

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 08. 09. 2020

Návrh na predĺženie nájomného vzťahu na bytový priestor nachádzajúci sa v budove na Maďarskej ulici č. 62/12, 851 10 Bratislava pre nájomcu Miroslava Dorinca ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Predkladateľ:

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.
Starostka

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

Mária Jajcajová
Odd. byty, soc. kultúra, súp. č.

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje

predĺženie nájomného vzťahu na bytový priestor nachádzajúci sa v budove na Maďarskej ulici č. 62/12, 851 10 Bratislava pre nájomcu Miroslava Dorinca, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, s mesačnou výškou nájomného 400,50 EUR.

Dôvodová správa

V roku 2015 bola na prenájom bytového priestoru v budove na Maďarskej ulici č. 62/12, 851 10 Bratislava vyhlásená uznesením miestneho zastupiteľstva č. 78 zo dňa 27. 08. 2015 verejná obchodná súťaž, ktorej víťazom sa stal pán Miroslav Dorinec. Na základe podmienok verejnej obchodnej súťaže a predloženej víťaznej ponuky bola uzatvorená Nájomná zmluva č. 09 16 0007/2015 – 6 so začiatkom nájomného vzťahu od 01. 11. 2015 na nasledujúcich päť rokov. Vzhľadom na skutočnosť, že 30. 10. 2020 dohodnutá doba nájmu končí, navrhujeme predĺženie nájomného vzťahu s existujúcim nájomníkom, p. Dorincom, na obdobie ďalších piatich rokov. Nájomník si plní svoje povinnosti, povinné platby uhrádza včas a so súhlasom prenajímateľa vykonáva drobné, nevyhnutné úpravy.

Vzhľadom na vyššie uvedené, dovoľujeme si navrhnúť miestnemu zastupiteľstvu schválenie predĺženia nájomného vzťahu s existujúcim nájomníkom formou uzatvorenia novej nájomnej zmluvy na ďalších päť rokov, a to v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom miestne zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

V Bratislave dňa 31. 08. 2020

Mária Jajcajová

Nájomná zmluva č. NB/xxx/2020
Byt č. 6, Maďarská ul. č. 62/12, 851 10 Bratislava
uzatvorená v zmysle §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len "Nájomná zmluva")

medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

sídlom: Vývojová 8
851 10 Bratislava-Rusovce
IČO: 00 304 611
DIČ: 20209100870
v zast.: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.,
starostka
č. ú.: SK65 0200 0000 0012 9063 3053
vedený vo: VÚB, a. s. Bratislava

ďalej len „prenajímateľ”

2. nájomca:

meno a priezvisko: Miroslav Dorinec

dátum narodenia:

bytom:

rodinný stav:

a syn

meno a priezvisko: Miroslav Dorinec ml.

dátum narodenia:

bytom:

ďalej len „nájomca”,

ktoré za ďalej uvedených podmienok uzatvárajú Nájomnú zmluvu takto:

Článok I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenajal – prenechal do užívania bytový priestor – byt č. 6, nachádzajúci sa v budove na Maďarskej ulici č. 62/12, 851 10 Bratislava-Rusovce, na pozemku parc. č. 95, k. ú. Rusovce, na liste vlastníctva č. 2118, v celkovej výmere 99,6 m². zverený do správy MČ Bratislava-Rusovce, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, nachádzajúci sa v budove na Maďarskej ulici č. 62/12, 851 10 Bratislava-Rusovce, na pozemku parc. č. 95, k. ú. Rusovce, na liste vlastníctva č. 2118, v celkovej výmere 99,6 m².

2. Byt pozostáva z: kuchyne, 3 izieb, WC, kúpeľne a príslušenstva.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady spojené s užívaním bytu a plniť všetky povinnosti dohodnuté v tejto Nájomnej zmluve.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na bývanie.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt uvedený v článku I bod 1 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

6. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu prenájmu, a že tento preberal v stave, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

7. Nájomca má právo popri byte užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

8. Spolu s nájomcom sú byt oprávnené užívať aj tieto osoby:

Miroslav Dorinec ml., narodený a Denisa Sopková, narodená

Článok II **Doba nájmu**

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, na 5 rokov so začiatkom nájmu **od 1. 11. 2020.**

Článok III **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomné je dohodnuté na 400,50,- EUR mesačne. Výška nájomného je stanovená v zmysle ponuky nájomcu predloženej vo verejnom ponukovom konaní.

2. Nájomca je spolu s nájomným povinný uhrádzať náklady za plnenie spojené s užívaním bytu a úhradu za tieto plnenia (služby). Konkrétna výška záloh za úhradu za plnenia je uvedená vo výpočtovom liste (Príloha č. 1), alebo jeho zmene. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad spojených s plneniami (službami) poskytovanými v súvislosti s prenajatým bytom v závislosti od rastu cien týchto služieb.

