

Zmluva o nájme bytu

evidenčné číslo 437/2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
Zastúpené.: Ing. Roman Lamoš, MBA - 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: Martina JURKOVIČOVÁ
Trvalý pobyt: [redacted]

Dátum narodenia:
Rodné číslo: [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. [redacted] celkovej ploche 45,80 m², pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, ktorý sa nachádza na [redacted] poschodí bytového domu na [redacted] Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, v kat. úz. Podunajské Biskupice.
2. Nájom predmetného bytu č. [redacted] bol odsúhlasený uznesením bytovej komisie č. 39/2023 na dobu určitú do 31.01.2024 s tým, že v ten deň sa skončí nájomný vzťah a nájomca spolu s osobami žijúcimi s ním sú povinní z predmetného bytu sa vysťahovať v zmysle Čl. VII ods. 1. Po uplynutí doby nájmu je nájomca spolu s osobami žijúcimi s ním povinný byt zadefinovaný v článku I. bod 1 tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi vypratáný, po hygienickej maľovke v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 (príloha č. 2).
3. Nájomca užíva uvedený byt na základe zmluvy o nájme bytu.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je byt č. [redacted] celkovej ploche 45,80 m² na [redacted] poschodí bytového domu na adrese [redacted] Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, v kat. úz. Podunajské Biskupice.
2. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou 45,80 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.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: Evidenčný list a VZN č. 6/2021 zo dňa 28. septembra 2021 o nájme bytov. Uvedené dokumenty tvoria prílohy č. 1 a 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko predmetný byt od roku 2002 užíva a taktiež nemá žiadne ďalšie výhrady týkajúce sa stavu bytu.

Strana 1 (celkom 9)

Príloha č. 1 dňa 29. 11. 2023 Jurkovičová

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.

Čl. III.

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 prenájomateľ oprávnený zrušiť nájomný pomer s okamžitou platnosťou. Toto oprávnenie má prenájomateľ 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 prenájomateľa odstúpiť od zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu, peňažná zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi 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 prenájomateľ môže meniť výšku nájomného a upravovať ceny služieb v súlade so zmenou príslušných právnych noriem upravujúcich tieto plnenia vrátane zmeny ceny služby.
3. Výšku nájomného za užívanie bytu v sume **82,43 €** mesačne, (slovom osemdesiatdva eur štyridsaťtri 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 prenájomateľa 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 Zmluvu o nájme bytu a najneskôr do 8 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy podpísať a následne doručiť prenájomateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle príslušného predpisu. V notárskej zápisnici sa nájomca zaviaže na splnenie povinnosti odovzdať po skončení doby nájmu prenájomateľovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí žiadateľ (nájomca). 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. IV. ods. 2 a 3 Zmluvy, uhrádzať prenájomateľovi na číslo účtu určené prenájomateľom, alebo priamo do pokladne prenájomateľa.
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 prenájomateľovi 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 uhradza.
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.

Čl. V. 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. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
6. 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. VI. 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. V tejto zmluvy,
 - d) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. IV 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
2. Prenajímateľ môže taktiež dať výpoveď z nájmu, ak nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Čl. VII.
Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.12.2023 do 31.1.2024. Termín 31.1.2024 je určený na vystaňovanie sa z predmetného bytu.**
2. 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. VIII.
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 byť prístupný 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 byť protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom 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. IX. Zánik nájmu bytu

1. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
2. Nájomca ako aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať kedykoľvek aj pred uplynutím doby nájmu a to bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov,
4. **Prenajímateľ môže okamžite skončiť nájom bytu v prípade, ak nájomca nedoručí prenajímateľovi notársku zápisnicu v zmysle čl. IV. bod 6 tejto zmluvy.**
5. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
6. 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.
7. 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 dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Čl. X. 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.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre, nájomca dva exempláre a správca domu jeden exemplár.

