

Zmluva o nájme bytu

evidenčné číslo 264/2024

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
Zastúpená: 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 : SK84 1100 0000 0026 2507 4199
(ďalej len „prenajímateľ“)
Zodpovedný : Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov: bppb,
s.r.o. (v ďalšom len „bppb“), IČO: 35 815 353
podatelna@bppb.sk
Zast.: Bc. Zdenko Ryšavý

a

Nájomcom: RNDr. Ľuboslava Ferčíková
Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:
Rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je karsónka č. 6. o celkovej ploche 18,44 m² na 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 1 izby s kuchyňou a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou o výmere 18,44 m².
3. Prenajímateľ ako vlastník bytu touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v tomto článku na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť 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 na rokovaní bytovej komisie, zápisnica z rokovania tvorí prílohu tejto zmluvy. (príloha č. 3)
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: Evidenčný list (príloha č. 1) a opis príslušenstva a opis stavu bytu uvedený v Zápisnici o prevzatí a odovzdaní bytu do užívania (príloha č. 2), pričom 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

PRÍLOHA DŇA 26.9.2024

↓ ✓

a zmluvnými stranami podpísaná Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: dodávku elektrickej energie spoločných priestorov, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov.
7. Nájomca sa zaväzuje si na vlastné náklady zabezpečiť pripojenie a dodávku elektrickej energie, pričom výber dodávateľa podlieha predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa.
8. **Predmet nájmu bol nájomcovi pridelený z dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 6 ods. 1 a ods. 2 písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 o nájme bytov zo dňa 28.09.2021 a to podľa osobitného zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.**
9. Dôvodom hodným osobitného zreteľa podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy je výkon spoločensky prospešnej činnosti nájomcu v prospech prenajímateľa, t.j. výkon práce nájomcu ako učiteľa na Základnej škole na Bieloruskej č. 1 v zriaďovateľskej pôsobnosti Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice.

Čl. II.

Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu identifikovaný v čl. II ods. 1 a 2 tejto zmluvy užívať len na bývanie.
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.

Čl. III.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu, peňažná zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená na základe Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice schválenými uznesením č. 128/2022-2026 zo dňa 12.12.2023. Nájomca zároveň dáva výslovný súhlas s oprávnením prenajímateľa zvýšiť výšku nájomného v prípade zmeny výšky nájomného na základe prijatého uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice o zmene cenníka platných zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice alebo s majetkom zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice. Nová výška nájomného podľa predchádzajúcej vety nadobudne účinnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom zaslal prenajímateľ nájomcovi písomné oznámenie o zmene výšky nájomného.
3. Výšku nájomného za užívanie bytu v sume **60,85 EUR** mesačne (slovom: šesťdesiat eur osemdesiatpäť centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať v prospech prenajímateľa bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za prvý mesiac najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa podpisu zmluvy, ďalšie nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (cenu služieb) určené zálohovým predpisom správcu vo výške **61,68 EUR** (slovom: šesťdesiatjeden eur šesťdesiatosem

centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať preddavkovo mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku preddavkov určenú zálohovým predpisom podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy vystavením nového zálohového predpisu z dôvodu zmeny príslušného cenového právneho predpisu, zmeny rozsahu poskytovaných služieb a/alebo zmeny cien poskytovaných služieb. Povinnosť nájomcu uhrádzať preddavky vo výške určenej novým zálohovým predpisom vzniká doručením písomného oznámenia správcu a nového zálohového predpisu.
7. 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 bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného, t.j. suma vo výške 182,55 EUR (slovom: *jednostoosemdesiatdva eur päťdesiatpäť centov*). Po skončení nájomného vzťahu bude peňažná zábezpeka nájomcovi vrátená a to po odpočítaní prípadných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, najmä nedoplatkov nájomného, nedoplatkov za poskytované služby a náhrady škody vzniknutej prenajímateľovi.
8. Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy podpísať a následne doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle § 9 ods. 1 VZN č. 6/2021 zo dňa 28.09.2021 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a o exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov. V notárskej zápisnici sa nájomca zaviaže na splnenie povinnosti opustiť, vypratať a odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu po skončení 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 nájomca. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bol nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
9. Nájomca je povinný pre porušenie povinnosti uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy uhradiť v prospech prenajímateľa so splatnosťou na jeho výzvu zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR (slovom: *päťsto eur*). Zaplatením zmluvnej pokuty pritom povinnosť nájomcu nezaniká.
10. 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 v prospech prenajímateľa 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.
11. 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, pôjde o platbu pokrývajúcu najstaršiu splatnú pohľadávku.
12. Skutočnou cenou sa rozumie skutočný náklad za služby za prechádzajúci rok a to na základe vykonania vyúčtovania ku dňu 31.12. príslušného roka. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje bppb 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. Vyúčtovanie sa doručí nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
13. Nájomca voči vyúčtovaniu môže vzniesť písomne námietky a to v zmysle reklamačného poriadku bppb.

