



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 20. 09. 2012

27)

Stanovisko k predĺženiu doby nájmu nájomnej zmluvy č. MÚ/4/2009 – Jana Sokolová a Martin Hodosi

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko MR zo dňa 11. 09. 2012
4. žiadosť

Zodpovedný:

Ing. Peter Vojtaššák
prednosta

Spracovala:

Mgr. Mária Štarková
referent OVSO

Bratislava, september 2012

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2012/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 20. 09. 2012
k predĺženiu doby nájmu nájomnej zmluvy č. MÚ/4/2009 – Jana Sokolová a Martin
Hodosi

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

zmenu nájomnej zmluvy s p. Janou Sokolovou a p. Martinom Hodosim, a to tak, že doba nájmu sa predlžuje o

2.
Dôvodová správa

Dňa 31. 08. 2012 bola Mestskej časti Bratislava Lamač doručená žiadosť od p. Jany Sokolovej a p. Martina Hodosiho o predĺženie doby nájmu nájomnej zmluvy č. MÚ/4/2009, predmetom ktorej je prenájom bytu I. kategórie na Heyrovského ulici č. 2. Zmluva č. MÚ/4/2009 bola uzatvorená dňa 02. 10. 2009 na dobu určitú – 3 roky.

V zmysle Článku III. ods. 2 predmetnej zmluvy má nájomca právo na predĺženie doby nájmu o 1 rok za predpokladu splnenia nasledujúcich podmienok:

- a) riadne a včasné dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zmluvy, z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov,
 - b) nájomca alebo členovia jeho domácnosti svojím správaním nenaplnia niektorý z výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka.
- Nájomca je povinný uplatniť si právo na predĺženie doby nájmu u prenajímateľa formou písomnej žiadosti, ktorá musí byť prenajímateľovi doručená najneskôr 30 dní pred uplynutím dojednanej doby nájmu.

Pani Jana Sokolová a p. Martin Hodosi majú voči MČ BA Lamač splnené k 31. 08. 2012 všetky finančné záväzky.

3.
Stanovisko MR zo dňa 11. 09. 2012

MR odporúča MZ schváliť zmenu nájomnej zmluvy s p. Janou Sokolovou a p. Martinom Hodosim, a to tak, že doba nájmu sa predĺži do 2.10.2015.

4.
Žiadosť

Jana Sokolová, Studenohorská 28, 841 03 BA/Martin Hodosi, Bakošova 26, 841 03 BA

MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ	
Došlo dňa:	31-08-2012
Číslo:	3628
Pril.:	

MČ BA – Lamač
Malokarpatské nám. 9
841 03 Bratislava

Bratislava, 28.08.2012

Vec: **ŽIADOSŤ** o predĺženie nájmu

Vážení,

žiadame Vás týmto o predĺženie NÁJOMNEJ ZMLUVY č. **MÚ/4/2009**, 2-izbového bytu č. 4, na ulici Heyrovského 2, 841 03 Bratislava.

Ďakujeme a ostávame so srdečným pozdravom.



Jana Sokolová



Martin Hodosi

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. MÚ/4/2009

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ:

Mestská časť Bratislava – Lamač

Malokarpatské nám. č. 9. 841 03 Bratislava

Zastúpená: Mgr. Oľgou Keltošovou, starostkou

IČO: 00603 414

Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava - Lamač, č.ú.: 3024-032/0200

(ďalej len „prenajíateľ“)

2. Nájomca:

Hodosi Martin, nar. 11. 09. 1984

Bakošova 2100/26

841 03 Bratislava

a

Jana Sokolová, nar. 08. 11. 1973

Studenohorská 28

841 03 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa **dohodli** bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ v súlade s Uznesením č. 128/2009/V zo zasadnutia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Lamač dňa 17. 09. 2009 a uznesením č. 105/IV/2005 zo dňa 20. 09. 2005 a č. 147/IV/2005 zo dňa 22. 11. 2005 prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa v katastrálnom území Lamač na Heyrovského 2 v Bratislave pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a základného príslušenstva.
2. Opis bytu a príslušenstva a opis technického stavu bytu sa nachádza v prílohe č. 1, ktorou je Zápisnica o prevzatí bytu a v prílohe č. 2, ktorou je evidenčný list a obe sú neoddeliteľnými súčasťami nájomnej zmluvy.

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajíateľa.
3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajíateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom bytu sa dojednáva na dobu určitú na 3 roky.
2. Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu o 1 rok za predpokladu súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) riadne a včasné dodržiavanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov nájomcom a členmi jeho domácnosti,

b) nájomca alebo členovia jeho domácnosti svojím správaním nenaplnia niektorý z výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka.

Nájomca je povinný uplatniť si právo na predĺženie doby nájmu u prenajímateľa formou písomnej žiadosti, ktorá musí byť prenajímateľovi doručená najneskôr 30 dní pred uplynutím dojednanej doby nájmu.

Čl. IV

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 189, 17 EUR mesačne. Nájomca sa zároveň zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu formou preddavkových platieb. Výška ročného a mesačného nájomného a preddavkových platieb podľa tohto bodu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca správcovi prenajímateľa – Duspama s. r. o. na číslo účtu: 1830958001/5600 nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby).
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 tohto článku nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou , príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave.
4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2 čl. IV/, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý , aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a predstavuje 2,5%o dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou .Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 9, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4 tohto článku.
9. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v čl. IV ods. 2 a ods. 7 tejto zmluvy
10. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./.. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- .. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte vopred ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebnému úradu.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za týmto účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy zložiť peňažnú kauciu vo výške trojnásobku predpokladaných mesačných nákladov na byt podľa evidenčného listu na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vráti kauciu nájomcovi do 15 dní po ukončení nájomného vzťahu, ak voči nájomcovi neeviduje žiadne pohľadávky, v opačnom prípade si môže prenajímateľ započítať svoje pohľadávky voči kaucii.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaní schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou malouškou.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
7. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 4-7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.
11. Nájomca môže prenechať byt alebo jeho časť inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ udelí súhlas k podnájmu, ak nájomca preukáže prenajímateľovi, že svoj byt dočasne nemôže užívať z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Čl. VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/, potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody / je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovení vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Čl. VII

Zánik nájmu bytu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu podľa čl. III ods. 1 zmluvy, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu podľa čl. III ods. 2 zmluvy.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

„ Ak zmluvné strany uzavru písomnú dohodu o skončení nájmu bytu, uvedú v predmetnej dohode deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak takýto deň nie je v písomnej dohode zmluvných strán uvedený, skončí sa nájom bytu dňom, ktorý nasleduje po dni, v ktorom zmluvné strany podpísali dohodu o skončení nájmu bytu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s ustanovením § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení a nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu.

5. Ak bola daná výpoveď niektorou zo zmluvných strán, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

6. Pri zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 15 dní odo dňa zániku nájmu prenajímaný byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí bytu sa spíše preberací protokol.

Čl. VIII

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský 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.

4. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma stranami. Právne účinky z tejto zmluvy začnú plynúť dňom fyzického prevzatia predmetu nájmu na základe spísanej zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu podľa odseku 2 článku I tejto zmluvy.

V Bratislave dňa : 2. 10. 2009

Za prenajímateľa:

Mgr. Oľga Keltošová, starostka

V Bratislave dňa : 2. 10. 2009

Nájomca:

Martin Hodosi

Nájomca:

Jana Sokolová

1) §3 zák. č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien

2) §2 zák. č. 601/2003 Z.z. v znení opatr. Min. práce, soc. vecí a rodiny SR č. 372/2004 Z.z. o ustanovení súm životného minima v znení neskorších zmien

3) §4 č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších zmien