3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi plnenia súvisiace s užívaním bytu prostredníctvom jednotlivých dodávateľov, príp. sám zabezpečuje tieto služby:

- a) dodávku vody,
- b) odvádzanie odpadovej vody a splaškov,
- c) prevádzku a údržbu.

Zmluvu na dodávku plynu a elektrickej energie a odvoz komunálneho odpadu uzavrie nájomca priamo s ich dodávateľmi.

4. Vždy raz ročne vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie za spotrebované plnenia súvisiace s užívaním bytu. Prípadný preplatok nájomcovi vráti do 30 dní od vyúčtovania a prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Ak prenajímateľ nezaplatí preplatok nájomcovi do 10 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,25% za každý deň omeškania.

5. Mesačné nájomné spolu so zálohami za úhradu služieb súvisiacich s nájmom bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý platba prináleží. O prípadnej zmene účtu prenajímateľa bude nájomca včas informovaný.

6. Ak nezaplatí nájomca nájomné alebo zálohu na úhradu služieb spojených s užívaním bytu do 15. dňa v mesiaci, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5

promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý, i začatý mesiac omeškania.

Článok IV **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu sú všeobecne upravené v platných právnych predpisoch, najmä v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte všetky drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca (a osoby užívajúce byt spolu s nájomcom) sa tiež zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt tretej osobe do podnájmu alebo umožniť jeho užívanie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. V prípade zmeny osôb, ktoré spolu s nájomcom užívajú byt, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť písomne prenajímateľovi spolu s oznámením mena, priezviska a dátumu narodenia nového užívateľa bytu, najneskôr do 30 dní od zmeny tejto skutočnosti.

Článok V **Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu**

1. Byt uvedený v čl. I bol odovzdaný nájomcovi do užívania dňa 01. 11. 2015.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu sa medzi prenajímateľom a nájomcom spísal protokol č. 01/2015, ktorý sa ich podpismi stal prílohou č. 1 prvej Nájomnej zmluvy č. 09 16 0007/2015 – 6. V protokole bol uvedený predovšetkým stav bytu a jeho vybavenie.
3. Pri podpise Nájomnej zmluvy odovzdá prenajímateľ nájomcov výpočtový list s výpočtom nájomného a záloh na plnenie poskytované s nájmom bytu (ďalej len „výpočtový list“). Výpočtový list sa podpisom nájomcu stáva Prílohou č. 1 tejto zmluvy.
4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca nepodpíše protokol a spolu s ním odovzdaný výpočtový list do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že jeden z účastníkov odstúpi od zmluvy, ruší sa zmluva dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.
5. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a prípadne s odborne vykonanými, a tam, kde to vyžaduje stavebný zákon, i skolaudovanými úpravami, ku ktorým bude mať preukázateľný súhlas prenajímateľa. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorých

potreba vznikla do doby skončenia nájmu, zabezpečí nájomca najneskôr do termínu odovzdania bytu. Ak tak nájomca nevykoná, vykoná potrebné opravy a bežnú údržbu prenajímateľ na náklady nájomcu. Nájomca nemá po skončení nájmu právo na úhradu nákladov vynaložených na úpravu predmetu nájmu ani protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VI Zábezpeka

1. Nájomca zložil na účet prenajímateľa sumu zodpovedajúcu 6-mesačnému nájomnému vo výške 2 403,- EUR dňa 26. 10. 2015 a súhlasil s tým, že predmetná suma slúži ako zábezpeka na úhradu nájomného, nákladov za služby spojené s užívaním bytu, náhrada škôd spôsobených nájomcom, zmluvných pokút, úrokov i poplatkov z omeškania z dlžných súm. Táto čiastka bude u prenajímateľa počas celej doby nájmu. Po ukončení nájmu sa táto čiastka vráti nájomcovi po odpočítaní jeho neuhradených záväzkov voči prenajímateľovi najneskôr do 6 mesiacov po skončení nájmu.

2. Zložená čiastka bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu.

3. Pri skončení nájomného vzťahu bude prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku nájomcovi v plnej výške, resp. zníženú o prípadné záväzky nájomcu až v čase, kedy bude byt vypratáný, vykonané všetky opravy, ktorých potrebu zapríčinil nájomca, vrátane vrátenia kľúčov od bytu.

4. Ak nájomca zložil u prenajímateľa finančnú zábezpeku na základe doterajšej zmluvy o prenájme bytu, zmluvné strany sa dohodli, že nárok nájomcu s vrátením tejto finančnej zábezpeky podľa doterajšej nájomnej zmluvy sa započítava v celom rozsahu s nárokom prenajímateľa požadovať zábezpeku na základe bodu 1. tohto článku zmluvy. A teda nájomca nie je povinný zložiť novú výšku finančnej zábezpeky, ale na splnenie si svojej povinnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy sa použije zábezpeka, ktorá bola zložená na základe doterajšej zmluvy o prenájme byt, ak neprišlo k zmene výšky nájmu.

