

Zmluva o nájme bytu evid. č. 089/2024
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
Zastúpené.: **Ing. Roman Lamoš, MBA - starosta**
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava
IČO : 00 641 383
DIČ: 2020943782
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. Bratislava
Číslo účtu : 2625074199/1100
(ďalej len „prenajímateľ“)
Zodpovedný : Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov: bppb,
s.r.o. (v ďalšom len „bppb“), IČO: 35 815 353
podatelna@bppb.sk
Zast.: Bc. Zdenko Ryšavý

a

Nájomcom: **Zuzana Szakálová**
Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:
Rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je [redacted] celkovej ploche 73,07 m² na [redacted] lí bytového domu na adrese [redacted] Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, v kat. úz. Podunajské Biskupice, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Predmetný byt je zapísaný na LV-č. 4915, v kat. úz. Podunajské Biskupice.
2. Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou o výmere 73,07 m².
3. Prenajímateľ ako vlastník bytu touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v tomto článku na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca predmetného bytu bol schválený v zmysle VZN č. 6/2021 na rokovaní bytovej komisie.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je: Evidenčný list, pričom uvedený dokument tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil už v minulosti nakoľko ide o opätovne dojednaný nájom a predmet nájmu bol nájomcovi pri pôvodne dojednanom nájme protokolárne odovzdaný, pričom nájomca predmet nájmu sústavne obýva.
6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: dodávku elektrickej energie spoločných priestorov, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov.

RECELA Dňa 7.5.2024

7. Nájomca sa zaväzuje si na vlastné náklady zabezpečiť pripojenie a dodávku elektrickej energie, pričom výber dodávateľa podlieha predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa.

Čl. II.

Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu identifikovaný v čl. II ods. 1 a 2 tejto zmluvy užívať len na bývanie.
2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu, peňažná zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená na základe Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice schválenými uznesením č. 128/2022-2026 zo dňa 12.12.2023. Nájomca zároveň dáva výslovný súhlas s oprávnením prenajímateľa zvýšiť výšku nájomného v prípade zmeny výšky nájomného na základe prijatého uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice o zmene cenníka platných zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice alebo s majetkom zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice. Nová výška nájomného podľa predchádzajúcej vety nadobudne účinnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom zaslal prenajímateľ nájomcovi písomné oznámenie o zmene výšky nájomného.
3. Výšku nájomného za užívanie bytu v sume **241,13 EUR** mesačne (*slovom: dvestoštyridsaťjeden eur trinásť centov*) sa nájomca zaväzuje uhrádzať v prospech prenajímateľa bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za prvý mesiac najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa podpisu zmluvy, ďalšie nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (cenu služieb) určené zálohovým predpisom správcu vo výške **227,08 EUR** (*slovom: dvestodvadsaťsedem eur osem centov*) sa nájomca zaväzuje uhrádzať preddavkovo mesačne vopred do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku preddavkov určenú zálohovým predpisom podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy vystavením nového zálohového predpisu z dôvodu zmeny príslušného cenového právneho predpisu, zmeny rozsahu poskytovaných služieb a/alebo zmeny cien poskytovaných služieb. Povinnosť nájomcu uhrádzať preddavky vo výške určenej novým zálohovým predpisom vzniká doručením písomného oznámenia správcu a nového zálohového predpisu.
7. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca pred podpisom nájomnej zmluvy najneskôr do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy uhradí bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného, t.j. suma vo výške **723,39 EUR** (*slovom: sedemstodvadsaťtri eur tridsaťdeväť centov*). Nakoľko nájomca dňa 8.1.2020 uhradil finančnú zábezpeku 356,70 eur a dňa 5.10.2021 uhradil v sume 123,90 eur, ktorá

predstavovala trojnásobok pôvodného mesačného nájomného do 31.12.2023, nájomcovi pri opätovne dojednanom nájme vzniká povinnosť doplniť finančnú zábezpeku sumou vo výške **242,79 eur (slovom: dvestoštyridsaťdva eur sedemdesiatdeväť centov)**. Po skončení nájomného vzťahu bude peňažná zábezpeka nájomcovi vrátená a to po odpočítaní prípadných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, najmä nedoplatkov nájomného, nedoplatkov za poskytované služby a náhrady škody vzniknutej prenajímateľovi.