Príloha č.1

Evidenčný list
podľa Čl. V. ods. 1 Zmluvy o nájme bytu č. 437/2023
zo dňa 26.10.2023

Nájomca: Jurkovičová Martina

Byt číslo : XXXX

Príslušník domácnosti	Vzťah k nájomcovi	Rodné číslo
XXXX		

**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 Bielorúskej 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 žiadateľa, 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 obstarat' 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 neplnoleté 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 živelnnej 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,
- Ď 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 rozvoze, 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 zaviazá 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 vyplatí 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 23.10.2023**

Zúčastnili sa:

poslanci miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice:

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

zamestnanci mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, členovia komisie:

- **Katarína Kšiňanová,**

verejnosť, členka komisie

- **Andrea Horváthová**

vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Bibiána Guldánová**

odborná referentka odd. sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Júlia Anditsová**

Ospravedlnení

- **Andrej Bojcún, člen komisie**

Hostia:

konateľ bytového podniku

- **Zdenko Ryšavý**

Program:

- 1. Kontrola uznesenia z 15.5.2023**
- 2. Vyhodnotenie nových žiadostí o nájomný byt**
- 3. Zoznam žiadateľov o obecný byt**
- 4. Informácia o končiacich zmluvách o nájme obecného bytu a žiadosti o ich predĺženie**
- 5. Voľné byty a určenie nových nájomcov, návrhy na uzatvorenie nových nájomných zmlúv**
- 6. Rôzne**

Komisiu otvoril Ing. Michal Drábik, predseda bytovej komisie. Všetkým členom komisie bol vopred zaslaný písomný materiál ku každému bodu programu, t.j.: Nové žiadosti o nájomný byt k 23.10.2023, Zoznam zaradených žiadateľov o nájomný byt k 23.10.2023, Prehľad voľných bytov k 23.10.2023, Zoznam evidovaných žiadostí o väčší byt, Pasportizácia bytov - Sumarizácia závad nájomných bytov. Na mieste rokovania boli k dispozícii tieto spisové dokumentácie v tlačenej podobe. Komisia bola uznášaniaschopná, prítomní členovia nemali výhrady voči programu komisie.

K bodu 1)

Kontrola uznesenia z 15.5.2023

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. Bibiána Guldánová informovala členov bytovej komisie o plnení uznesení z ostatnej bytovej komisie nasledovne:

Uznesenie č. 16/2023 - platí naďalej, byt č. 10, na Bodrockej č. 38 čaká na rekonštrukciu, cca. v druhej polovici roku 2023

Uznesenie č. 21/2023 - dohľadať menný zoznam nájomníkov zo služobných bytov - splnené

Uznesenie č. 22/2023 - domové schôdze prebehli vo všetkých bytových domoch - splnené

Uznesenie č. 23/2023 - spracovať výťažok z najpalčivejších podnetov nájomcov v NB ako materiál do zastupiteľstva, - pasportizácia bytov, splnené

Uznesenie č. 26/2023 - predĺženie ZoN s Pani H.... - splnené

Uznesenie č. 27/2023 - predĺženie ZoN s p. P..... - splnené

Uznesenie č. 28/2023 - predĺženie ZoN s p. H..... - splnené

Uznesenie č. 29/2023 - predĺženie ZoN s p. P.I... - splnené

Uznesenie č. 30/2023 - nepredĺžiť ZoN s p. V. splnené, byt vrátil 31.9.2023

Uznesenie č. 33/2023 - uzatvoriť ZoN na 1-i byt na Kovovej s p. učiteľkou K..... - splnené

Uznesenie č. 34/2023 - uzatvoriť ZoN na 2-i byt na Bodrockej 44 s p. vychovávateľkou D. D..... - splnené 4.9.2023

Uznesenie č. 35/2023 - nevyhovieť odvolaniu p. B....., nakoľko nespĺňa kritéria na pridelenie bytu-splnené

K bodu 2)

Vyhodnotenie nových žiadostí o nájomný byt

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. Bibiána Guldánová informovala o štrnástich nových žiadostiach o nájom obecného bytu doručených v období od 16.5.2023 do 23.10.2023 a jedna žiadosť bola ešte z predchádzajúceho obdobia neposúdená.

Šiesti žiadatelia spĺňajú podmienky podľa VZN č. 6/2021, sú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, dvaja žiadatelia budú zaradení na základe § 6, osobitného zreteľa, nakoľko jeden je pedagogický zamestnanec na Základnej škole na Bielorúskej ulici, ktorej zriaďovateľom je mestská časť, jedna je zamestnankyňa miestneho úradu.

Štyria žiadatelia nespĺňajú podmienky podľa VZN č. 6/2021, preto neboli zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomný byt. Jednu žiadosť posúdi individuálne bytová komisia. Dve žiadosti ešte nie sú posúdené.