Článok VII Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

2. Nájom bytu sa skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa s 3-mesačnou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neplatí riadne a včas nájomné či úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy či dotknutých právnych predpisov, alebo z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

3. Pri skončení nájmu z ktoréhokoľvek z vyššie uvedených dôvodov nemá nájomca právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie či prístrešok.

4. Nájomca a osoby, ktoré byt užívajú, sú povinné z bytu vypratať a ukončiť jeho užívanie ku dňu zániku nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť nájomné aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu tak, ako k tomu bol nájomca povinný podľa Nájomnej zmluvy a súčasne aj zmluvnú pokutu vo výške 1.660,-€.

5. Nájomca najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy podpíše exekučnú notársku zápisnicu (súhlas s vystaňovaním v prípade ukončenia nájomného vzťahu), pričom prenajímateľ zabezpečil jej vypracovanie u notára JUDr. Juraj Jenis, notár, Notársky úrad, Račianska 66, IČO: 42 256 801, 821 09 Bratislava , tel. č. 02/ 44634627, 02/ 32109186, 0948818999. Náklady spojené zo spísaním notárskej zápisnice znáša nájomca. Pri opakovanom uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy nie je povinný uzatvoriť novú Notársku zápisnicu, pokiaľ bude uvedené v Notárskej zápisnici ustanovenie, že „*povinná osoba vyhlasuje, že výslovne súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa §41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov, aj v prípade, že sa v budúcnosti prenajímateľ – ako osoba oprávnená a nájomca – ako osoba povinná, dohodnú na predĺžení doby nájmu a to po celú dobu trvania nájmu, vyplývajúcu z jeho predĺženia*“.

6. Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď z dôvodu neplatenia nájomného alebo nákladov spojených s užívaním bytu bez ohľadu na skutočnosť, že ku dňu dania výpovede je suma zábezpeky rovnaká, vyššia alebo nižšia ako suma dlhu nájomcu. Nájomca je zároveň povinný pri odovzdaní bytu vrátiť kľúče od bytu a bez zbytočného odkladu vysporiadať vzťahy s poskytovateľmi energií a dátových služieb.

7. V prípade, ak prenajímateľ odstúpi od nájomnej zmluvy z dôvodov nepodpísania preberacieho protokolu, výpočtového listu nájomcom, nezaplatenia zábezpeky nájomcom, je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR .

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia.

2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia pre potreby prenajímateľa, 1 pre nájomcu.

4. Dodatky k tejto zmluve je potrebné vykonať v písomnej forme a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Článok IX
Podpisy zmluvných strán

v Bratislave dňa:

1. za prenajímateľa
PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka

.....
podpis a pečiatka
prenajímateľa

v Bratislave dňa:

2. za nájomcu:
Miroslav Dorinec st.

.....
podpis nájomcu

Miroslav Dorinec ml.

.....
podpis nájomcu

Príloha: 1/Výpočtový list

Príloha č. 1

Mestská časť Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava
(názov a sídlo správcu)

**VÝPOČTOVÝ LIST platný od 01. 11. 2020 na platby záloh za služby spojené
s užívaním bytu a nebytových priestorov v zmysle Nájomnej zmluvy**

Mesto, ulica, orientačné číslo	Bratislava, Maďarská 62/12, byt č. 6
Užívateľ (nájomník) bytu	Miroslav Dorinec st. Miroslav Dorinec ml. Denisa Sopková
číslo bytu, poschodie	6, prízemie
Celková plocha bytu (bez balkónu, lodžie) (m ²)	99,6 m ²
Výpočet zálohových platieb pre počet osôb	3
Spolunájomnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu	7865/315600

Účel platby (pre platby za služby ide o zálohovú platbu)	mesačná platba (Eur)
Dodávka pitnej vody SV (zálohová platba je stanovená 5,00€/mesiac a osoba)	15,- €
Odvod splaškov (zálohová platba je stanovená 15,00€/mesiac a osoba)	45,-€
Prevádzka a údržba (byt/mesiac)	11,- €
Nájomné/mesačne	400,50,- €
CELKOM mesačná platba	471,50 €

Mesačnú platbu poukazujte v zmysle uzatvorenej Nájomnej zmluvy vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet správcu, t. j. **1290633053/0200**, variabilný symbol č. **2501506206**, špecifický symbol mesiac a rok platby.

V Bratislave dňa

.....
pečiatka a podpis správcu

Prevzal: