



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 15.12.2015

Poskytnutie bytovej náhrady rodine Krištofičovej z MŠ Šťastná

Predkladá:

Martin Pener, v.r.
zástupca starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Zápisnica bytovej komisie
4. Nájomná zmluva
5. Stanovisko KLPaK

Zodpovedný:

Ing. Juraj Hagara, v.r.
prednosta

Spracovateľ:

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Monika Repášová, v.r.
referát nájomných bytov

Materiál bol prerokovaný:
V KLPaK dňa 1.12.2015

Bratislava, december 2015



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov
po prerokovaní materiálu

A. s c h v a ľ u j e

- 1) nájom bytu č. 4, 1. poschodie, Azovská 10 v Bratislave ako bytovú náhradu pre Martina Krištofiča a Zuzanu Krištofičovou na dobu neurčitú

B. u k l a d á

Ing. Jurajovi Hagarovi, prednostovi,
zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

T: do 31.12.2015



Dôvodová správa:

Bytová komisia ako poradný orgán starostu mestskej časti Bratislava – Ružinov za účelom rozšírenia kapacít MŠ Šťastná na svojom rokovaní dňa 22. júna 2015 prideliť bytovú náhradu rodine Krištofičových z MŠ Šťastná. Rodine Krištofičových prideliť 2,5 izbový byt na Azovskej 10 v Bratislave.

Rodina Krištofičových verbálne súhlasila s bytovou náhradou s predpokladom zachovania nájmu na dobu neurčitú.

V zmysle ust. § 713 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak služobný byt po smrti nájomcu užívajú ďalej osoby uvedené v § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie sú povinné sa z bytu vystahovať, dokiaľ im nie je zabezpečený primeraný náhradný byt, ak nestačí podľa osobitného zákona poskytnutie náhradného ubytovania. Zákon týmto osobám zabezpečuje právo bývania k predmetnému bytu. Do pridelenia bytovej náhrady majú tieto osoby právo užívať byt v doterajšom rozsahu. Primárnou formou bytovej náhrady je primeraný náhradný byt. Primeraným náhradným bytom je byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý sa má vypratať a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Z toho vyplýva, že kvalitatívne a kvantitatívne znaky náhradného bytu sa odvodzujú od toho, čo má nahradiť.

Ustanovenie § 712a Občianskeho zákonníka nedefinuje bytové náhrady vo forme náhradného bytu a náhradného ubytovania z hľadiska dojednaného času nájmu.

V rozsudku NS SR sp. zn. 2Cdo 83/01 sa uvádza, že vypratávanému subjektu poskytujú bývanie trvalého charakteru, teda na neurčitý čas. Tiež sa v ňom uvádza, že ak by sa za zodpovedajúcu bytovú náhradu považovalo aj zabezpečenie náhradného bytu resp. náhradného ubytovania s dobou nájmu na určitý čas, znamenalo by to obchádzanie uvedeného účelu foriem náhrady vyplývajúceho z § 712a Občianskeho zákonníka.

V zmysle vyššie uvedeného rozsudku ...“pri riešení otázky, či náhradný byt s nájomom na určitý čas je zodpovedajúcou bytovou náhradou treba vychádzať z inštitútu nájmu bytu. Jeho charakteristickým znakom je, že nájom bytu je chránený (§ 685 ods. 1 OZ). Zabezpečením bytovej náhrady na určitý čas by sa účel bytového nájmu nenaplnil. Bytová náhrada nemá slúžiť vypratávanej osobe iba na zabezpečenie bývania počas času nevyhnutného na zabezpečenie si iného bývania. Účelom bytových náhrad je predovšetkým poskytnúť osobe vypratávanej náhradné riešenie jej potreby bývania, ktorú mala pôvodným nájomným pomerom vyriešenú. Nájomná zmluva totiž nezakladá trvalosť nájomného vzťahu, vyjadruje iba to, že doba nájmu nie je presne časovo ohraničená.“

Najvyšší súd SR v predmetnom rozsudku vyslovil názor, že ...“charakteristickým znakom náhrady vo forme náhradného bytu je bývanie trvalého charakteru, resp. že jeho zabezpečenie poskytuje vypratávanému ochranu na neurčitý čas. Táto ochrana poskytuje osobe, ktorá má byt vypratať, možnosť uspokojovať základnú potrebu bývania a je súčasne znakom sociálnej istoty. Táto intenzívna ochrana sa poskytuje len nájomným pomerom, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy bez časového obmedzenia.“

V danej oblasti poskytovania bytových náhrad z hľadiska doby trvania nájmu nie je situácia v zákone riešená a judikatúra je v danej oblasti ešte len v zárodku. Jediný judikát, ktorý sa dá aplikovať a z ktorého sa dá vychádzať je vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu.