8. **Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy podpísať a následne doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle § 9 ods. 1 VZN č. 6/2021 zo dňa 28.09.2021 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a o exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov. V notárskej zápisnici sa nájomca zaviazuje na splnenie povinnosti opustiť, vypratať a odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu po skončení nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí nájomca. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bol nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.**
9. Nájomca je povinný pre porušenie povinnosti uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy uhradiť v prospech prenajímateľa so splatnosťou na jeho výzvu zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR (slovom: *päťsto eur*). Zaplatením zmluvnej pokuty pritom povinnosť nájomcu nezaniká.
10. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je povinný uhradiť v prospech prenajímateľa poplatok z omeškania za každý aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
11. 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, pôjde o platbu pokrývajúcu najstaršiu splatnú pohľadávku.
12. Skutočnou cenou sa rozumie skutočný náklad za služby za prechádzajúci rok a to na základe vykonania vyúčtovania ku dňu 31.12. príslušného roka. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje bppb v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Vyúčtovanie sa doručí nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
13. Nájomca voči vyúčtovaniu môže vzniesť písomne námietky a to v zmysle reklamačného poriadku bppb.
14. Prípadný preplatok na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže bppb jednostranne započítať na uspokojenie pohľadávky prenajímateľa, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 5 tohto článku, inak prenajímateľ preddavok prostredníctvom správcu nájomcovi uhradí do 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania.
15. Nájomca sa nedoplatok na vyúčtovaní zaväzuje uhradiť v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania v prospech prenajímateľa bezhotovostným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
16. Použitie preddavku prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Po použití zábezpeky je nájomca povinný ju doplniť do dojednanej výšky a to do jedného mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.

Čl. IV.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozhodnutie súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.

Čl. V.

Podstatné porušenie nájomnej zmluvy

1. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má ako výpovedný dôvod za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa sa považuje v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka:
 - a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

ČI. VI. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **01.06.2024 do 31.05.2027**.
2. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených vo Všeobecnom záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 o nájme bytov zo dňa 28.09.2021, v zákone č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ak nájomca dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.
3. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu štyri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorú je povinný zaslať v lehote najneskôr 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.
5. Nájomca týmto prehlasuje, že bol oboznámený s podmienkami Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 6/2021 o nájme bytov zo dňa 28.09.2021.

ČI. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy v byte uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka súvisiace s jeho užívaním, ako aj ďalšie náklady spojené s bežnou údržbou bytu (do 6,64 € v jednotlivom prípade) v súlade s § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byť prístupný za účelom obhliadky technického stavu bytu, za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako aj za účelom odpočtu príslušných merateľných hodnôt médií (napr. vodomer, merač tepla atď.).
6. Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním žijú spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniaskopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal a to do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

9. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájomu tretej osobe; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: *jedentisíc eur*) za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti.
10. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome a to ani na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
12. Prenajímateľ v prípade skončenia nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt ani náhradné ubytovanie a prístrešie.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu ako i dodržanie BOZP prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu ako aj počas trvania nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

Čl. VIII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené k akému dátumu nájom zaniká.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
4. Nájomca ako aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať kedykoľvek pred uplynutím doby nájmu, pričom nájomca tak môže urobiť aj bez udania dôvodu a prenajímateľ z dôvodov uvedených čl. V tejto zmluvy.
5. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne aj odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pričom právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy kedykoľvek odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
8. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia.

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy sa vzťahujú ustanovenia §§ 685 - 719 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

Príloha č.1

Evidenčný list
podľa čl. IV. ods. 1 Zmluvy o nájme bytu č. 089/2024
zo dňa 02.05.2024

Nájomca: Zuzana Szakálová

Byt číslo : [REDACTED]

Príslušník domácnosti	Vzťah k nájomcovi	Rodné číslo
Zuzana Szakálová	[REDACTED]	[REDACTED]
Matúš Szakál	[REDACTED]	[REDACTED]
Tomáš Szakál	[REDACTED]	[REDACTED]

INFORMÁCIA

pre nájomcov bytov a nebytových priestorov v správe bytového podniku Podunajské Biskupice s.r.o.

k znižovaniu administratívy pri nahlasovaní závad a porúch na nájomných bytoch a na ich príslušenstve

Právna úprava:

z.č. 40/1964 Zb. z Občiansky zákonník v platnom znení

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 687

(2) Ak nájomná zmluva neurčuje inak, **drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca**. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

Osobitným predpisom je Nariadenie vlády č. 85/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (k § 687 ods. 2 z.č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník v platnom znení))

Nariadenie vlády č. 85/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

§ 5

(1) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

(2) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

§ 6

Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

§ 7

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

§ 8

Ak niet inej dohody, uhrádza nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívatelia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.

§ 9

Ustanovenia § 5 až 8 sa vzťahujú aj na byty služobné, byty osobitného určenia a na byty v domoch osobitného určenia.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželfky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. 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,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,

4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sfudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

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

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Akékoľvek opravy a údržba na byte alebo jeho príslušenstve do hodnoty 6,64 eura sú povinnosťou nájomcu.

Akékoľvek opravy a údržba na byte alebo jeho príslušenstve uvedené v prílohe č. 1 (bez ohľadu na hodnotu opravy) sú povinnosťou nájomcu.

Ďakujeme za pochopenie.

Bytový podnik Podunajské Biskupice s.r.o.