

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 30.marca 2021

Materiál číslo: 15/2021

**Návrh na prenájom pozemku v k.ú. Petržalka, parc. č.10 pre OZ POĎME NA TO,
ako prípadu hodného osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť o prenájom pozemku
4. Súhlas s odstúpením nájmu
5. Výpis z registra OZ
6. Mapu širších vzťahov
7. Vizualizáciu priestoru
8. Fotodokumentáciu
9. Návrh zmluvy
10. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Simona Nagyová
referát správy miestneho
majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava–Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom pozemku registra „C“ KN parc.č. 10 k.ú. Petržalka, zapísaného na LV 1748, vo výmere **886,00 m²**, za cenu 1,00 €/ rok za celý predmet nájmu, za účelom užívania pozemku na aktívne trávenie voľného času - fit relax zónu pre širokú verejnosť na dobu určitú do 31.12.2023 pre **OZ POĎME NA TO**, Medená 110/29, Bratislava, IČO 50985604

Zmluva o nájme pozemku bude podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcami podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Žiadateľ: OZ POĎME NA TO, Medená 110/29, 811 02 Bratislava

Predmet: pozemok reg. „C“ KN v k.ú. Petržalka, parc.č. 10 – ostatné plochy o výmere 886,00 m². Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísaný na LV 1748, zverený bol do správy mestskej časti Bratislava - Petržalka protokolom č. 118802701100 zo dňa 09.05.2011 a protokolom č.5-92 zo dňa 07.01.1992.

Doba nájmu: na dobu určitú do 31.12.2023

Výška nájomného: 1,00 €/rok

Občianske združenie OZ POĎME NA TO požiadalo o nájom pozemku parc.č.10, ktorý toho času užíva spoločnosť Autoklub Slovakia Assistance s.r.o. na základe nájomnej zmluvy č. 08-29-2018 uzatvorenej s mestskou časťou Bratislava-Petržalka s platnosťou do 30.04.2023. Doterajší nájomca súhlasí s prenájomom uvedenej časti pozemku občianskemu združeniu.

Pozemok v minulosti slúžil ako detské ihrisko, ktoré bolo časom devastované a vyžadovalo si rekonštrukciu. Vedľa uvedeného detského ihriska sa nachádza dopravné ihrisko, ktoré slúži na bezplatnú výučbu dopravnej výchovy detí a mládeže základných a materských škôl mestskej časti Bratislava – Petržalka, ako aj ostatných mestských častí Bratislavy a okolia. V roku 2020 OZ POĎME NA TO na uvedenom pozemku vybuďovalo streetworkoutové ihrisko, revitalizovalo lavičky, dokončuje minifutbalové ihrisko, v budúcnosti plánujú vybudovať aj ďalšie športové resp. hracie prvky Žiadateľ prehlasuje, že má záujem zabezpečovať starostlivosť o uvedený pozemok, udržiavať ho, polievať, kosiť, revitalizovať oplotenie. Do budúcnosti plánuje vytvoriť z neho atraktívne miesto ako fit a relax zónu pre širokú verejnosť. Ihrisko bude po celú dobu nájmu bez obmedzení slúžiť verejnosti.

Vzhľadom k uvedenému navrhujeme tento prenájom posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9 a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Materiál bol prerokovaný v operatívnej porade starostu dňa 08.03.2021 a odborných komisiách. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

Zmluva o nájme pozemku bude s nájomcami podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcami podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

OZ POĎME NA TO, IČO:50 985 604, Medená 110/29, 811 02, Bratislava

Mestská časť Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

„OSOBNĚ“

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PŠČ: 852 12	
Došlo dňa:	15. 02. 2021
Príjmové číslo:	108
Prílohy:	1
Prílohy:	1

Vec: Žiadosť o prenájom pozemku registra „C“ KN, parcela č.10 – ostatné pozemky o výmere 886 m², zapísaný na LV č.1748.

Žiadame o prenájom vyššie uvedeného pozemku v areáli dopravného ihriska na Bosákovej ulici č.12, sídlo Autoklub Slovakia Assistance s.r.o.(ASA). Pozemok je aktuálne nájme v zmysle zmluvy č. 08-29-2018, uzatvorenej medzi MČ Petržalka a Autoklub Slovakia Assistance s.r.o.

K žiadosti priložujeme: Súhlas s odstúpením nájmu predmetnej parcely spoločnosti ASA v prospech OZ POĎME NA TO.

Pozemok v minulosti slúžil ako detské ihrisko, posledné roky bolo neudržiavané až postupne schádzalo do neúčtovateľného stavu. OZ POĎME NA TO v decembri 2020 po verejnej prezentácii, vybudovalo na uvedenej parcele streetworkoutové ihrisko, zrevitalizovali sme lavičky, pred dokončením je aj minifutbalové ihrisko 1vs.1, pričom doteraz investície presahujú sumu 25-tisíc Eur.

Vzhľadom na verejnoprospešný účel využitia predmetnej parcely žiadame o nájom za symbolické 1 Eur/ročne na dobu neurčitú od 1.apríla 2021.

Naším cieľom je pozemok udržiavať (kosiť, polievanie, revitalizácia plotu a pod), ďalej zveľadovať o ďalšie prvky a vytvoriť atraktívne miesto pre širokú verejnosť z Petržalky na aktívne trávenie voľného času – Fit relax zónu.

V Bratislave 10.2.2021

OZ Poďme na to
Medená 110/29
811 02 Bratislava /
IČO

Mgr.Silvia Bottová – štatutár OZ POĎME NA TO



Autoklub Slovakia Assistance s.r.o., Bosákova 12, 851 04 Bratislava, tel.: +421 7 49 20 59 01
e-mail: info@asaauto.sk, www.asaauto.sk
IČO: 31 370 977, DIČ: 2020353780, IČ DPH: SK2020353780
Bankové spojenie: IBAN: SK56 1100 0000 0026 2510 7392
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 6872/8

Mestská časť Bratislava - Petržalka
Kučlíkova 17
852 12 Bratislava

**Vec: Súhlas s odstúpením nájmu pozemku registra „C“ KN, par.č.10 – ostatné pozemky
o výmere 886 m², zapísanej na LV č.1748**

Spoločnosť Autoklub Slovakia Assistance s.r.o., so sídlom Bosákova 12, 851 04 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č: 6872/B,
konajúca prostredníctvom Mgr. Martina Bartu, prokuristu, **súhlasí** so zmenou **Nájomnej
zmluvy č. 08-29-2018**, uzatvorenej medzi Autoklub Slovakia Assistance s.r.o. a Mestskou
časťou Petržalka –správca v **Článku I – Predmet zmluvy ukončením nájmu pozemku registra
„C“ KN v k. ú. Petržalka, LV č. 1748, parc. č. 10-ostatné plochy o výmere 886m² a jeho
odstúpeniu v prospech OZ **POĎME NA TO** so sídlom Meďená 110/29, 811 02 Bratislava, IČO:
50985604, konajúce prostredníctvom Mgr. Silvia Bottová**

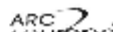
V Bratislave, dňa 18/12/2019

V Bratislave, dňa 19.01.2021

Autoklub Slovakia Assistance s.r.o.
Bosákova 12
851 04 Bratislava
IČO: 31 370 977 DIČ: 2020353780
IČ DPH: SK2020353780

Autoklub Slovakia Assistance s.r.o.
Mgr. Martin Barta, prokurista

OZ **Podmieňato**
Meďená 110/29
811 02 Bratislava
Silvia Bottová
IČO: 50985604



Výpis z registra - úplný

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony.

