

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 Blchácom, 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: **Ján Čonka**

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

**Hviezdoslavova 1871/2,
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. **25** (ďalej len „byt“) nachádzajúceho sa na **3 poschodí**, vo vchode č. **2**, polyfunkčného objektu súp. č. **1871** (ďalej len „bytový dom“), postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. **1715/2**, na ul. **Hviezdoslavova č. 1871/2** v Liptovskom Mikuláši, katastrálne územie **Liptovský Mikuláš**, s jeho súčasťami a príslušenstvom, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.č. **1871** a jeho príslušenstva a pozemku zastavaného bytovým domom parc.č. **1715/2**.
- 1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú vedené na LV č. **7874** Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie **Liptovský Mikuláš**, pre prenajímateľa v časti „B – vlastníci“.

ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **25** so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva z **1** obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, nachádzajúce sa v byte bytového domu (ďalej len „predmet nájmu“).

Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggií) je **37,11 m²**.

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 prenájomcovi 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. -- -- -- --
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 01.05.2025 do 30.04.2028**. 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 nájomom 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 päťnásobok 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 **93,77 €** (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 nájomom bytu, najmä za spotrebu elektriny, vody, plynu, TÚV, dodávku tepla, koncesionárske poplatky, spoločnú TV anténu, odvoz odpadu, elektriny za spoločné priestory a za iné služby súvisiace s nájomom 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 doručeného 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 vopred vždy do 15. dňa predchádzajúceho 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 nevysťahuje 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 vysťahovania 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 nájomcov 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 Zábezpeku 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 jej budúceho pobytu.

- 4.9. Nájomca je povinný označiť každú platbu nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní variabilným symbolom č. 4600024025 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 správcou - 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 nájomnej 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 svojim 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 nepodari 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.

11. 03. 2025
- V Liptovskom Mikuláši, dňa:.....**

za prenajimateľ~

nájomca

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

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 10

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu číslo 165/2025/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 prepadového 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, plavákovej gule 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 plecky:

- 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 privodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných privodiakov 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 líšt zasklených dverí,
c) zasklievanie jednotlivých okien,
d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
b) upevnenie, výmena prahu,
c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

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 líšt, 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 165/2025/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