14. Prípadný preplatok na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže bppb jednostranne započítať na uspokojenie pohľadávky prenajímateľa, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 5 tohto článku, inak prenajímateľ preddavok prostredníctvom správcu nájomcovi uhradí do 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania.
15. Nájomca sa nedoplatok na vyúčtovaní zaväzuje uhradiť v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania v prospech prenajímateľa bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
16. 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.

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 počet 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, rozhodnutie 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. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.

Čl. V.

Podstatné porušenie nájomnej zmluvy

1. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má ako výpovedný dôvod za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa sa považuje v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka:
 - 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) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VI.

Doba trvania nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.10.2024 na dobu určitú a to počas trvania dôvodu hodného osobitného zreteľa, pre ktorý sa nájomná zmluva uzatvára, maximálne však na obdobie v trvaní troch rokov.**
2. **Nájom bytu dojednaný na dobu určitú zanikne dňom zániku existencie dôvodu hodného osobitného zreteľa, t.j. výkon práce nájomcu pre ZŠ Bieloruská č. 1 v Bratislave alebo 30.9.2027, podľa toho, ktorá udalosť nastane skôr.**
3. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených 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.
4. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu štyri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorú je povinný zaslať v lehote najneskôr 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
6. Nájomca týmto prehlasuje, že bol oboznámený s podmienkami Všeobecne záväzného nariadenia 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 sa zaväzuje 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 na vlastné náklady drobné opravy v byte uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka súvisiace s jeho užívaním, ako aj ďalšie 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 sú povinné 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 prenájomcovi v užívaniaskopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal a to do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretej osobe; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: *jedentisíc eur*) za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti.
10. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenájomcu 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 prenájomcu, ani protihodnotu toho o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenájomca 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 ako aj počas trvania 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 prenájomcom alebo písomnou výpoveďou. 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 prenájomca môže túto zmluvu vypovedať kedykoľvek pred uplynutím doby nájmu, pričom nájomca tak môže urobiť aj bez udania dôvodu a prenájomca z dôvodov uvedených čl. V tejto zmluvy.
5. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pričom právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy kedykoľvek odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
8. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt vypratať a odovzdať prenájomcovi ku dňu skončenia nájmu.

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 nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s 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.
8. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto určite a zrozumiteľne vyjadruje ich vôľu, uzavreli ju dobrovoľne, bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Bratislava, dňa 20.9.2024

.....
Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
zast.: **Ing. Roman Lamoš, MBA**
prenajímateľ



.....
nájomca

Prílohy

Evidenčný list (príloha č.1)

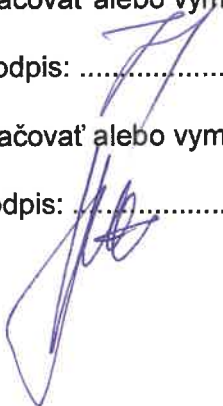
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu (príloha č. 2)

VZN 6/2021, zápisnica z rokovania komisie (príloha č. 3)

Informácie pre nájomcov

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je~~ možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala
Mgr. Júlia Anditsová Dátum: 20.9.2024 podpis:1.....

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je~~ možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala
Mgr. Bibiána Guldánová Dátum: 20.9.2024 podpis:77.....

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je~~ možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala
Ing. Boris Hurbanič Dátum: 29.4.2024 podpis:


Príloha č.1

**Evidenčný list
podľa čl. IV. ods. 1 Zmluvy o nájme bytu č. 264/2024
zo dňa 20.9.2024**

**Nájomca: RNDr. Ľuboslava Ferčíková
Byt číslo : 6,**

Príslušník domácnosti	Vzťah k nájomcovi	Rodné číslo
XXX		

Protokol o prevzatí bytu

č. 6 v dome čp. / č. orient. v ulici - námestí
 miesto BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ DISKURIE užívateľa RNDr. ĽUBOSLAVA FERÍKOVÁ
 ktorému bol byt pridelený rozhodnutím v zo dňa 19
 č. j. Byt je v suteréne, prizemí, poschodí, manzardke, skladá sa z kuchyne,
 7 izieb, 7 predsiene, haly, komory, špajze, 7 kúpeľne,
 7 WC, balkónov, pivnice, 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 elektromeru atď.)	ELEKTROMER NA MODRE ELEKTROINŠTALÁCIA V TORIADKY
2. Kúrenie (všeobecný stav)	709 - PRVU E. 116 130 060 - 124 A 762 - PRVU - kúpeľne - demontovaný
3. Plynovod (kde, ako, počet uzáverov, atď.)	BEZ PLYNU
4. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov, atď.)	SV: 07653969 → STAV: 00127 TUV: 48044560 → STAV: 00167 NA NOVA BATERIA - KUCHYŇA KÚPEĽNÁ, PRÁČOVNÁ - POKOJ HLAVNÉ UZÁVERY V KUCHYŇI - V TORIADKY
5. Zasklenie okien (všeobecný stav, poškodenie, kde, ako)	V PORADKU
6. Nátery okien dveri podláh stien	NOVÁ MAJSTKA NOVÁ MAJSTKA
7. Obklady stien (kde, ako)	KÚPEĽNÁ → NOVÁ PIAZNA A2 OKNARY
8. Rolety, žalúzie (stav, počet, umiestnenie)	NAINŠTALOVANÉ, ALE POTRHANÉ VODIACE LANKA NIE JE SÚČASŤOU UZBAVENIA RTTY
9. Ostatné (zvončeky, domáci telefón a iné, stav, druh, umiestnenie, počet)	/
10. Pivnice (osystovacie telesá, zasklenie okien, rozdelenie, dvere a iné)	/

b) Špecifický popis:

Kuchynia	kechle, radiátory	Počet	
	sporák	1	PLECHOU
	osvetľovacie telesá	1	MORA - VOUS
	umývadlo drez	1	NEREZ
	výlevka	1	
	kuchyn. linka	1	DOPLŇOVANÝ OBKLAD V ČASTI KUCH. LINKY

Vybavenie a zariadenie						
Izby	kachle, radiatory	1 PLECHOVÝ				
	osvetľovacie telesá	1 STROPNÉ				
	podlaha	PRÁVADICA PODLAHA				
		NOVÁ POSTEĽ + MATRAC				
		PÍSAČÍ STÔL + STOLÍČKA, TAŠKA				
Kúpeľňa	kachle, radiátor	1 REKISTER				
	osvetľovacie telesá	1 STROPNÉ				
	vaňa	-				
	umývadlá	1				
	sprchy	1				
	ohrievač vody	-				
	ohrievač vzduchu	-				
Záchod	WC zariadenie	1 WC COMBI				
Ostatné	podlahy (kde, aké)	V CELOM BYTE PRÁVADICA PODLAHA - NIHO KÚPEĽNE, KDE JE PLYTVO				
		od domu	od bytu	od výťahu	ostatných	spolu
Odevzdanie kľúčov		1 ks	3 ks		2 ks 6 SOŠTOVÝ 5 CHODNÍK	1 ks KONTAKTIER STODISO

Pred podpísaním tohto protokolu bol užívateľ upozomený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt so všetkým vybavením a zariadením v akom ho prevzal, pričom sa vezme do úvahy obvyklé opotrebenie. Súčasne berie užívateľ na vedomie, že zodpovedá za poškodenie prer bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tieto povinnosti má i pokiaľ ide o vybavenie zariadenia, kto v nájomnej dobe do bytu správou domu inštalované a bude ďalej v časti B „Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe“ užívať byt zanikne písomnou dohodou medzi organizáciou a užívateľom alebo písomným oznámením užívateľa bytu, že nechce byt užívať. V písomnom oznámení sa musí uviesť lehota, kedy má užívanie skončiť, a to najmenej jeden mesiac, tak, aby skončila ku koncu kalen mesiaca, ak nie je lehota uvedená, skončí sa užívanie koncom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom oznámenie došlo organizácii.

[Signature]

bppb
bytový podnik
Banská Bystrica

bppb

.....
správca domu

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 Ipel'skej ul. č. 5, dva byty na Ipel'skej 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 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 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 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 žiadosti 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 rozvode, 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 doporučene 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 12.8.2024**

Zúčastnili sa:

poslanci miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a členovia Bytovej komisie:

- **Ing. Michal Drábik, predseda komisie**
- **Izabella Jéghe, člen komisie**
- **Matúš Mendl, člen komisie**
- **Andrej Bojcún, člen komisie**

zamestnanci mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice,
vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Bibiána Guldánová**

odborná referentka odd. sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Júlia Anditsová**

Ospravedlnení

- **Katarína Kšiňanová, člen komisie**
- **Andrea Horváthová, člen komisie**

Hostia:

- **Zdenko Ryšavý, konateľ bytového podniku**
- **Mgr. Svetlana Síthová, vedúca oddelenia školstva**
- **Mgr. Kristián Kevický, zástupca starostu**

Program:

1. **Kontrola uznesenia z 23.4.2024**
2. **Voľné byty - informácia**
3. **Žiadosti o obecný nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa (učitelia)**
4. **Vyhodnotenie nových žiadostí o nájomný byt**
5. **Nový zoznam žiadateľov o obecný byt**
6. **Informácia o končiacich zmluvách o nájme obecného bytu a žiadosti o ich predĺženie**
7. **Rôzne**

Komisiu otvoril Ing. Michal Drábik, predseda bytovej komisie. Členovia komisie obdržali materiály k jednotlivým bodom programu, t.j.: Nové žiadosti o nájomný byt k 12.8.2024, Zoznam zaradených žiadateľov o nájomný byt k 12.8.2024, Prehľad voľných bytov k 12.8.2024, Zoznam evidovaných žiadostí o väčší byt. Komisia bola uznášaniaschopná, prítomní členovia nemali výhrady voči programu komisie.

K bodu 1)

Kontrola uznesenia z 23.4.2024

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. 30/2024 - predseda bytovej komisie preveriť, v akom stave sú prerábky bytov – konateľ BPPB ústne podal informáciu

Uznesenie č. 32/2024 - uzatvoriť nájomnú zmluvu na 2-i byt č. 706A, na Stavbárskej č. 34 s p. M..... - splnené

Uznesenie č. 33/2024 - uzatvoriť nájomnú zmluvu na 1-i byt č. 15 na Uzbeckej 22 s p. C..... - splnené

Uznesenie č. 34/2024 - uzatvoriť nájomnú zmluvu na 2-i byt na Uzbeckej 28 s p. D. M.. – splnené

Uznesenie č. 35/2024 - poveriť konateľa BPPB, pána Zdenka Ryšavého uzatvorením zmluvy o nájme 2-izbového domovného bytu na ubytovni na Priekopníckej ulici s pánom M..... alebo s p. G..... – splnené

K bodu 2)

Voľné byty - informácia

Ku dňu 12.8.2024 má mestská časť k dispozícii voľný

- jeden jednoizbový byt č. 10 na 3. poschodí, na Bodrockej č. 38, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m², zrekonštruovaný,
- jeden jednoizbový byt č. 3, na prízemí, na Bieloruskej ulici č. 36, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m², zrekonštruovaný,
- trojizbový byt č. 1, na Dudvážskej č. 7, prízemie, vo vlastníctve hlavného mesta, zverený do správy mestskej časti, o výmere 64,76 m², zrekonštruovaný,
- garsónka č. 6, na prízemí Uzbecká 26, 18,44 m², je zrekonštruovaná,
- dvojizbový byt č. 4, prízemie, na Uzbeckej 28, o výmere 54,42 m², vo vlastníctve mestskej časti, bude voľný od 1.9.2024,
- jednoizbový byt č. 22, na 1. poschodí na Uzbeckej 26, o výmere 37,92 m², vo vlastníctve mestskej časti, je voľný od 1.8.2024,
- jednoizbový byt č. 4, na prízemí, na Kovovej č. 6, o výmere 36,79 m², vo vlastníctve mestskej časti, voľný od 1.8.2024, podľa vyjadrenia konateľa BPPB je neobývatel'ný, musí sa zrekonštruovať.

Uznesenie č. 36/2024

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu o aktuálne voľných 7 bytoch, z ktorých 6 bytov je spôsobilých na obsadenie novým nájomcom.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 37/2024

Bytová komisia

odporúča starostovi prideľovať voľné byty výlučne len učiteľom, ktorých práca je viazaná na mestskú časť, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, až kým sa neobsadia všetky potrebné pozície učiteľov v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 3)

Žiadosti o obecný nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa (učitelia)

Vedúca oddelenia školstva p. Mgr. Svetlana Síthová predložila konkrétne požiadavky na poskytnutie nájomného bývania pre učiteľov ZŠ a MŠ v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti. Bytová komisia vyhovelá požiadavkám oddelenia školstva v plnom rozsahu.

Určenie nájomcu do jednoizbového bytu č. 10 na ... poschodí, na, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m², po zrenovovaní.

Uznesenie č. 38/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme jednoizbového bytu č. 10 na poschodí, na, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 33,92 m², po zrenovovaní, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, §6, ods. 2c, na výkon práce učiteľa na ZŠ Bieloruská č. 1, s pánom **Bc. M..... P.....** od 1.9.2024.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do jednoizbového bytu č. 3, na prízemí, na, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m², po zrenovovaní.

Uznesenie č. 39/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme jednoizbového bytu č. 3, na prízemí, na, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 29,42 m² je po zrenovovaní, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, §6, ods. 2c, na výkon práce učiteľa na ZŠ Bieloruská č. 1, s pánom **Mgr. A..... D.....** od 1.9.2024.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Určenie nájomcu do trojizbového bytu č. 1, na, prízemie, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 64,76 m², po zrenovovaní.

Uznesenie č. 40/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme trojizbového bytu č. 1, na, prízemie, vo vlastníctve hlavného mesta, zvereného do správy mestskej časti, o výmere 64,76 m², po rekonštrukcii,

z dôvodov hodných osobitného zreteľa, §6, ods. 2c, na výkon práce - vedenie MŠ Estónska č. 3, s pani PhDr. K. K..... od 1.9.2024.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 41/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

ostatné voľné byty ponechať neobsadené, sú určené učiteľom. Nájomné zmluvy sa uzatvoria okamžite po doručení žiadostí od učiteľov.

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 4)

Nové žiadosti o obecný nájomný byt

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. Bibiána Guldanová informovala o nových žiadostiach o nájom obecného bytu doručených v období od 23.4.2024 do 12.8.2024.

Ďalej informovala o požiadavke mestskej časti na prioritné prideľovanie bytov pre učiteľov, až kým nebudú splnené všetky požiadavky základných a materských škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti. Komisia informáciu akceptovala.

Uznesenie č. 42/2024

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu

o nových žiadostiach o nájomné byty

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 5)

Nový zoznam žiadateľov o obecný byt

Uznesenie č. 43/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

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

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 6)

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

Dňa 31.10.2024 končí 1 nájomná zmluva, informovala Mgr. Guldanová, vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky. Nájomníčka podala žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu, ale vzhľadom na situáciu v školstve sa komisia predĺženiu žiadosti bude venovať na svojom najbližšom zasadnutí.