V súlade s VZN mestskej časti Bratislava Ružinov č. 23/2012 o nájme bytov sa doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy mestskej časti a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti (ďalej len „VZN“) upravuje ust. § 2 tohto nariadenia. Doba nájmu môže byť v nájomnej zmluve dohodnutá najviac na 3 roky alebo menej bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

Uvedené VZN sa svojou právnou úpravou vzťahuje na prideľovanie bytov v nadväznosti na vybavovanie žiadostí o nájom bytu, ktoré sú doručované na mestskú časť zo strany žiadateľov o nájom, ktorí pri predkladaní svojich žiadostí musia preukazovať splnenie stanovených podmienok.



Z toho vyplýva, že proces pridelovania bytu podľa vyššie spomenutého VZN súvisí s podanou žiadosťou. Predmetné VZN sa nevzťahuje na poskytovanie bytovej náhrady na základe rozhodnutia súdu alebo priamo zo zákona.

Pri dobe nájmu na dobu neurčitú je v zmysle §29a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obec povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona.

Vzhľadom ku skutočnosti, že na danú problematiku v podmienkach Slovenskej republiky nie je dostatočná judikatúra a aj s ohľadom na doterajšiu rozhodovaciu činnosť súdov, nie je možné jednoznačne konštatovať, či pridelenie bytu na dobu určitú by súd považoval za primeraný náhradný byt. Z uvedeného dôvodu nie je možné zaručiť úspešnosť pre mestskú časť v potenciálnom spore.



Zápisnica zo zasadnutia
Bytovej komisie - poradného orgánu starostu
mestskej časti Bratislava - Ružinov
22. jún 2015

Prítomní

Členovia komisie

Mgr. Martin Pener, Mgr. Igor Adamec, PaedDr. Erika Drgoňová, Ing. Peter Hrapko, Mgr. Beáta Mesíková, Ing. Anna Reinerová, Ing. arch. Lucia Štasselová, PhDr. Helena Vrábliková

Prizvaní a hostia

Ing. Dušan Pekár, Ing. Juraj Hagara, Mgr. Henrieta Valková, Monika Repášová

Neprítomní

Mgr. Eva Franková

Program

1. Otvorenie
2. Voľba predsedu a podpredsedu
3. Opakované predĺženie nájomnej zmluvy
4. Vyhodnotenie žiadosti o pomoc pri poskytnutí náhradného ubytovania
5. Pridelenie bytovej náhrady rodine Krištofičových a Šimekových z MŠ Šťastná
6. Žiadosť o pridelenie bytu Márii Kissovej. Žiadosť o poskytnutie pomoci – služobný byt v spoločenskom dome Prievoz
7. Vyhodnotenie podaných žiadostí o nájom bytu - vyradenie
8. Rôzne

1. Otvorenie

Prvé zasadnutie Bytovej komisie otvoril pán starosta. Privítal prítomných členov komisie. Zaželel im veľa úspechov pri ich pôsobení v komisii.

2. Voľba predsedu a podpredsedu

Prítomní členovia komisie si spomedzi seba tajným hlasovaním zvolili za predsedu komisie Mgr. Martina Penera. Za podpredsedu komisie zvolili Ing. Petra Hrapka.

3. Opakované predĺženie nájomnej zmluvy

Komisia posúdila úplné a aktuálne žiadosti žiadateľov CS 10403/2015, CS 10651/2015, CS 9867/2015, CS 8365/2015, CS 10652/2015, CS 9869/2015, CS 9864/2015 z bytového domu Vietnamská 41 o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na tri roky. Komisia potvrdzuje splnenie podmienok na opakované uzatvorenie nájomných zmlúv so žiadateľmi na tri roky.

