

## Zmluva o nájme bytu

Zmluvné strany a to :

**prenajímateľ:**

**mesto Liptovský Mikuláš**

Sídlo: Štúrova 1989/41, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 00 315 524

Bankové spojenie: Banka: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 BIC: KOMASK2X

SK69 5600 0000 0016 0044 6078 BIC: KOMASK2X

Zastúpené: primátorom mesta Ing. Jánom Blcháčom, PhD.,  
v zastúpení zástupcom primátora mesta Ing.  
Rudolfom Urbanovičom, na základe poverenia zo  
dňa 08.11.2021

*/ďalej len „prenajímateľ“/*

**a**

**nájomca:**

- 1) Meno a priezvisko: **Zdenka Devečková**  
Dátum narodenia:  
Trvalý pobyt: **Eduarda Penklu 879/9,  
031 01 Liptovský Mikuláš**

*/spolu ďalej len „nájomca“/*

*uzatvárajú podľa § 685 a nasledujúce Občianskeho zákonníka túto  
zmluvu o nájme bytu:*

### **ČLÁNOK I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

- 1.1. Prenajímateľ (mesto Liptovský Mikuláš) je vlastníkom bytu č. **5** (ďalej len „byt“) nachádzajúceho sa na **1** poschodí vo vchode č. **9** bytového domu súp. č. **879** (ďalej len „bytový dom“), postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. **2099/98**, na ul. **Eduarda Penkalu č. 879/9** v Liptovskom Mikuláši, katastrálne územie Palúdzka, s jeho súčasťami a príslušenstvom, a spoluvlastníckeho podielu zo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu súp.č. **879** a jeho príslušenstva a pozemku zastavaného bytovým domom parc.č. **2099/98**.
- 1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú zapísané na LV č. **4401** Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie Palúdzka, na prenajímateľa v časti „B – vlastníci“.

### **ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU**

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **5** so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva z **2** obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, nachádzajúce sa v byte a pivnica o výmere **1,70 m<sup>2</sup>** nachádzajúca sa na prízemí bytového domu (ďalej len „predmet nájmu“).

Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggií) je **54,67 m<sup>2</sup>**.

Byt je zaradený do kategórie: **I**.

Poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva, ako aj opis bytu, sú popísané a špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu (ďalej len „Zápisnica o prevzatí bytu“), ktorou nájomca potvrdí prevzatie predmetu nájmu.

- 2.2. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy.
- 2.3. Okrem bytu prenajímateľ prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. IV. tejto zmluvy.
- 2.4. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Predmet nájmu preberá nájomca bez závad, spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu, užívaniu a bývaniu.
- 2.5. Spolu s nájomcom sú oprávnené užívať byt výlučne osoby žijúce v byte spolu s nájomcom, a to:  
1. **Lucia Devečková** **narodená** **dcéra**  
Ďalšie osoby, bez súhlasu prenajímateľa, nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

### **ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK**

- 3.1. Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.04.2025 do 31.03.2028**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len novou písomnou zmluvou o nájme.
- 3.2. Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k poslednému dňu v mesiaci.
- 3.3. Prenajímateľ môže nájom bytu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **tri** mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 3.4. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek a aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je **jeden** mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- 3.5. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.
- 3.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy, má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a pri dodržaní podmienok uvedených v § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného

vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. b), c), d), e), f), alebo g) Občianskeho zákonníka. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) vyššie uvedeného zákona,
- b) nie je vyšší ako pätnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) vyššie uvedeného zákona.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

#### **ČLÁNOK IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ**

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške **126,67 €** (ďalej len „nájomné“). Výpočet výšky nájomného je uvedený v Evidenčnom liste (ďalej len „Evidenčný list“), ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy. V takto dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu, najmä za spotrebu elektriny, vody, plynu, TUV, dodávku tepla, koncesionárske poplatky, spoločnú TV anténu, odvoz odpadu, elektriny za spoločné priestory a za iné služby súvisiace s nájmom bytu (spolu ďalej len „služby“).
- 4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi pravidelnú mesačnú zálohu (preddavky) na úhradu za služby vo výške podľa Predpisu pre výšku mesačných preddavkov za nájom a sprostredkovanie služieb spojených s užívaním bytu (ďalej len „Predpis“).
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny uznesenia MsZ mesta Liptovský Mikuláš alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov za tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Evidenčného listu a/alebo Predpisu nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo na inú adresu nájomcom včas písomne oznámenú prenajímateľovi a nájomca je povinný v zmysle doručenia Predpisu platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
- 4.4. Dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne pozadu vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet číslo SK13 5600 0000 0016 0044 2042 v Prima banke Slovensko a.s.
- 4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka, vykonať vyúčtovanie úhrad za služby za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní po doručení príslušného vyúčtovania nedoplatku. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
- 4.6. V prípade omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného alebo zálohy na služby sa tento zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.7. Ak sa nájomca po zániku nájmu z bytu nevystahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožní prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a záloh za služby podľa tejto zmluvy až do dňa jeho skutočného vystáhovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu finančnú zábezpeku na prípadné nedoplatky na nájomnom, na úhradách za služby vo výške zodpovedajúcej nájomnému za dobu troch mesiacov podľa Evidenčného listu ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na

zloženie finančnej zábezpeky ( ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby.

Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmikoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia. Prenajímateľ je povinný polovicu Zábezpeky vrátiť nájomcovi po úhrade posledného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Zvyšnú polovicu Zábezpeky je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho bytu.

