- (1) Na obecné nájomné byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti sa primerane vzťahujú ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie v platnom znení (ďalej len „VZN hlavného mesta“).
- (2) Obecné byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti v celkovom počte 19 bytových jednotiek sa nachádzajú na Bodrockej ul. č. 18, 22 a 38; na Dudvážskej ul. č. 7 a 22; na Hronskej ul. č. 22; na Hornádskej ul. č. 10; na Ipeľskej ul. č. 5, dva byty na Ipeľskej č.7; na Latorickej ul. č. 12 a 37; na Podzáhradnej ul. č. 11, na Bieloruskej ul. č. 34, 36 a 58, na Estónskej ul. č. 46, 54 a 56.
- (3) Doba nájmu v obecných bytoch uvedených v § 2, ods. 1 sa spravuje podľa § 5 VZN hlavného mesta.

¹ § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- (4) V nájomnej zmluve mestská časť upraví, za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky alebo uvedie, za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú.

§ 3

Obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti

- (1) Obecné nájomné byty vo vlastníctve mestskej časti na účely tohto nariadenia tvorí 52 bytových jednotiek v objekte Uzbecká č. 22-28, 11 bytových jednotiek bytového domu na Kovovej č. 6, 21 bytových jednotiek v objekte na Bodrockej č. 44 a 1 byt na Stavbárskej č. 34.
- (2) Nájomný bytový dom na Uzbeckej 22-28, parcela č. 5478/31, katastrálne územie Bratislava-Podunajské Biskupice, bol postavený z finančných prostriedkov poskytnutých na základe Zmluvy č. 102/2341/2000 o poskytnutí podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona NR SR č. 124/1996 Z. z. zo dňa 15.12.2000.

§ 4

Bytová komisia

- (1) Bytová komisia (ďalej len „komisia“) je poradný orgán starostu.
- (2) Komisia má 7 členov. Je zložená zo 4 poslancov miestneho zastupiteľstva volených miestnym zastupiteľstvom, 2 zamestnancov mestskej časti menovaných starostom a 1 občana s trvalým pobytom v mestskej časti menovaného starostom.
- (3) Na čele komisie je predseda. Predsedu komisie volí a odvoláva miestne zastupiteľstvo a podpredsedu spomedzi seba volia a odvolávajú členovia komisie hlasovaním. Funkcie predsedu a podpredsedu je možné sa písomne vzdať. Podpredseda zastupuje predsedu počas jeho neprítomnosti.
- (4) Komisia na základe vyhodnotenia žiadostí navrhuje starostovi žiadateľ'a, s ktorým mestská časť uzavrie nájomnú zmluvu (ďalej len „návrh“).
- (5) Návrh komisie má odporúčací charakter.
- (6) Komisia zasadá podľa potreby, najmenej dvakrát za rok. Zasadnutie komisie zvoláva a vedie predseda komisie.
- (7) Komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie uznesenia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných členov.
- (8) Komisia sa rozhoduje na základe vlastného hodnotenia, členovia komisie konajú podľa svojho vedomia a svedomia. Každý člen komisie pri hlasovaní disponuje jedným hlasom.
- (9) Zápisnice komisie sa zverejňujú na webovom sídle mestskej časti.

§ 5

Podmienky nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Bývanie v obecných nájomných bytoch financované s použitím verejných prostriedkov, je všeobecne prospešnou službou a je určené na primerané a dôstojné bývanie pre oprávnené osoby, ktoré si bývanie nemôžu obstaráť vlastným pričinením a spĺňajú podmienky tohto nariadenia.
- (2) Oprávnenou osobou podľa ods. 1 je osoba, ktorá nemá dlh voči mestskej časti a ktorá spĺňa tieto podmienky:

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku, vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísaným v Katastri nehnuteľností, alebo

2. vie hodnoverne preukázať, že z dôvodu súdneho konania o práve užívať nehnuteľnosť nemôže nehnuteľnosť užívať a že právo užívať nehnuteľnosť nestratila vlastným pričinením alebo strate práva bývať v nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť,

b) má trvalý pobyt minimálne 5 rokov v mestskej časti. Podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje na území mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov a súčasne

c) jej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 3 násobku životného minima, alebo

d) jej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 4 násobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v obecnom nájomnom byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
3. aspoň jedna z osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, alebo

e) jej mesačný príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima a najviac vo výške 4 násobku životného minima, ak žije v obecnom nájomnom byte sama,

f) osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 5, ods. 2 písm. a) a b), ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, alebo
2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², alebo
3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu² a ktorej príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima, alebo

g) osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 5 ods. 2 písm. a) a b), ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³ a ktorej príjem je najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima.