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

Komisia posúdila úplnú a aktuálnu žiadosť žiadateľa CS 7678/2015 z bytového domu Vietnamská 41 o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na jeden rok. Komisia potvrdzuje splnenie podmienok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom na jeden rok.

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

4. Vyhodnotenie žiadosti o pomoc pri poskytnutí náhradného ubytovania

Komisia posúdila žiadosť o pomoc pri poskytnutí náhradného ubytovania CS 13146/2015 a zamietla pridelenie náhradného ubytovania.

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

5. Pridelenie bytovej náhrady rodine Krištofičových a Šimekových z MŠ Šťastná

Bytová komisia súhlasí s pridelením bytovej náhrady rodine Krištofičových a Šimekových z MŠ Šťastná. Rodine Krištofičových prideliť 2,5 izbový byt na Azovskej 10 v Bratislave. Rodine Šimekových prideliť 2 izbový byt na Jašíkovej 14 v Bratislave.

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo



6. Žiadosť o pridelenie bytu Márii Kissovej. Žiadosť o poskytnutie pomoci – služobný byt v spoločenskom dome Prievoz.

Bytová komisia žiadosť o pridelenie bytu a žiadosť o poskytnutie pomoci posúdi na ďalšom zasadnutí komisie.

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

7. Vyhodnotenie podaných žiadostí o nájom bytu - vyradenie

Komisia schvaľuje vyradenie žiadosti, kde žiadateľ **nesplňa** podmienky v zmysle požiadaviek VZN: CS 5058/2015, CS 2141/2015, CS 8451/2015, CS 403/2015, CS 2284/2015

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

Komisia schvaľuje vyradenie žiadosti, kde žiadateľ **nedoložil doklady** v zmysle požiadaviek VZN ani po výzve:

CS 2162/2015, CS 400/2015, CS 5021/2015, CS 2090/2015, CS 6349/2015, CS 2116/2015, CS 2202/2015, CS 2149/2015, CS 2100/2015, CS 2199/2015, CS 2206/2015, CS 2212/2015, CS 2230/2015, CS 2208/2015, CS 2098/2015, CS 5064/2015, CS 5067/2015, CS 2110/2015, CS 2197/2015, CS 2233/2015, CS 2242/2015, CS 2164/2015, CS 2285/2015, CS 2246/2015, CS 2175/2015, CS 2257/2015, CS 2243/2015, CS 2228/2015, CS 2231/2015, CS 2161/2015, CS 2297/2015, CS 2239/2015, CS 2288/2015, CS 2289/2015, CS 2270/2015, CS 2200/2015

Hlasovanie: 6 prítomní, 6 za, 0 proti, 0 sa zdržalo

Po skončení bodu 7 sa na rokovanie komisie dostavili členky komisie pani Štasselová a pani Reinerová.

8. Rôzne

Komisia požiadala Moniku Repášovú, referát nájomných bytov o zaslanie tabuľky vyhodnotených a nevyhodnotených žiadostí a zoznamu bytov.

8A) Najbližšie zasadnutie komisie sa uskutoční dňa 1.7.2015 a 8.7.2015 o 15.30hod v miestnosti A301.

Mgr. Martin Pener, v.r.
predseda komisie

Zmluva o nájme bytu č. ZPB – 38/2015

uzavretá podľa ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO : 603 481
zastúpené: **JUDr. Ivom Nesrovnalom, LL.M.**
primátorom Hlavného mesta SR Bratislavy
Zastúpené správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR č. 138/1991
Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:
Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava,
zastúpená: **Dušanom Pekárom**
starostom Mestskej časti Bratislava - Ružinov
bank.spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1800182003/5600
IČO : 603 155
DIČ : 2020699516
(ďalej len „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** **Martin KRIŠTOFIČ**
narodený:
bytom: Šťastná 26, 821 05 Bratislava

a manželka

Zuzana KRIŠTOFIČOVÁ
narodená:
bytom: Vlčkovce 383, 919 23
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej len „nájomná zmluva“)

I. Predmet zmluvy

1. Mestská časť Bratislava - Ružinov je správcom bytu č. 4 v bytovom dome Azovská 4, 6, 8, 10 v Bratislave, súpisné číslo 1079, na ulici Azovská číslo vchodu 10, ktorý je vybudovaný na parcele číslo 9918/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2688 pre obec Bratislava, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor. Vlastníkom predmetného bytu je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi v zmysle § 713 ods. 1 Občianskeho zákonníka po smrti nájomcu služobného bytu v MŠ Šťastná 26 v Bratislave primeraný náhradný byt č. 4 v Bratislave na ulici Azovská číslo vchodu 10, na 1. poschodí pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva o podlahovej ploche bytu 65,50 m², /z toho pivnica 6,30 m²/ nachádzajúci sa v bytovom dome Azovská 4, 6, 8, 10 v Bratislave, súpisné číslo 1079 (ďalej len „byt“).

3. Špecifikácia jednotlivých miestností bytu a príslušenstva bytu je uvedená v prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „pôdorys“), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca preberá byt podľa špecifikácie v článku I bod 2 nájomnej zmluvy do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti vyplývajúce z ustanovení tejto nájomnej zmluvy a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Spolu s nájomcom bude predmetný byt užívať syn Richard Krištofič, narodený .

II. Doba nájmu bytu a skončenie nájmu bytu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 odsek 1 písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

III. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa príslušných vykonávacích predpisov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy 75,63 € mesačne.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „úhrada za služby“) je stanovená v súlade s platnými právnymi predpismi a cenníkmi dodávateľov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy 176,60 € mesačne a túto je nájomca povinný platiť preddavkovo v súlade s nasledujúcim odsekom tohto článku zmluvy.
3. Nájomné a úhradu za služby (ďalej len „predpis“) vo výške 252,23 € je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach Prvej ružinovskej spoločnosti a.s., Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava, (ďalej len „PRS“), ktorá je podľa Zmluvy o komplexnom prenájme majetku a poskytovaní služieb zo dňa 1.1.2003 v znení jej platných dodatkov poskytovateľom vybraných výkonov pre prenajímateľa, a to na účet vedený v Bratislava k určenému variabilnému symbolu: , pričom tieto údaje sú uvedené v predpise, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve. PRS je zároveň povinná plniť vo vzťahu k nájomcovi práva a povinnosti prenajímateľa, zabezpečiť dodávku služieb a úhrady v mene a na účet nájomcu, nakoľko prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu uzavrel zmluvu o výkone správy s inou osobou (ďalej len „správca“).
4. Vyúčtovanie preddavkov za služby za kalendárny rok vykoná PRS po skončení kalendárneho roka po vykonaní kontroly správnosti vyúčtovania mesačných preddavkových platieb za služby poskytované v súvislosti s predmetom nájmu doručeným správcom bytového domu. V prípade zistených rozdielov PRS uplatní ich reklamáciu a následne doručí vyúčtovanie nájomcovi do 30. júna nasledujúceho roka a vysporiada s nájomcom a následne aj so správcom v mene a na účet nájomcu preplatky a nedoplatky za tieto služby v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prípadne doručenia opravného vyúčtovania správcom, ak bude prenajímateľ u správcu predmetu nájmu reklamovať správnosť vykonaného vyúčtovania.