- 4.9. Nájomca je povinný označiť každú platbu nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní variabilným symbolom č. 4520094005 a identifikačným údajom, ktorým je meno a priezvisko nájomcu a súpisné číslo bytového domu, a zároveň je nájomca povinný pri každej platbe nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní uviesť na aký nárok prenajímateľa a za aké časové obdobie jeho vzniku túto platbu poukazuje (plní). Ak nájomca každú platbu prenajímateľovi neidentifikuje spôsobom podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je prenajímateľ oprávnený si ju započítať najprv na najskôr splatné nájomné, potom na najskôr splatnú úhradu za služby alebo preddavky na ne, ďalej na poplatok z omeškania, a až potom na ostatné peňažné nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Taktiež proti pohľadávke nájomcu na zaplatenie preplatku na vyúčtovaní podľa bodu 4.5. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený si započítať akúkoľvek svoju splatnú pohľadávku na nájomnom alebo úhradách za služby.

#### **ČLÁNOK V.**

##### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH BYTOVÉHO DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ ICH VÝMENY**

- 5.1. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 z. z ,ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a dodatkov (popis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním tvorí príloha č. 1 tejto zmluvy )a náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva.
- 5.2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov podliehajú nasledovným pravidlám:
- a. Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
  - b. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
  - c. Nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného konštrukčného prvku má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti.
  - d. Výmena konštrukčného prvku ak je tento nefunkčný, neopraviteľný je možná až po jeho obhliadke správcom - prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena pred uplynutím životnosti, musí si nájomca doplatiť nadobúdajúcu cenu a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe č.2 tejto zmluvy.

#### **ČLÁNOK VI. OSTATNÉ USTANOVENIA**

- 6.1. **Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájmovej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému**

**odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.**

- 6.2. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu nevykonávať žiadne stavebné ani iné úpravy (ďalej len „zmeny“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu podľa ustanovení osobitných predpisov (napr. Stavebný zákon). V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním zmien na predmete nájmu nájomcovi bude súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa i výslovná špecifikácia týchto zmien, a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti nájomcu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade uskutočnenia zmien na predmete nájmu nájomca nemá právo na úhradu nákladov vynaložených na uvedené zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho zániku, zrušení alebo inom skončení nemá nájomca právo na protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s prísl., keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s prísl. aj zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.5. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať domový poriadok v dome. Nájomca je povinný správať sa tak, aby nedochádzalo k narušovaniu pokojného bývania ostatných nájomcov bytov, aby nebola ohrozená bezpečnosť ostatných nájomcov bytov prípadne neboli narušené dobré mravy v dome.
- 6.6. Zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj bytovom dome, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.7. **Nájomca vyhlasuje, že v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy sa voči nemu nevedie žiadne exekučné, správne alebo rozhodcovské konanie alebo vyšetrovanie, či už pred súdom, orgánmi štátnej správy alebo samosprávy, pre neplatenie peňažných záväzkov. Nájomca ďalej vyhlasuje, že je schopný plniť svoje peňažné záväzky voči Mestu Liptovský Mikuláš vzniknuté mu z tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že vyššie uvedené údaje sú pravdivé a úplné.**

#### **ČLÁNOK VII. SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV**

- 7.1. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činností a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.2. Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov nájomcu.

#### **ČLÁNOK VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 8.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.

- 8.2. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručení uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.
- 8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa: 25. 02. 2025

28. 02. 2025

**za prenajímateľa**

**nájomca**

.....  
Ing. Ján Bicháč, PhD.,  
primátor mesta  
zastúpený zástupcom primátora mesta  
Ing. Rudolfom Urbanovičom

.....  


## **Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu číslo 118/2025/OSM**

### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- s) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### **B. Elektrické zariadenie:**

- a) 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,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

### **C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

### **D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

### **E. Merače spotreby tepla:**

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

### **F. Etážové kúrenie:**

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

**H. Kovanie a zámky:**

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

**I. Okná a dvere:**

a) tmelenie okien,  
b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a lišt zasklenených dverí,  
c) zasklievanie jednotlivých okien,  
d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**J. Podlahy:**

a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,  
b) upevnenie, výmena prahu,  
c) upevnenie, náhrada podlahových lišt.

**K. Rolety a žalúzie:**

a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,  
b) oprava plátna,  
c) výmena šnúry,  
d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,  
e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,  
f) spojenie lišt, výmena pliešku,  
g) oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,  
h) výmena pier na železných roletách.

**L. Domáce telefóny:**

a) oprava, výmena telefónnej šnúry,  
b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,  
c) nastavenie domáceho telefónu.

.....  
podpis nájomcu



## Príloha č. 2 k Zmluve o nájme bytu číslo 118/2025/OSM

### Tabuľka životnosti konštrukčných prvkov:

názov	životnosť v rokoch
elektrický sporák	25
elektrická dvojplatnička	5
plynový sporák	15
uhlový sporák kuchynský	25
uhlová pec izbová	15
elektrický ohrievač vody	15
kuchynská linka	15
kuchynský drez smaltovaný	10
kuchynský drez nerezový	30
pracovná doska	10
vaňa	14
umývadlo	17
WC misa	20
splachovacia nádržka	15
sprchová, vaňová batéria	14
drezová batéria	10
poštová schránka	25
vchodové dvere	28

.....  
podpis nájomcu