

Zmluva o nájme bytu evid. č. 287/2024
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice
Zastúpená: 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 : SK91 1100 0000 0026 2407 4197
(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: Monika MACKOVÁ
Trvalý pobyt: 821 06 Bratislava

Dátum narodenia:
Rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je 2 izbový byt č. ..., o celkovej ploche 42,32 m², na 1 poschodí bytového domu na adrese ..., Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, v kat. úz. Podunajské Biskupice, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou 42,32 m². Príslušenstvom bytu je aj spoločný sklad bytovej jednotky.
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.

PREZACA JUA 30. 10. 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 **154,43 EUR** mesačne (slovom: *jednostopäťdesiatštyri eur štyridsaťtri 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 **280,11 EUR** (slovom: *dvestoosemdesiat eur jedenásť 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 **463,29 EUR** (slovom: *štyristošesťdesiattri eur dvadsaťdeväť centov*). Nakoľko nájomca dňa doteraz uhradil finančnú zábezpeku v sume 247,29 eur, ktorá predstavovala trojnásobok pôvodného

mesačného nájomného do 31.12.2023, nájomcovi pri opätovne dojednanom nájme vzniká povinnosť doplniť finančnú zábezpeku sumou vo výške **216 eur** (slovom: dvestošestnásť eur). 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 bpbp 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 bpbp.
14. Prípadný preplatok na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže bpbp 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 trvajúcim 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.

Čl. VI. **Doba trvania nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **01.12.2024 do 30.11.2027**.

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 prenájomca 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.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenájomcom 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 prenájomcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenájomca.
5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenájomcu 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. vodomera, merača 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 prenájomcovi v užívaniashopnom 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 podnájmu tretej osobe; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi 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.
4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt použité

5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre, nájomca dva exempláre a správca domu jeden exemplár.
8. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto určite a zrozumiteľne vyjadruje ich vôľu, uzavreli ju dobrovoľne, bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.



náiomca

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať, v nej pokračovať alebo máhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Mgr. Júlia Anditsová Dátum: 17.10.2024 podpis:
.....

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať, v nej pokračovať ale vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Mgr. Bibiána Guldánová Dátum: 17.10.2024 podpis: 

Finančnú operáciu alebo jej časť je – ~~nie je možné vykonať, v nej pokračovať a~~ o vymáhať
poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Ing. Boris Hurbanič Dátum: 17.10.2024 podpis:

Príloha č.1

Evidenčný list
podľa čl. IV. ods. 1 Zmluvy o nájme bytu č. 287/2024
zo dňa 17.10.2024

Nájomca: Monika Macková
Byt číslo :

Príslušník domácnosti	Vzťah k nájomcovi	Rodné číslo
Zuzana Macková	dcéra	
Mia Macková	vnučka	

**Zápisnica z rokovania
Bytovej komisie zo dňa 9.10.2024**

Zúčastnili sa:

poslanci miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a členovia Bytovej komisie:

- **Ing. Michal Drábik, predseda komisie**
- **Izabella Jégh, člen komisie**
- **Matúš Mendl, člen komisie**
- **Andrej Bojcún, člen komisie**
- **Martin Kuklovský, člen komisie**
- **Andrea Horváthová, člen komisie**

zamestnanci mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice:
vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Bibiána Guldánová**

odborná referentka odd. sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky

- **Mgr. Júlia Anditsová**

Ospravedlnení

- **Katarína Kšiňanová, člen komisie**

Hostia:

- **Ing. Roman Lamoš, MBA, starosta**
- **Mgr. Svetlana Síthová, vedúca oddelenia školstva**

Program:

1. **Kontrola uznesenia z 12.8.2024**
2. **Nové žiadosti o nájomný byt**
3. **Prehľad nájomných zmlúv, končiacich v mesiaci október, november a návrhy na ich predĺženie**
4. **Zoznam žiadateľov o obecný byt**
5. **Žiadosti o väčší byt**
6. **Voľné byty, návrh na ich obsadenie**
7. **Rôzne**

Komisiu otvorila Mgr. Guldánová, vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky. Členovia komisie obdržali materiály k jednotlivým bodom programu, t.j.: Nové žiadosti o nájomný byt k 9.10.2024, Zoznam zaradených žiadateľov o nájomný byt k 9.10.2024, Prehľad voľných bytov k 9.10.2024, Zoznam evidovaných žiadostí o väčší byt. Komisia bola uznášaniaschopná, prítomní členovia nemali výhrady voči programu komisie.