5. Nájomca je povinný uhrádzať stanovené predpisy na nájomné a úhradu za služby mesačne a to najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca. Nájomné a úhradu za služby za prvý mesiac užívania bytu je nájomca povinný uhradiť PRS do 10 dní od podpísania preberacieho protokolu v zmysle čl. VII bod 1 tejto zmluvy.
6. Podrobný výpočet nájomného a úhrad za služby je uvedený v „Evidenčnom liste“ (príloha č. 2).
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb (počet členov domácnosti, cena energií, služieb a pod.), je PRS oprávnená jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Účinnosť zmeny nastáva prvým dňom nasledujúceho mesiaca po oznámení nájomcovi.
8. Nájomca je povinný uhradiť PRS nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania cien služieb najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. PRS je povinná vyplatiť nájomcovi preplatok z celoročného vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. PRS zabezpečuje opravy a udržiavacie práce na byte, ktoré znáša prenajímateľ v termínoch a v potrebnom rozsahu určenom technickými normami.
2. Nájomca je oprávnený užívať byt, príslušenstvo bytu a súvisiace priestory a zariadenia v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a riadne používať služby spojené s užívaním bytu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto nájomnej zmluve. Pri výkone svojich práv je povinný dbať na to, aby sa v dome vytvorilo slušné prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušené užívanie bytu.
3. Nájomca je povinný umožniť PRS vykonať kontrolu technického stavu bytu, poskytnúť informácie resp. predložiť k nahliadnutiu doklady pre overenie údajov potrebných pre výpočet nájomného a ceny služieb. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb viac ako 30 dní je povinný umožniť PRS vykonať technické opatrenie na dočasné prerušenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody. Náklady na realizáciu technického opatrenia znáša nájomca.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť PRS potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a zároveň sa zaväzuje umožniť PRS ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Drobné opravy definované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení v byte súvisiace s jeho užívaním, ich zabezpečenie a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca. Ak túto povinnosť nájomca nesplní, má PRS právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vykonať drobné opravy a bežnú údržbu sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady ktoré v dome, resp. v byte spôsobil. Ak túto povinnosť nájomca nesplní, má PRS právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia sám odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

8. Nájomca nie je oprávnený dať byt, alebo jeho časť do podnájomu, prípadne užívať byt na iné účely ako na bývanie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Výmena bytu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo PRS na základe telefonickej alebo písomnej výzvy prenajímateľa alebo PRS vstup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, v súlade so zákonom a s touto zmluvou a v prípadoch upravených v bodoch 5. alebo 6. tohto článku zmluvy. Prenajímateľ alebo PRS je oprávnený požadovať od nájomcu vstup do bytu podľa predchádzajúcej vety minimálne štyrikrát počas kalendárneho roku. V prípade ak si nájomca nesplní povinnosť umožniť prenajímateľovi vstup do bytu, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
11. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, PRS, správcovi bytového domu alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Nájomca je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.
12. Prenajímateľ alebo PRS sa zaväzuje vyzvať nájomcu na sprístupnenie prenajatého bytu aspoň 24 hodín vopred. Prenajímateľ alebo PRS je oprávnený vstúpiť do bytu a podľa bodu 10. alebo bodu 11. tohto článku zmluvy len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade havarijnej situácie v bytovom dome alebo byte (porucha na potrubí vody, plynu, kanalizácie, elektrického vedenia, kúrenia a pod.) má prenajímateľ, PRS, resp. oprávnené osoby právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, o čom sa zaväzuje ihneď upovedomiť nájomcu.
13. Prenajímateľ na vstup do bytu podľa tejto zmluvy poveruje zamestnancov referátu nájomných bytov. Zmenu osôb oprávnených v mene prenajímateľa na vstup do bytu podľa tohto článku zmluvy prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi.
14. Povinnosti nájomcu uvedené v tejto nájomnej zmluve a v Domovom poriadku sa vzťahujú aj na všetky osoby, ktoré spoločne užívajú byt.
15. Porušenie povinností nájomcu uvedených v ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu oprávňujúce prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď.
16. V súlade s § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
17. Nájomca pre potreby zabezpečenia záväzku nájomcu odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu prenajímateľovi, a to po skončení nájmu uplynutím výpovednej lehoty podľa čl. II bod 2 tejto nájomnej zmluvy, sa zaväzuje do 5 dní od uzatvorenia tejto zmluvy podpísať a odovzdať prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú podľa § 41 ods. 2 písm. c) zákona č.233/1995 Z.z. v aktuálnom znení, v ktorej sa zaviazá na splnenie povinnosti odovzdať byt a dá svoj súhlas s vykonaním exekúcie. Súhlas s exekúciou takto daný sa

bude vzťahovať na predmet nájmu uvedený a opísaný v tejto nájomnej zmluve. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca.

18. Ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oboznámiť s touto skutočnosťou prenajímateľa v lehote najneskôr do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti.
19. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že správca bytového domu zabezpečuje opravy a udržiavacie práce bytového domu, ktoré znáša prenajímateľ v termínoch a v potrebnom rozsahu určenom technickými normami, podľa stavu prostriedkov na fonde opráv a údržby.

V. Majetkové sankcie

1. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby spojené s nájmom v lehote stanovenej v tejto nájomnej zmluve, má PRS právo požadovať a nájomca povinnosť zaplatiť PRS poplatok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Ak PRS povolil nájomcovi odklad platenia, alebo splátkový kalendár, a ak bol nedoplatok splatený v takto stanovenej lehote, môže PRS upustiť od zaplatenia poplatku z omeškania.
3. Uplatnením zaplatenia nedoplatku na nájomnom alebo poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu podľa ustanovení tejto nájomnej zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti uloženej nájomcovi v čl. III. bod 3, v čl. IV. bod 5, 6, 7, 8, 10, 11 v čl. VI bod 2 a 7 tejto nájomnej zmluvy nájomcom, je nájomca povinný zaplatiť PRS zmluvnú pokutu.
Výška zmluvnej pokuty je nasledovná:

- porušenie povinnosti uloženej v čl. III. bod 3	0,30 €/deň
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV. bod 5	165,96 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV. bod 6	165,96 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV. bod 7	331,93 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV. bod 8	663,87 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV. bod 10	165,96 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. IV bod 11	165,96 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. VI. bod 2	165,96 €
- porušenie povinnosti uloženej v čl. VI. bod 7	165,96 €.

VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľovi počet osôb - členov domácnosti (vrátane mena, priezviska, dátumu narodenia, vzťahu k nájomcovi a pod.), ktorí s ním budú užívať byt. Nájomca je povinný akúkoľvek zmenu v týchto údajoch ihneď ohlásiť prenajímateľovi a PRS. V prípade ohlásenia zníženia počtu osôb, prenajímateľ zmenu akceptuje, ak ju nájomca oznámil do 30 dní od jej vzniku a ak je súčasťou oznámenia písomný (úradne overený podpis) prejav osoby ktorá byt opustila, alebo iný hodnoverný doklad (napr. úmrtný list).

2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa bodu 1 tohto článku nájomnej zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Ak je osoba podľa bodu 2 nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel(-ka), alebo osoba voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi a PRS ihneď.
4. Prihlásiť na trvalý pobyt osobu môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Ak je v čase uzatvárania nájomnej zmluvy nájomca ženatý (vydatá), nájomnú zmluvu uzatvárajú na strane nájomcu obidvaja manželia. Vo veciach týkajúcich sa tejto zmluvy sú obidvaja manželia oprávnení konať samostatne.
6. Chovať domáce zvieratá (ďalej len „zvieratá“) je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a za podmienok, že nájomca a ostatné osoby v byte budú dodržiavať hygienické predpisy o chove a riadnej starostlivosti a zabezpečia, aby zvieratá neobťažovali ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome.
7. Nájomca súhlasí s tým, že si PRS ponechá jedny kľúče od bytu na účely vstupu do bytu v zmysle čl. IV bod 10., 11. a 12. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v prípade výmeny vložky zámku od bytu, túto vymeniť len za vložku bezpečnostnej triedy 3 a vyššej a najneskôr do 5 pracovných dní odovzdať PRS kópiu kľúčov od bytu s bezpečnostnou kartou vložky zámku. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinností nájomcu.

VII. Prevzatie a odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje v súčinnosti s PRS odovzdať nájomcovi byt vrátane príslušenstva v stave podľa dokumentácie ako byt I. kategórie. Nájomca je povinný prevziať byt najneskôr do 3 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy na prevzatie bytu. O prevzatí bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu prevzatia bytu a všetky námietky nájomcu k stavu prevzatého bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd. Nájomca sa zaväzuje do 5 pracovných dní od prevzatia bytu vypratať a odovzdať prenajímateľovi byt v MŠ Šťastná 26 v Bratislave, súpisné číslo 2765 na ulici Šťastná číslo 26, ktorý je vybudovaný na parcele číslo 2439/3 zapísaný na liste vlastníctva číslo 4405 pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II spolu s jeho príslušenstvom a kľúčami, za ktorý sa poskytuje primeraný náhradný byt. O odovzdaní bytu v MŠ Šťastná 26 podľa predchádzajúcej vety sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu odovzdania bytu a všetky námietky prenajímateľa k stavu odovzdávaného bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
2. Po ukončení nájmu je nájomca a všetky osoby, ktoré s ním byt užívali povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 2 dní odo dňa skončenia nájmu, z bytu vyťahovať a odovzdať ho prenajímateľovi za súčinnosti PRS v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu..

3. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu odovzdania bytu a všetky námietky prenajímateľa k stavu odovzdávaného bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, 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.

VIII. Doručovanie

1. Prenajímateľ alebo PRS nájomcovi doručuje písomnosti sám, poštou alebo prostredníctvom tretej osoby. Prenajímateľ alebo PRS môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa trvalého pobytu nájomcu bytu, alebo
 - b) adresa predmetu nájmu – Azovská 10, Bratislava, alebo
 - c) miesto, kde bude nájomca bytu zastihnutý.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa alebo PRS doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručeníu nájomcovi, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi alebo PRS ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje deň, keď bola písomnosť prenajímateľovi alebo PRS vrátená. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade osobného doručovania, ak nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odoprené.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni zverejnenia prenajímateľom v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Potvrdenie o zverejnení je prílohou č. 3 tejto nájomnej zmluvy.
2. Ustanovenia tejto nájomnej zmluvy možno zmeniť výlučne dohodou zmluvných strán vo forme písomne potvrdeného dodatku k zmluve.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené v tejto nájomnej zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Nájomca týmto vyslovene udeľuje súhlas prenajímateľovi a PRS na spracúvanie svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Táto nájomná zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, s tým, že prenajímateľ obdrží tri rovnopisy (z toho jedno pre PRS) a jeden rovnopis obdrží nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, nájomnú zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave,

Prenajímateľ :

Nájomca :

Dušan Pekár
starosta

Martin Krištofič

Zuzana Krištofičová

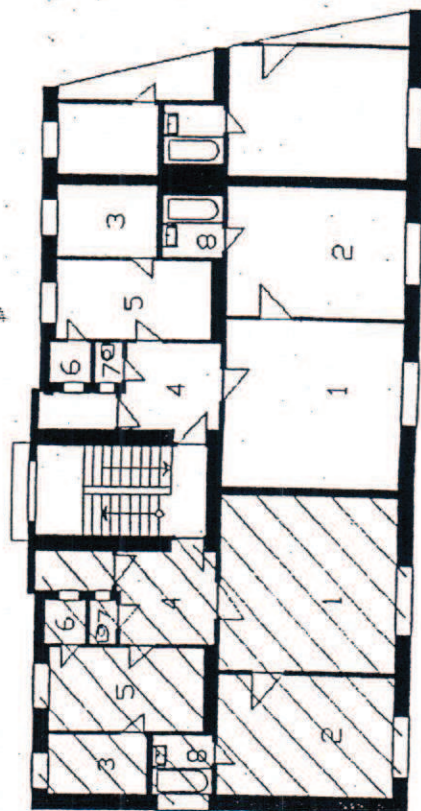
Prílohy:

1. Pôdorys
2. Evidenčný list

AZOVSKA 1U supisne 1084

1. poschodie - 2. nadzemne podlažie

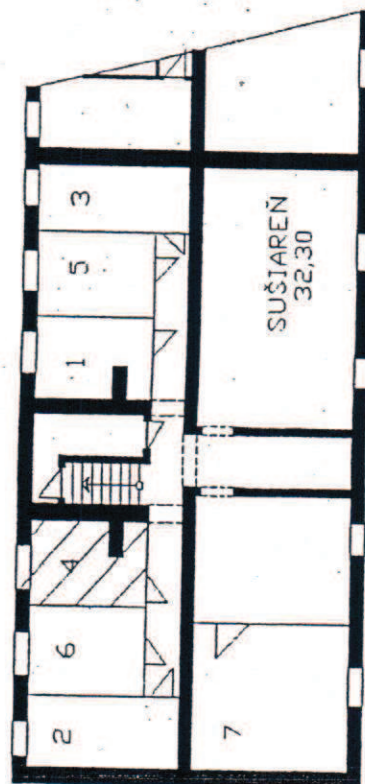
10



byt c. 4

1 izba	22.79
2 izba	16.33
3 izba	4.87
4 hala	6.48
5 kuch.	9.90
6 komora	1.32
7 WC	0.93
8 kup.	2.88
loggia	
spolu	65.50
pivnica	6.30

10



SUŠJAREŇ
32.30

Evidenčný list

Ku dňu 1. 12. 2015

Byt
 KMČ: 319910004
 Adresa: Azovska 10
 82108 Bratislava 2
 Kategória bytu: 1

Užívateľ: Martin Krištofič, rod.č.
 Zuzana Krištofičová, rod.č.