K bodu 7)

Rôzne

- p. Mgr. Síthová, vedúca oddelenia školstva informovala o potrebe umiestniť učiteľov v nájomných bytoch, nakoľko minimálne 6 pozícií na školách je neobsadených a toto je jediný benefit, ktorý im môžeme poskytnúť oproti iným školám,
- konateľ BPPB p. Zdenko Ryšavý referoval o stave bytov, ktoré sa mali rekonštruovať a sú všetky pripravené na odovzdanie novým nájomcom, okrem bytu č. 22, na Uzbeckej 26, ktorý najneskôr k 1.9.2024 bude tiež pripravený na odovzdanie,
- p. Ryšavý ďalej informoval, že na ubytovni s pánom M..... je od začiatku problém, pravdepodobne sa s ním ukončí nájomná zmluva. Sociálne oddelenie pozve pána M..... aj partnerku za účelom pohovoru s nimi,
- p. Ryšavý informoval, že sa plánuje prerábka celej ubytovne a taktiež sa plánuje iný účel využívania ubytovne,
- p. Kevický – zástupca starostu navrhuje úpravu VZN č. 6/2021, v časti § 6, ods. 3, kde sa určuje percentuálny počet bytov, ktoré môžu byť obsadené z dôvodov hodných osobitného zreteľa,
- Pani Z..... P..... podala odvolanie proti nezaradeniu do zoznamu uchádzačov o nájomný byt, vydokladovala ďalší príjem, dôsledkom čoho spĺňa kritéria na zaradenie do zoznamu uchádzačov o nájomný byt

Uznesenie č. 44/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi zaradiť do zoznamu uchádzačov o nájom obecného bytu pani Z..... P.....

Prítomní: 4

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

- Pani Z..... T..... požiadala o pomoc pri odkúpení bytu na K..... ulici, členovia komisie sa vyjadrili, že mestská časť nemá finančné prostriedky, ktoré by mohla poskytnúť pani T..... na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva,
- Pán Mgr. C..... mal pridelený byt na dobu, kým sa nezrenovuje školský byt na ZŠ na Biskupickej ulici č. 21, treba sa opýtať vedenie školy, v akom stave je rekonštrukcia bytu,
- Mgr. Guldanová, vedúca sociálneho oddelenia informovala, že na 2 pracovníčky sociálneho oddelenia bolo nájomníčkou nájomného bytu podané trestné oznámenie, ktoré bolo políciou zamietnuté.

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

Zapísala: Mgr. Júlia Anditsová
Bratislava, dňa 13.8.2024

INFORMÁCIA

pre nájomcov bytov a nebytových priestorov v správe bytového podniku Podunajské Biskupice s.r.o.

k znižovaniu administratívy pri nahlásovaní závad a porúch na nájomných bytoch a na ich príslušenstve

Právna úprava:

z.č. 40/1964 Zb. z Občiansky zákonník v platnom znení

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 687

(2) Ak nájomná zmluva neurčuje inak, **drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca**. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

Osobitným predpisom je Nariadenie vlády č. 85/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (k § 687 ods. 2 z.č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník v platnom znení))

Nariadenie vlády č. 85/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

§ 5

(1) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

(2) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

§ 6

Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

§ 7

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

§ 8

Ak niet inej dohody, uhrádza nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívatelia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.

§ 9

Ustanovenia § 5 až 8 sa vzťahujú aj na byty služobné, byty osobitného určenia a na byty v domoch osobitného určenia.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,

4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšť zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Akékoľvek opravy a údržba na byte alebo jeho príslušenstve do hodnoty 6,64 eura sú povinnosťou nájomcu.

Akékoľvek opravy a údržba na byte alebo jeho príslušenstve uvedené v prílohe č. 1 (bez ohľadu na hodnotu opravy) sú povinnosťou nájomcu.

Ďakujeme za pochopenie.

Bytový podnik Podunajské Biskupice s.r.o.