Uznesenie č. 36/2023

Bytová komisia

berie na vedomie
informáciu

o nových žiadostiach o nájomné byty

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 37/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

nezaradiť do zoznamu žiadateľov o nájomný byt pána P..... Š....., ktorý si podával žiadosť o nájom obecného bytu dňa 28.6.2023.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 3)

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 v súlade s § 8, ods. 4, VZN č. 6/2021 a zverejnený na web sídla mestskej časti.

Uznesenie č. 38/2023

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 4)

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

Dňa 30.11.2023 končí 1 nájomná zmluva, informovala Mgr. Guldanová. Do zasadnutia bytovej komisie nebola predložená žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme. Členovia komisie sa individuálne zaoberali sociálnou situáciou žiadateľky ako aj predĺžením nájomnej zmluvy. Nájomnícke bola dňa 7.12.2021 predĺžená nájomná zmluva na 2 roky z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §6, ods. 2f, bod 1.

Uznesenie č. 39/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

a) nepredĺžiť zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. ..., na Bodrockeej č. ... s pani M.....

J....., ktorá zatiaľ nepredložila žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a ktorá v nájomnom byte býva od 12.6.2002

b) určiť dobu na vystaňovanie a odovzdanie bytu najneskôr do 31.1.2024.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 5)

Voľné byty a určenie nových nájomcov, návrhy na uzatvorenie nových nájomných zmlúv

Ku dňu 23.10.2023 má mestská časť k dispozícii

- 1 neobsadenú izbu v dvojizbovom byte č. na Byt bol **vyčlenený** pre pedagogických zamestnancov škôl, ktorých zriaďovateľom je mestská časť,

- 2-izbový byt č., na **Stavbárskej ul. č. 34**, na poschodí, o výmere 41,90 m², nachádzajúci sa v KÚ mestskej časti Vrakuňa, ktorý bol neúspešne ponúknutý na predaj, uvažuje sa o inom spôsobe využitia,
- jeden jednoizbový byt č. ... na ... poschodí, na **Bodrockej č. 38**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m² je voľný, pripravený na rekonštrukciu
- jeden jednoizbový byt č. ..., na na **Bieloruskej ulici č. 36**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m² je voľný, pripravený na rekonštrukciu
- trojizbový byt č. ..., na **Dudvážskej č. 7**, prízemie, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 64,76 m², byt sa v súčasnosti rekonštruuje.

Uznesenie č. 40/2023

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu o aktuálne voľných bytoch.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do 1 izby 2-izbového bytu č., na, ktorý bol vyčlenený pre učiteľov v pôsobnosti MČ, v ktorom v súčasnosti už býva jedna učiteľka.

Uznesenie č. 41/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme 1 izby v 2-izbovom byte č....., na dobu určitú, počas výkonu práce učiteľa na ZŠ na Bieloruskej ulici s p. Mgr. A..... G....., v zmysle VZN 6/2021, § 6 ods. 2 c, - dôvody hodné osobitného zreteľa.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu

- do 2-izbového bytu č., na **Stavbárskej ul. č. ...**, na ... poschodí, nachádzajúci sa v KÚ mestskej časti Vrakuňa,
- do jednoizbového bytu č. ... na ... poschodí, na **Bodrockej č. 38**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m² a
- do jednoizbového bytu č. ..., na prízemí, na **Bieloruskej ulici č. 36**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m²

Uznesenie č. 42/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

naďalej ponechať

2-izbový byt č., na **Stavbárskej ul. č. 34**, na ... poschodí, nachádzajúci sa v KÚ mestskej časti Vrakuňa, jednoizbový byt č. .. na ... poschodí, na **Bodrockej č. 38**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m² a jednoizbový byt č. ...

na, na **Bieloruskej ulici č. 36**, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m² neobsadený, až kým sa neukončia rekonštrukčné práce.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 43/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

a/ ukončiť zmluvu o nájme bytu na, byt č. .. s pánom P..... C..... dohodou, ku dňu 30.10.2023,

b/ poskytnúť ubytovanie pánovi P..... C..... na Ubytovni mestskej časti na Priekopníckej ulici č. 17,

c/ určiť nájomcu do bytu až po prevedení rekonštrukčných prác.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 6)

Rôzne

Pani I.... O..., nájomníčka 2-izbového bytu č. ... na, ktorá má 3 deti, podala žiadosť o prihlásenie ďalšieho príslušníka domácnosti – partnera, otca dieťaťa, pána N..... Ž.....