Miestnosť	Plocha	Obytná	Vedľajšia
Izba	22,79	22,79	0,00
Izba	16,33	16,33	0,00
Kuchyňa	9,90	0,00	9,90
predsieň	6,48	0,00	6,48
Komora	1,32	0,00	1,32
kúpeľňa	2,88	0,00	0,00
WC	0,93	0,00	0,00
Pivnica	6,30	0,00	0,00
Izba	4,87	4,87	0,00
Úžitková plocha:	71,80	Podlahová plocha:	65,50

Bývajúce osoby

Meno	Dátum narodenia	Býva od	Býva do	Vzťah k užívateľovi
Richard Krištofič		1. 12. 2015		Dieťa

Ročná cena nájmu za podlahovú plochu bytu			
	Plocha (m2)	Sadzba (EUR)	Cena v EUR
Obytné miestnosti	43,99	13,463448	592,257072
Vedľajšie miestnosti	17,70	6,293568	111,396156
SPOLU			703,653228

Ročná cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu		
	Sadzba (EUR)	Cena v EUR
Ročná sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu		203,943438
zníženie: - ak v byte nie je plyn alebo elektrina na varenie	7,302662	
- ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom	12,613689	
- ak je záchod umiestnený v kúpeľni	12,613689	
- ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	7,302662	
- ak nie je byt vybavený špižou alebo špižovou skriňou	3,319392	
- ak nie je súčasťou bytu pivnica	3,319392	
- ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu	17,924716	
- ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo	25,559318	
- ak tvorí byt jediná miestnosť	12,613689	
SPOLU		203,943438

Ročná cena nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu	
	Cena v EUR
Sporák	
Kuchynská linka	
Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	
SPOLU	0,000000

Zníženie ceny nájmu bytu za		
	Sadzba (EUR)	Cena v EUR
Suterénny byt	-10 %	
Byt v 5. a vyššom podlaží bez výtahu, s ústredným kúrením	-5 %	
Byt v 5. a vyššom podlaží bez výtahu, bez ústredného kúrenia	-10 %	
Byt s výškou obytných miestností nad 3,4 m	-5 %	
SPOLU		0,000000
Dohodnuté % zníženia za trvalé zhoršenie kvality bytu		0,000000
Priznaná zľava v %		0,000000

Ročná cena nájmu 907,59 EUR
 Mesačná cena nájmu 75,63 EUR

Položky predpisu	
	Predpísaná čiastka v EUR
Nájomné	75,63
Osvetlenie	2,25
OLO	5,00
Teplo	95,83
Vodné, stočné - teplá voda	12,00
Ohrev vody	31,24
Vodné, stočné - studená voda	15,00
Zrážková voda	1,28
Upratovanie	10,27
Iné služby	3,73
Mesačná zálohová úhrada celkom	252,23

Prvá tlačiarenská spoločnosť, s.r.o.
 Mlynské nivy 61
 827 11 Bratislava 212
 IČO: 35733286, DIČ: SK20254951
 IČ DPH: SK2020254951

dňa

pečiatka a podpis správcu

podpis nájomcu

číslo 15

STANOVISKO

K bodu: "Poskytnutie bytovej náhrady rodine Krištofičovej z MŠ Šťastná"

Predkladateľ: Martin Pener, zástupca starostu

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
Mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 8. 12. 2015

KLPaK

prerokovala a

1. berie na vedomie „Poskytnutie bytovej náhrady rodine Krištofičovej z MŠ Šťastná“

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Ing. Vladimír Sloboda v. r.
podpredseda komisie

V Bratislave, 8. 12. 2015
Zapísala: Zeleníková