(3) Mesačný príjem oprávnenej osoby a ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte podľa ods. 2 sa vypočíta z príjmu⁴ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom obecného nájomného bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Životné minimum podľa odseku 2 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁴ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v obecnom nájomnom byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁴ za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v obecnom nájomnom byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom obecného nájomného bytu.

² § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁴ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- (4) Podmienky nájmu obecného nájomného bytu ustanovené v ods. 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 6

Nájom obecných nájomných bytov z dôvodov hodných osobitného zreteľa

- (1) Mestská časť môže podľa osobitného predpisu⁵ poskytnúť fyzickej osobe bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (2) Za dôvody hodné osobitného zreteľa sa považujú:
- a) situácia, keď fyzická osoba s trvalým pobytom na území mestskej časti minimálne 5 rokov, stratila bývanie na území mestskej časti z dôvodu živelnej pohromy nezávislej od jej konania, napr. požiar, povodeň, veterná udalosť, alebo iná živelná pohroma,
 - b) ak fyzická osoba s trvalým pobytom na území mestskej časti je obeťou domáceho násillia a túto skutočnosť vyšetrujú orgány činné v trestnom konaní,
 - c) ak fyzická osoba vykonáva spoločensky významnú činnosť, ktorej výkon je viazaný na mestskú časť Bratislava-Podunajské Biskupice,
 - d) ak ide o osobu žijúcu v byte s neplnoletou ťažko zdravotne postihnutou osobou,
 - e) ak ide o osobu žijúcu s nezaopatreným dieťaťom,
 - f) ak pri predĺžení nájomnej zmluvy je mesačný príjem osoby spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte vyšší ako maximálny príjem ustanovený týmto nariadením a je preukázané, že
 1. dôjde k zmene životnej situácie z dôvodu poklesu príjmov kvôli ukončeniu pracovnej zmluvy, odchodu do dôchodku alebo inej deklarovanej udalosti, môže byť s takouto osobou predĺžený nájomný vzťah na dobu určitú, maximálne na 2 roky,
 2. v obecnom nájom byte žije nezaopatrené dieťa⁶, ktoré sa sústavne pripravuje na povolanie, môže byť predĺžený nájomný vzťah na dobu určitú, maximálne do 1 roka od ukončenia prípravy dieťaťa na povolanie,
- (3) Mestská časť môže podľa osobitného predpisu⁷ prenajať fyzickým osobám z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ods. 2 najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve
- a) v bytovom dome Uzbecká ul. č. 22-28: 10 obecných nájomných bytov,
 - b) na Kovovej ul. č. 6: 2 obecné nájomné byty
 - c) na Bodrockej ul. č. 44: 4 obecné nájomné byty.
- (4) Podmienky nájmu obecného nájomného bytu ustanovené v § 5 ods. 2 sa nevzťahujú na nájom obecných nájomných bytov z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ods. 1 a 2.

§ 7

Žiadosť o nájom obecného bytu

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) rodinný stav žiadateľa,

⁵ § 22 ods. 3 písm. f) a ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zn. nesk. predp.

⁶ § 9 a § 254 zákona č. 461/2003 Z. z.

⁷ § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zn. nesk. predp.

- d) meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia členov domácnosti, ktorí sú do žiadostí zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) súčasné bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného pobytu,
- f) iné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- g) dôvod podania žiadosti.

(2) Povinnou prílohou žiadosti sú:

- a) doklady o príjme žiadateľa a ostatných osôb, ktorí budú so žiadateľom bývať v obecnom nájomnom byte:
 - 1. originál ročného zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok potvrdeného zamestnávateľom alebo potvrdenie daňového úradu o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok,
 - 2. potvrdenie Sociálnej poisťovne o výške dávok poberaných zo systému sociálneho poistenia za predchádzajúci kalendárny rok,
 - 3. potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok,
 - b) predloženie dokladov preukazujúcich rodinný stav (čestné prehlásenie žiadateľa, že je slobodný, alebo k nahliadnutiu sobášny list, úmrtný list manžela/manželky, rozsudok o rozvoде, kópie rodných listov detí, ak žiadateľ má deti a žijú s ním v nájomnom obecnom byte),
 - c) vyjadrenie riaditeľa organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti, v ktorej je žiadateľ zamestnaný, alebo štatutárneho zástupcu zamestnávateľa, ak je žiadateľom osoba podľa § 6 ods. 2 písm. c,
 - d) súhlas so spracovaním osobných údajov,
 - e) iné doklady preukazujúce osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou, napr. zdravotný stav žiadateľa alebo rodinných príslušníkov, súdne rozhodnutie o výživnom na deti alebo súdom schválenú rodičovskú dohodu o výživnom na deti.
- (3) Mestská časť po doručení žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného nájomného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky pre nájom obecného bytu bude zaradený do zoznamu žiadateľov o obecný nájomný byt (ďalej len „zoznam žiadateľov“).
- (4) Ak je žiadosť neúplná mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu 30 dní na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa niektorú z podmienok na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s výzvou mestskej časti, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov.
- (5) Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do 30 dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti alebo po uplynutí lehoty na jej doplnenie.
- (6) V prípade nesúhlasu žiadateľa s vyhodnotením jeho žiadosti žiadosť preskúma bytová komisia a zaujme stanovisko.
- (7) Spolu s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov mestská časť informuje žiadateľa o webovej stránke mestskej časti, kde je zverejnené toto nariadenie a oznámi mu povinnosti podľa ods. 8 a 9 tohto nariadenia.
- (8) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu údajov a podmienok nájmu obecného nájomného bytu.
- (9) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 3, 4 a 5 tohto nariadenia.

§ 8

Spôsob vyhodnocovania žiadostí

- (1) Žiadosti o nájom obecných nájomných bytov zaradené do zoznamu žiadateľov a žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vyhodnocuje komisia.
- (2) Komisia rozdelí zoznam žiadateľov do troch kategórií:
 - a) kategória I.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa 5 ods. 2 tohto nariadenia a majú aspoň 1 maloleté dieťa,
 - b) kategória II.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa § 5 ods. 2 tohto nariadenia a sú manželia bezdetní, sú občania rozvedení, slobodní alebo inak osamelí,
 - c) kategória III.: žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky podľa § 6 tohto nariadenia; Komisia určí v každej kategórii poradie prvých troch žiadateľov.
- (3) V súlade s takto určeným poradím odporučí starostovi budúceho nájomcu, aby s ním bola uzatvorená nájomná zmluva.
- (4) Komisia aktualizuje zoznam žiadateľov v jednotlivých kategóriách podľa potreby, min. však dvakrát za rok. Zoznam žiadateľov v abecednom poradí sa zverejňuje na webovom sídle mestskej časti.
- (5) Komisia na základe posúdenia žiadostí o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy odporúča starostovi uzatvoriť alebo neuzatvoriť nájomnú zmluvu s konkrétnym žiadateľom.

§ 9

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Žiadateľ je povinný do 15 pracovných dní po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy podpísať nájomnú zmluvu a najneskôr do 8 pracovných dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy doručiť mestskej časti notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle príslušného predpisu⁸. V notárskej zápisnici sa žiadateľ zaviazne na splnenie povinnosti odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu, po skončení doby nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu⁹. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí žiadateľ. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bude nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Táto povinnosť je súčasťou textu nájomnej zmluvy. V prípade nedoručenia notárskej zápisnice v stanovenom termíne, mestská časť má možnosť odstúpiť od nájomnej zmluvy, týmto odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje a žiadateľ stráca nárok na pridelený byt.
- (2) Žiadateľ je povinný pred podpisom prvej nájomnej zmluvy najneskôr do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Číslo účtu, na ktorý treba finančnú zábezpeku zložiť, bude uvedené vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy a viaže sa aj na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (3) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov obecných bytov mestská časť vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na obecný bytový dom a použitie, resp. započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:
 - a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu budú započítané po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,

⁸ § 45 od. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

⁹ 184 a 185 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (4) Finančnú zábezpeku, zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného bytu v zmysle predchádzajúceho ods. 3, zúčtuje mestská časť nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vypláti oprávnenému nájomcovi do 30 dní odo dňa písomného prevzatia bytu mestskou časťou.

§ 10

Doba nájmu obecného nájomného bytu

- (1) Nájomná zmluva¹⁰ bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak je nájomcom občan s ťažkým zdravotným postihnutím alebo osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpis, pričom doba nájmu neprevýši desať rokov. Dobu nájmu určuje komisia v súlade s osobitným predpisom¹¹.
- (2) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 5 a 6 tohto nariadenia, môže mestská časť uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- (3) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mestská časť informovať nájomcu minimálne štyri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a súčasne ho vyzve na preukázanie splnenia podmienok podľa § 5 alebo § 6. Nájomca je povinný v lehote najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu doručiť mestskej časti žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (4) Podmienkami pre opakované uzatvorenie nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako budú uvedené v nájomnej zmluve a to najmä platiť riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie ďalších povinností nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v obecnom nájomnom byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- a) nie je vyšší ako 4 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 2, písm. c),
 - b) nie je vyšší ako 5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 2 písm. d) a e).
- (6) V obecných nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto nariadenia nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti.

§ 11

Spoločné a prechodné ustanovenia

- (1) Na doručovanie písomností podľa tohto nariadenia sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní¹².
- (2) Mestská časť zasiela oznámenia, výzvy a iné písomnosti súvisiace s týmto nariadením doporučené s doručenkou na adresu žiadateľa, prípadne osobe oprávnenej konať za žiadateľa na základe overenej plnej moci.

¹⁰ § 685 zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

¹¹ § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹² § 24 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

- (3) Žiadosti o nájom obecného bytu doručené mestskej časti pred účinnosťou tohto nariadenia sa budú posudzovať podľa tohto nariadenia.
- (4) Toto nariadenie nemá vplyv na nájom obecných nájomných bytov, ktoré boli prenajaté pred účinnosťou tohto nariadenia.

§ 12

Záverečné ustanovenia

Týmto nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č. 8/2019 z 24. septembra 2019 o nájme bytov.

§ 13

Účinnosť

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 15. októbra 2021

Mgr. Zoltán Pék v.r.
starosta

**Zápisnica z rokovania
Bytovej komisie zo dňa 30.01.2023**

Zúčastnili sa:

poslanci miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice:

- **Ing. Michal Drábik, predseda komisie**
- **Izabella Jéghe, člen komisie**
- **Pavol Hanzel, člen komisie**

zamestnanci mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, členovia komisie:

- **Katarína Kšiňanová, člen komisie**
- **Andrej Bojcún, člen komisie**

verejnosť, členka komisie

- **Andrea Horváthová, člen komisie**

vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Bibiána Guldánová**

odborná referentka odd. sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Júlia Anditsová**

Hostia:

starosta mestskej časti

- **Ing. Roman Lamoš**

zástupca starostu

Mgr. Kristián Kevický

Program:

- 1. Vyhodnotenie nových žiadostí o nájomný byt**
- 2. Zoznam žiadateľov o obecný byt**
- 3. Informácia o končiacich zmluvách o nájme obecného bytu a žiadosti o ich predĺženie**
- 4. Určenie nových nájomcov a návrhy na uzatvorenie nových nájomných zmlúv**
- 5. Rôzne**

Predseda komisie, poslanec Ing. Michal Drábik, otvoril zasadnutie bytovej komisie. Všetkým členom komisie bol zaslaný písomný materiál ku každému bodu programu, na mieste rokovania boli k dispozícii aktuálne spisové dokumentácie. Komisia bola uznášaniaschopná, prítomní členovia nemali výhrady voči programu komisie.

K bodu 1)

Vyhodnotenie nových žiadostí o nájomný byt

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. B. Guldánová informovala o štrnástich nových žiadateľoch o nájom obecného bytu doručených v období od 13.10.2022 do 30.1.2023.

Z toho sú tri žiadosti neúplné, žiadatelia boli písomne vyzvaní, aby do 30 dní doručili chýbajúce povinné prílohy.

Štyria žiadatelia, ktorí splnili podmienky podľa VZN č. 6/2021, budú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, na základe § 6, sú to pedagogickí a nepedagogickí zamestnanci škôl a škôlok, ktorých zriaďovateľom je mestská časť a zamestnanec mestskej časti.

Siedmi žiadatelia nespĺňajú kritéria na zaradenie do zoznamu žiadateľov.

Uznesenie č. 1/2023

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu

o nových žiadostiach o nájomné byty

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 2)

Zoznam žiadateľov o obecný byt

Žiadatelia, ktorí splnili podmienky na zápis do zoznamu, boli do zoznamu žiadateľov zaradení podľa kategórií na základe VZN č. 6/2021.

Abecedný zoznam žiadateľov bude predložený na schválenie starostovi mestskej časti mestskej časti v súlade s § 8, ods. 4, VZN č. 6/2021 a zverejnený na web sídla mestskej časti.

Uznesenie č. 2/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

schváliť

abecedný zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu, ktorý tvorí prílohu zápisnice.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 3)

Informácia o končiacich zmluvách o nájme obecného bytu a žiadosti o ich predĺženie

V mesiaci január 2023 končí jedna nájomná zmluva, informovala vedúca sociálneho oddelenia B. Guldanová.

Uznesenie č. 3/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

a/ nepredĺžiť zmluvu o nájme 2-izového bytu na byt č. 48, 3. poschodie, na Uzbeckej 22, s p. I..... D....., ktorá doručila dňa 16.01.2023 úplnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a nespĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021,

b/ určiť lehotu na vystaňovanie do 28.2.2023.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Pani K..... M..... požiadala o prechod nájmu obecného nájomného bytu č 11 zvereného do správy mestskej časti, na Latorickej č. 12., 3. poschodie. Otec A..... M....., na ktorého bola zmluva o nájme uzatvorená, zomrel v r. 2010. Zmenu nenahlásila z obavy, že príde o bývanie. V byte býva od začiatku platnosti nájomnej zmluvy, riadne si plní povinnosti, nie je v zozname dlžníkov. Odd. soc. vecí, zdravotníctva a bytovej politiky písomne konzultovalo prechod nájmu s vlastníkom bytu – Hlavným mestom SR.

Uznesenie č. 4/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o prechode nájmu 2 izbového obecného nájomného bytu č 11 zvereného do správy mestskej časti, na Latorickej č. 12, 3. poschodie s K..... M..... na dobu neurčitú.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 4)

Určenie nových nájomcov a návrhy na uzatvorenie nových nájomných zmlúv

Ku koncu marca bude mať mestská časť k dispozícii 6 neobsadených bytov. Jeden obecný nájomný 1-izbový byt (Bodrocká) zverený do správy mestskej časti je voľný z dôvodu úmrtia doterajšieho nájomcu, byt bude rekonštruovaný. 1-izbový byt (Bodrocká) bude voľný od 1.2.2023, ďalší 1-izbový byt (Uzbecká) sa uvoľní dňa 28.2.2023 a ďalší 1-izbový byt (Kovová) sa má uvoľniť dňa 31.3.2023. Dva 2-izbové byty sa uvoľnia k 1.3.2023 (Uzbecká).

Členovia komisie obdržali v materiáloch zoznam voľných bytov, aj zoznam ďalších bytov, ktoré sa majú uvoľniť do konca marca 2023.

Uznesenie č. 5/2023

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu o aktuálne voľných bytoch a o bytoch, ktoré sa majú uvoľniť do 31.3.2023

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1-izbového obecného nájomného bytu č. 10, zvereného do správy mestskej časti na Bodrockej č. 38, 3. poschodie, ktorý je voľný od 18.1.2023, predchádzajúci nájomca zomrel, byt bude rekonštruovaný.

Uznesenie č. 6/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

ponechať 1-izbový obecný nájomný byt č. 10, zverený do správy mestskej časti na Bodrockej č. 38, 3. poschodie, neobsadený, až kým sa neukončia rekonštrukčné práce.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1-izbového bytu č. 204 na Bodrockej č. 44, 1. poschodie, ktorý sa má uvoľniť dňa 31.1.2022 z dôvodu, že doterajší nájomca ukončil pracovnú činnosť pre mestskú časť, na ktorá bola viazaná nájomná zmluva.

Uznesenie č. 7/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 1-izbového bytu č. 204 na Bodrockej č. 44, 1. poschodie, s pánom A..... G....., ktorého výkon práce je viazaný na mestskú časť, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, § 6, ods. 2c), VZN č. 6/2021, na dobu určitú, do 30.06.2023.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1-izbového bytu č. 22 na Uzbeckej č. 26, 1. poschodie, ktorý sa má uvoľniť dňa 28.2.2023 z dôvodu, že doterajší nájomca si zabezpečil vlastné bývanie.