K bodu 1)

Kontrola uznesenia z 12.8.2024

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. Bibiána Guldanová informovala členov bytovej komisie o plnení uznesení z ostatnej bytovej komisie nasledovne:

Uznesenie č. 36/2024 - informácia o voľných bytoch - na vedomie

Uznesenie č. 37/2024 - odporúčanie starostovi pridelovať voľné byty výlučne učiteľom
- na vedomie

Uznesenie č. 38/2024 - uzatvoriť ZoN 1-izbového bytu č. 10 na Bodrockej 38, s pánom
Bc. M..... P..... - splnené

Uznesenie č. 39/2024 - uzatvoriť ZoN 1-izbového bytu č. 3, na Bieloruskej 36, s p.

Mgr. A..... D..... - splnené

Uznesenie č. 40/2024 - Uzatvoriť ZoN 3.izb. č. 1 na Dudvážskej 7 s p. PhDr. K.....
- splnené

Uznesenie č. 41/2024 - ostatné voľné byty ponechať neobsadené, sú určené učiteľom
- v priebehu

Uznesenie č. 42/2024 - informácia o nových žiadostiach - na vedomie

Uznesenie č. 43/2024 - schváliť ABC - zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu - splnené

Uznesenie č. 44/2024 - odporúčanie starostovi zaradiť do zoznamu uchádzačov o nájom
obecného bytu p. P..... - splnené

K bodu 2)

Nové žiadosti o obecný nájomný byt

Vedúca oddelenia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky Mgr. Bibiána Guldanová informovala o piatich nových žiadostiach o nájom obecného bytu doručených v období od 12.8.2024 do 9.10.2024.

Jeden žiadateľ spĺňa podmienky podľa VZN č. 6/2021, jeden žiadateľ spĺňa kritéria podľa §6, ods. 2c, z dôvodov osobitného zreteľa, nakoľko vykonáva činnosť, ktorej výkon je viazaný na mestskú časť, obaja sú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, dvaja žiadatelia nespĺňajú podmienky podľa VZN č. 6/2021, preto neboli zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomný byt. Jedna žiadosť ešte nie je posúdená, nakoľko žiadateľ nepredložil všetky potrebné doklady k posúdeniu.

Uznesenie č. 45/2024

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu

o nových žiadostiach o nájomné byty

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 3)

Prehľad nájomných zmlúv, končiacich v mesiaci október, november a návrhy na ich predĺženie

Dňa 31.10.2024 končí 1 nájomná zmluva, informovala Mgr. Guldánová, a dňa 30.11.2024 končí 12 nájomných zmlúv. Do zasadnutia bytovej komisie boli predložené všetky žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. Členovia komisie sa individuálne zaoberali sociálnou situáciou každého žiadateľa o predĺženie nájomnej zmluvy.

Uznesenie č. 46/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme 2 izbového bytu č. 23, na Uzbeckej ul. č. ..., ... poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **D.... B.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 47/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme **3-izbového bytu č. ..., na Uzbeckej ul. č. ..., ...** poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **B..... F.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021, § 10, ods. 5, písm. b).

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 48/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

premiestniť pani **J..... K.....**, ktorá v súčasnosti býva v prízemnom 2 izbovom byte č. ..., na Uzbeckej č. ... už len sama, do uvoľnenej prízemnej **garsónky č. ..., na Uzbeckej č. ..., a opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu**, na dobu určitú, **na 3 roky**. Pani **K.....** predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021. Uvoľní sa tým dvojizbový byt č. ... na Uzbeckej č. ... pre ďalšieho nájomcu.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 49/2024

Bytová komisia

berie na vedomie,

že pani **Z..... K.....**, nájomníčka 2 izbového prízemného bytu č. ..., na Uzbeckej č. ..., ktorej končí zmluva o nájme bytu k 30.11.2024, nemá záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, nájom bytu má záujem ukončiť predčasne, k 31.10.2024. Uvoľní sa 2-izbový prízemný byt na Uzbeckej č.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 50/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 1 izbového bytu č., na **Uzbeckej ul. č.**, 1. poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **V..... H.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 51/2024