Uznesenie č. 44/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

vyhovieť žiadosti pani I.... O.... vo veci prihlásenia príslušníka domácnosti do bytu č. .. na

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Zdenko Ryšavý – konateľ bytového podniku Informoval o pasportizácii bytov:

- v čase od júna do augusta sa vykonala pasportizácia bytov vo vlastníctve mestskej časti, (Uzbeká, Kovová, Bodrocká) a bytov vo vlastníctve hlavného mesta, zverené do správy mestskej časti. Nedostatky sa rozdelili do 3 kategórii, s prioritou vysoká (riešenie bez odkladu), stredná (riešiť najbližší rok), a na nedostatky, ktoré si riešia nájomcovia sami. Po prepočítaní nákladov a investícií na 5 rokov za všetky objekty a aj po zvýšení nájomného bude mestská časť musieť investovať značnú časť prostriedkov z rozpočtu. Prvé opravy už boli začaté,

ďalej informoval o návrhu na úpravu nájomného v nájomných bytoch

- výška nájomného bola vypočítaná v súlade so zákonom. Zanedbané investície do opráv a zvyšujúce sa náklady na opravy bytových domov vo vlastníctve mestskej časti bol jeden z dôvodov plánovanej úpravy nájomného. Napr. objekt Kovová mala nájomné za m² 0,80 eur,
- s právnikmi vypracovali nový domový poriadok pre bytové domy (Uzbeká, Kovová, Bodrocká), kde sú upravené povinnosti nájomcov, pri úhradách za opravy bytov, za bežné opotrebovanie, za ktoré opravy zodpovedajú nájomcovia v bytových domoch

informoval aj o bytoch, v ktorých sa čaká na rekonštrukciu:

- byt č. ... na Bodrockej 38, a byt č. na Bieloruskej 36, oba byty by mali byť zrekonštruované do konca roka 2023,
- byt č. ... na Dudvážskej 7, je v začiatočnom stave rekonštrukcie, avšak spôsob akým sa prerábka vykonávala zo strany p. C..... nie je vhodná, a musí sa celá začať od znova, s p. C..... bude ukončená zmluva o nájme bytu dohodou, bola mu ponúknutá náhrada vo forme ubytovania na ubytovni pokiaľ bude pracovať pre mestskú časť vo VPS, ponuku prijal,
- byt č., na Stavbárskej č. 34 sa nepodarilo odpredať, uvažuje sa o inom využití

pán Zdenko Ryšavý, konateľ bytového podniku o Ubytovni mestskej časti na Priekopníckej ulici č. 17:

- začiatkom októbra bol vydaný nový prevádzkový poriadok pre ubytovňu, ktorý majú k dispozícii všetci nájomníci,
- na ubytovni mestskej časti bola zrušená funkcia domovníka, upratovanie prevzala externá firma, hygienické zariadenie sa upratuje podľa rozpisu medzi ubytovanými,
- bol vykonaný neočakávaný zásah mestskej polície na ubytovni za účelom zistenia prítomných osôb bez zmluvy a požívania alkoholických nápojov, výsledok: 3 osoby mali v dychu nameraný alkohol,

Uznesenie č. 45/2023

Bytová komisia

odporúča

starostovi

nepredĺžiť zmluvu o ubytovaní pani A..... H....., Pani M..... M..... a pánovi Ľ..... J.....

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

konateľ bytového podniku ďalej informoval:

- v objekte Uzbecká 28, v bytoch č. .. (p. K.....) a č. ..., (p. G.....) boli vykonané opravy vlhnutia stien. Pán G..... sa sťažoval opätovne, že má vlhko v byte. Na stenách nie sú znaky vlhkosti. V byte bol nainštalovaný smart merač prostredia. Po určitom čase (cca 1 mesiac) budú výsledky vyhodnocované. Podľa predbežných informácií je úroveň vlhkosti v byte p. G..... v rámci hygienických noriem. Pán K..... nemá výhrady a je spokojný,
- upozornil na to, že byty na Kovovej ulici č. .. predstavujú vysoké priame aj nepriame náklady, vyjadril nutnosť zvažovať nad efektívnym využívaním nehnuteľnosti

Ing. Michal Drábik, v.r.
predseda bytovej komisie

Zapísala: Mgr. Júlia Anditsová,
Bratislava, dňa 24.10.2023