Uznesenie č. 8/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 1-izbového bytu č. 22 na Uzbeckej č. 26, 1. poschodie, počas výkonu funkcie učiteľa na ZŠ Bieloruská s pánom Mgr. M..... J....., na základe § 6, ods. 2c), VZN č. 6/2021, - osobitný zreteľ.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 2-izbového bytu č. 48 na Uzbeckej 22, 3. poschodie, ktorý sa má uvoľniť k 28.02.2023 z dôvodu, že doterajšiemu nájomcovi (p. I..... D.....), nebola zmluva o nájme bytu podľa § 6, ods. 2 VZN č. 6/2021 (osobitný zreteľ) ďalej predĺžená a podmienky pre nové uzatvorenie zmluvy na nájom bytu žiadateľka nesplnila.

Uznesenie č. 9/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. 48 na Uzbeckej 22, 3. poschodie, s p. M..... D....., na dobu určitú, na 3 roky.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 2-izbového bytu č. 42 na Uzbeckej 28, 2. poschodie, ktorý sa má uvoľniť k 28.02.2023 z dôvodu, že doterajší nájomca si zabezpečil vlastné bývanie.

Uznesenie č. 10/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. 42 na Uzbeckej 28, 2. poschodie, s p. K..... G....., na výkon funkcie učiteľa na MŠ Estónska 3, na základe § 6, ods. 2 c), VZN č. 6/2021, - osobitný zreteľ.
na 3 roky.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1-izbového bytu č. 4 na Kovovej ulici č. 6, prízemie, ktorý sa má uvoľniť k 31.03.2023 z dôvodu, že doterajší nájomca požiadal o ukončenie nájomnej zmluvy.

Uznesenie č. 11/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 1-izbového bytu č. 4 na Kovovej ulici č. 6, prízemie, s p. M..... G....., a to výmenou jeho súčasného bytu č. 2 na Uzbeckej 28, na dobu určitú, do 31.10.2025, v súlade s platnosťou súčasnej zmluvy o nájme bytu.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1-izbového bytu č. 2 na Uzbeckej ulici č. 28, prízemie, ktorý sa má uvoľniť začiatkom apríla 2023 z dôvodu, že doterajší nájomca bude presťahovaný do iného bytu.

Uznesenie č. 12/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 1-izbového bytu č. 2 na Uzbeckej ulici č. 28, prízemie, s p. Mgr. M..... Ž....., počas výkonu funkcie učiteľa na ZŠ Bieloruská, na základe § 6, ods. 2 c), VZN č. 6/2021, - osobitný zreteľ.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 5)

Rôzne

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky informovala:

- p. I..... O..... predložila potvrdenie o zhoršenom zdravotnom stave, žiada bezbariérový byt. Mestská časť ju písomne informovala, aby žiadosť o nájom obecného bytu zaslala aj na Magistrát hlavného mesta. p. O..... je na zozname dlžníkov za nájomné v obecnom byte mestskej časti.
- p. G..... je nespokojný s bytom, ktorý mu bol pridelený v októbri 2022,
- p. M..... na Bodrockej 44 oznámila výskyt plesní, bola vykonaná obhliadka bytu, správca navrhuje výmenu vchodových dverí aj so zárubňou.
- p. M..... M..... na Kovovej 6, oznámil výskyt plesní v kúpeľni a nefunkčné gamatky v izbe na poschodí, na jar sa pristúpi k odstráneniu týchto závad.

V nájomných bytoch máme dlžníkov, ktorých písomne upozorňujeme na dlh na nájomnom, predvolávame, upozorňujeme, navrhujeme splátkové kalendáre na povinnosť platiť za bývanie, navrhujeme splátkové kalendáre napriek tomu, že na základe platných mandátnych zmlúv by mal konať bytový podnik.

Starosta p. Lamoš informoval členov komisie

- požiadal o písomný prehľad o školských bytoch v školách mestskej časti,
- informoval o nevyhnutnej potrebe úpravy podmienok prevádzkovania ubytovne na Priekopníckej ul.,

Zástupca starostu p. Kevický informoval:

- zavedú sa pravidlá komunikácie a postupy pri rekonštrukciách bytov, ktoré realizuje bytový podnik,
- mestská časť má záujem poskytnúť nájomné bývanie aj pre policajtov, ktorí budú slúžiť na území mestskej časti

Ing. Michal Drábik.
predseda bytovej komisie

Zapísala: Mgr. Júlia Anditsová
v Bratislave, dňa 31.1.2023