Názov organizácie

OZ POĎME NA TO

Právna forma

Občianske združenie, odborová organizácia a organizácia zamestnávateľov

IČO

50985604

Sídlo

Medená 110/29, 811 02 Bratislava-Staré Mesto

Webové sídlo**Registračné číslo**

VVS/1-900/90-51505

Registrový úrad

MV SR

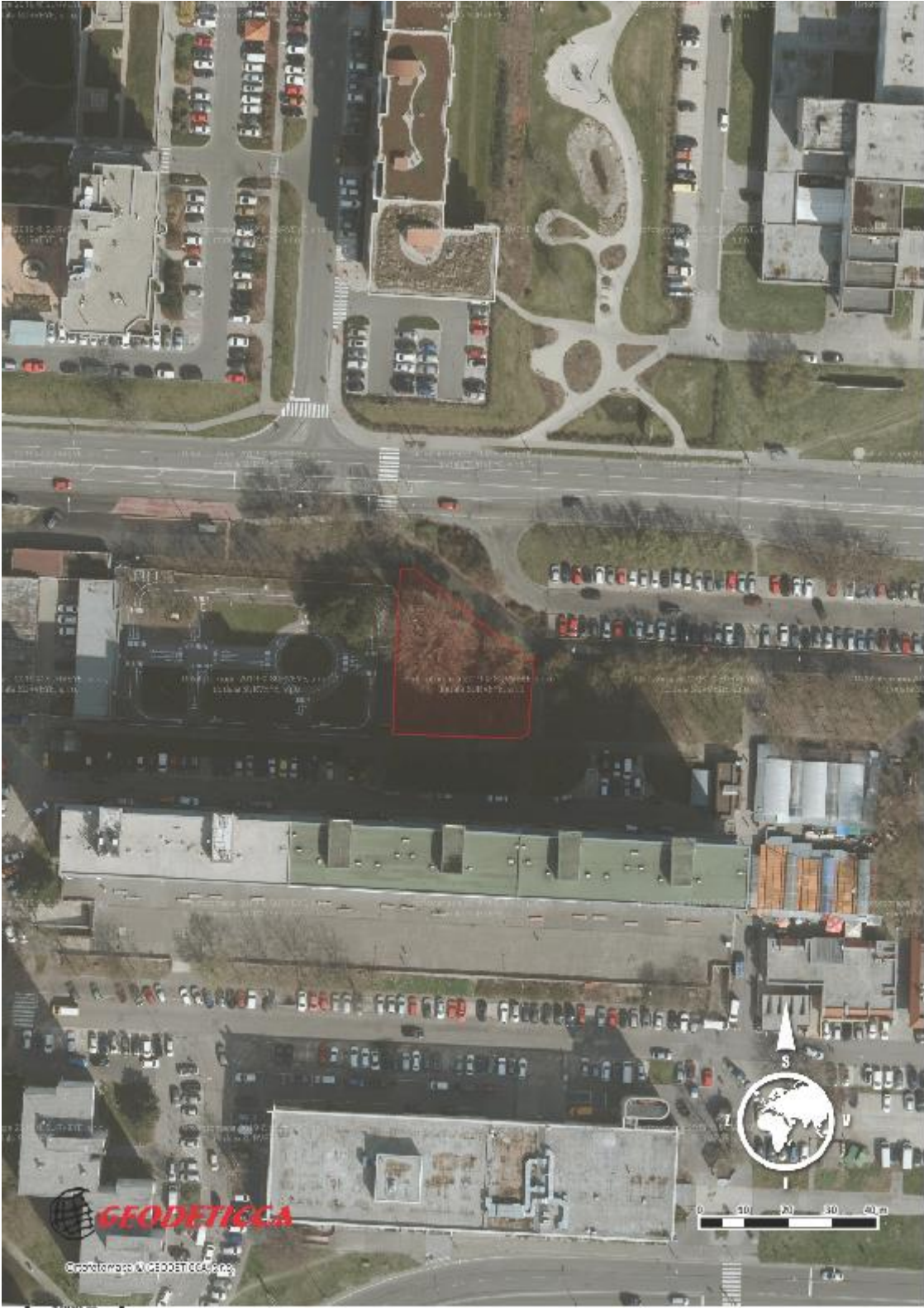
Dátum vzniku

30.06.2017

Štatutárny orgán

- Mgr. Silvia Bottová
nar. 26.08.1978
Od: 05.06.2019
Do:
Funkcia: predseda
Spôsob konania: samostatne

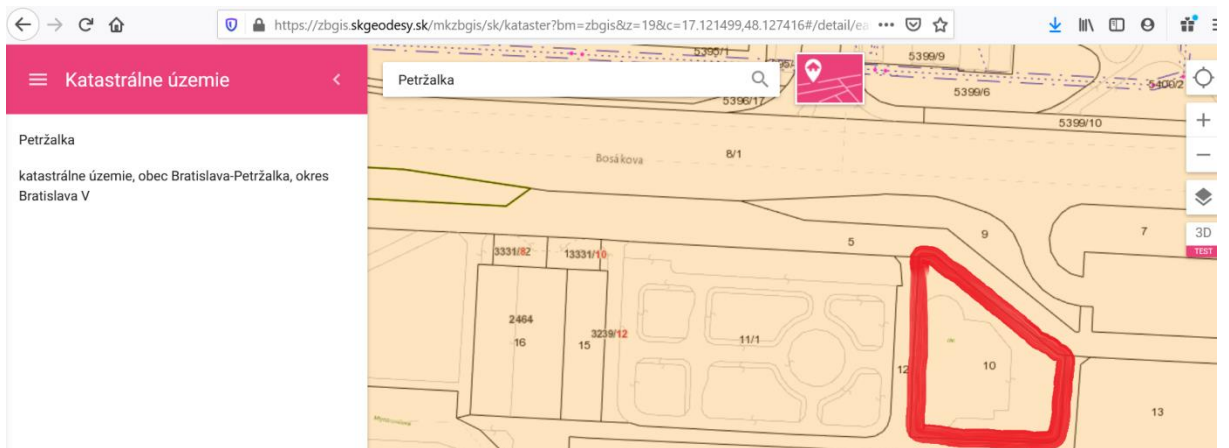
Organizačné jednotky

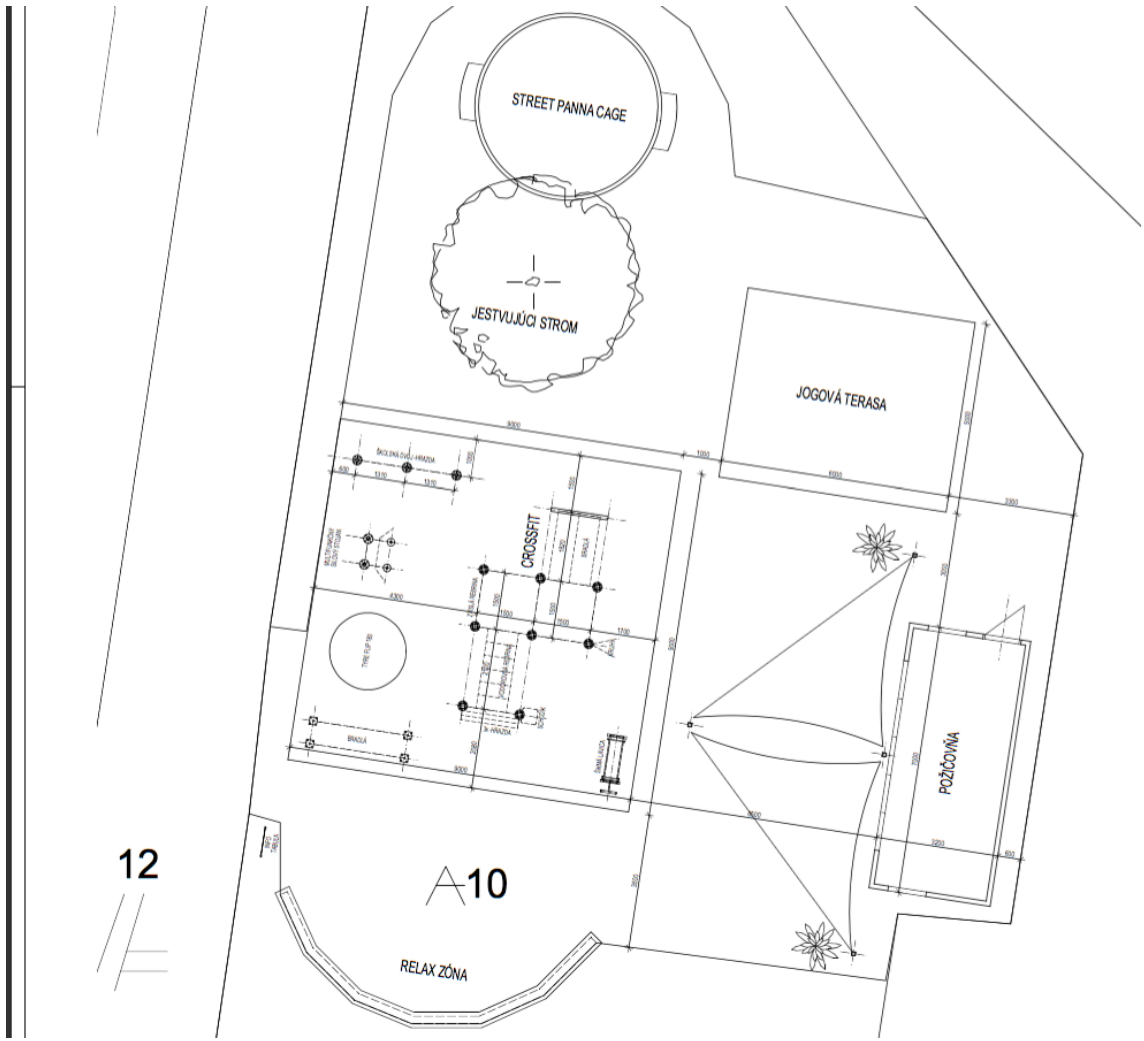


1000 m
2000 ft

GEODETICA

© 2010 GEODETICA





12







Návrh

Nájomná zmluva č.

uzatvorená v zmysle § 663 a následných ustanovení Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

1. Mestská časť Bratislava-Petržalka,

Sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava-Petržalka

Zastúpená: Ing. Jánom Hrčkom, starostom

V zastúpení Jana Hrehorová zástupkyňa starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Na základe písomného poverenia zo dňa 31.05.2019

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava

Číslo účtu: IBAN: SK 41 5600 0000 0018 0059 9001

IČO: 603 201

DIČ: 2020936643

ďalej len „prenajímateľ“

a

ďalej len „nájomca“

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom znení tejto zmluvy:

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN **parc. č. 10 – ostatná plocha o výmere 886,00 m²**, v k. ú. Petržalka, nachádzajúceho sa na Bosákovej ulici, Bratislava-Petržalka.

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, je zapísaný na LV 1748 a bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava - Petržalka protokolom č. 118802701100 zo dňa 09.05.2011 a protokolom č.5-92 zo dňa 07.01.1992.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma predmet nájmu za podmienok uvedených v článku I za účelom starostlivosti o vybudované ihrisko (kosenie, hrabanie, polievanie, údržba), jeho ďalšieho zveľad'ovania.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne pre verejnosť bez akýchkoľvek obmedzení.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie a v takom stave ho preberá.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Doba nájmu po dohode zmluvných strán sa stanovuje v zmysle uznesenia č. zo dňa schváleného Miestnym zastupiteľstvom na

Článok IV. Nájomné a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka, zo dňa a to vo výške 1,00€/rok.
2. Splatnosť nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami bez vyzvania prevodom v peňažnom ústave ročne, vždy vopred do 15. januára príslušného roka na príjmový účet prenajímateľa: PRIMA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava, č. účtu IBAN: **SK 41 5600 0000 0018 0059 9001**, variabilný symbol
3. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: každoročná valorizácia nájomného vyplývajúca z medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola zmluva uzavretá.
4. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad nájomného vystaveného prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku nájomného 5,00 € sa valorizácia neuplatní.
5. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
6. V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcovi. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa §517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá
7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Článok V. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že:
pozná prenajatý predmet zmluvy a berie ho do nájmu v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania nájmovej zmluvy,
 - a) na predmete nájmu vytvorí riadne prevádzkové podmienky v súlade s platnými hygienickými predpismi, predpismi o ochrane a bezpečnosti práce, požiarnej ochrane,

- b) bude užívať predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a zabezpečovať riadnu ochranu užívania majetku,
 - c) bude vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu
 - d) bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom, na ktorý mu bol prenajatý,
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať čistotu verejného priestranstva do 2 m od objektu a riadne a včas celoročne odstraňovať závady v schodnosti miestnych komunikácií určených pre chodcov (chodníky) priľahlých k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zmluvy. Závadami sa rozumie znečistenie komunikácií najmä ale nie len snehom, mrznúcim mrholením, námrazou, poľadovicou, lístím, blatom apod. Nájomca je povinný zabezpečiť ich čistenie po celej dĺžke až do 2 m od prenajatej nehnuteľnosti a v šírke minimálne 1,5 m. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v súvislosti porušením tejto povinnosti nájomcom. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každé porušenie tejto povinnosti.
3. Nájomca súhlasí, že na vlastné náklady a v celom rozsahu odstráni škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy.
4. V súlade s ust. §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.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než na dohodnutý účel, alebo ak nájomca je v omeškaní so zaplatením ročného nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - d) jednostranným odstúpením od tejto zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka) prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 3. tohto článku.
2. Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. 1 písm. b) a c) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 1. písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
- a) predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca,
 - b) predmet nájmu bude využívaný na iný účel, než je dohodnutý v čl. 2 tejto zmluvy.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou (ods. 1 písm. b), c), tohto článku) alebo odstúpením od zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu formou písomného zápisu odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle § 2 ods. 3, § 3 ods. 2 a § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu.

5. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov, nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie rekonštrukčných prípadne iných prác na predmete nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou dobou 3 mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvý dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle úst. § 47/a ods.1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších prepisov s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve.
2. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.
3. Nájom pozemku schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka Uznesením č. zo dňa v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.
4. Zmeny alebo doplnky k tejto nájomnej zmluve je možné urobiť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Podmienkou nadobudnutia jej účinnosti je jej zverejnenie na webovej stránke prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, zmenu adresy, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom predmetu nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti doručované poštou na poslednú udanú adresu sa budú považovať za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá. Za deň doručenia sa bude považovať deň, kedy bola zásielka vrátená poštou.
7. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane nájomca.
10. Prílohou tejto zmluvy je grafické vyobrazenie predmetu nájmu.

Bratislava

Bratislava

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Ing. Ján Hrčka

starosta

nájomca

v zastúpení Jana Hrehorová

zástupkyňa starostu mestskej časti

Bratislava-Petržalka na základe písomného

Poverenia zo dňa 31. 05. 2019

Výpis z uznesenia zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konaného
dňa 15. 03. 2021

Prítomní: Mgr. Ivan Uhlár, Ing. Pavel Šesták, Mgr. Lena Bočkayová, Ing. Miroslav Behul, PhD., Erich Stračina, JUDr. Henrich Haščák, Ing. Ľubomír Hrbáň

K bodu 4/Návrh na prenájom pozemku v k. ú. Petržalka, parc. č. 10 pre OZ POĎME NA TO, ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

Materiál uviedla Mgr. Broszová, vedúca RSMM. Bližšie informovala členov komisie o stave uvedeného pozemku, ktorý má v nájme spoločnosť ASA s.r.o., ktorá prevádzkuje na prenajatých pozemkoch dopravné ihrisko. Uvedený pozemok, nie je súčasťou dopravného ihriska, bolo na ňom nerekonštruované detské ihrisko. Na uvedenom pozemku vybudoval žiadateľ streetworkoutové ihrisko, revitalizoval lavičky, dokončuje minifutbalové ihrisko, v budúcnosti plánuje vybudovať ďalšie športové resp. hravé prvky a z toho dôvodu sa rozhodol požiadať o prenájom uvedeného pozemku, kde by zabezpečoval kompletnú starostlivosť ako o pozemok, tak aj o herné prvky. V diskusii členovia komisie odporučili termín ukončenia nájmu na 31.12.2023, taktiež odporučili doplniť vizualizáciu ihriska s návrhom termínov realizácie ďalších herných prvkov. Po diskusii poslanci prijali nasledovné uznesenie.

Komisia správy majetku a miestnych podnikov berie na vedomie predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 7

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené

Bratislava 15. 03. 2021

Mgr. Ivan Uhlár
predseda v.r.

Za správnosť: A. Broszová
tajomníčka komisie

Komisia marec 2021	schvaľuje	neschvaľuje	poznámka
správy majetku a miestnych podnikov	áno	-	zmena doby prenájmu – premietnutá v materiály, doplnenie vizualizácie
Finančná	áno	-	zmena doby nájmu