Bytová komisia

1. berie na vedomie

žiadosť p. O..... o premiestnenie do prízemného, 2-izbového bytu (výmena 2-izbového bytu na poschodí za 2-izbový byt na prízemí)

2. odporúča

starostovi

- opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., na **Uzbeckej ul. č.**, ... poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **I..... O.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021,
- zabezpečiť rekonštrukciu prízemného 2-izbového bytu č. ... na **Uzbeckej** v termíne do 31.1.2025, aby bolo možné zrealizovať premiestnenie p. O....., (výmena 2-izbového bytu na 3 poschodí Uzbecká za 2-izbový byt na prízemí Uzbeckej ...),
- odporúča zrekonštruovať 2-izbový byt č., na 3. poschodí **Uzbecká**, ktorý v súčasnosti obýva p. O.... a zrekonštruovaný byt použiť pre ubytovanie učiteľov
- premiestniť pani O..... do prízemného 2-izbového bytu zo zdravotných dôvodov.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 52/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., na **Uzbeckej ul. č.**, ... poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **K..... J.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 53/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., na **Uzbeckej ul. č.**, poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **K..... H.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 54/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., **na Uzbeckej ul. č.,** poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pánom **J..... M.....**, ktorý predložil úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a splňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 55/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., **na Bodrockej ul. č., ...** poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **M..... M.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a splňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 56/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., **na Bodrockej ul. č., ...** poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **L..... Č.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a splňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 57/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

opakovane uzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., **na Bodrockej ul. č., ...** poschodie, na dobu určitú, **na 3 roky** s pani **H..... H.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a splňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 58/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

- a) neuzatvorit' zmluvu o nájme 2 izbového bytu č., **na Bodrockej ul. č., ...** poschodie s pani **M..... J.....**, ktorá predložila úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a splňa podmienky na nájom obecného bytu podľa VZN č. 6/2021.

- b) určiť lehotu na vysťahovanie a odovzdanie bytu **do 31.1.2025**

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 4)

Zoznam žiadateľov o obecný byt

Žiadatelia, ktorí splnili podmienky na zápis do zoznamu, boli do zoznamu žiadateľov zaradení podľa kategórií na základe VZN č. 6/2021.

Abecedný zoznam žiadateľov bude predložený na schválenie starostovi mestskej časti v súlade s § 8, ods. 4, VZN č. 6/2021 a zverejnený na web sídle mestskej časti.

Uznesenie č. 59/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

schváliť abecedný zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu, ktorý tvorí prílohu zápisnice.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 5)

Žiadosti o väčší byt

Mgr. Guldanová informovala členov komisie o piatich žiadostiach na pridelenie väčšieho bytu.

Uznesenie č. 60/2024

Bytová komisia

Berie na vedomie

zoznam žiadateľov o pridelenie väčšieho nájomného obecného bytu.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 6)

Voľné byty – návrhy na ich obsadenie

mestská časť má k dispozícii voľný

- jednoizbový byt č. 4, na prízemí, na **Kovovej č. 6**, o výmere 36,79 m², vo vlastníctve mestskej časti, voľný od 1.8.2024, podľa vyjadrenia konateľa BPPB **je neobývatel'ný, musí sa zrekonštruovať**,
- dvojizbový byt č. 4, prízemie, na **Uzbeckej 28**, o výmere 54,42 m², vo vlastníctve mestskej časti, je voľný od 1.9.2024, nájomníčka si zaobstarala vlastné bývanie, byt čaká na rozsiahlejšiu rekonštrukciu,
- **garsónka č. 14, Uzbecká 22**, prízemie, o výmere 18,44 m², vo vlastníctve mestskej časti, voľná od 1.10.2024, sú potrebné drobné úpravy – vystierkovanie za kuch. linkou,
- **2-izbový byt č. 9, Uzbecká 24**, prízemie, o výmere 51,14 m², po nájomníčke, ktorá si zabezpečila vlastné bývanie, byt čaká menšia rekonštrukcia,
- dňa 1.11.2024 sa uvoľní **2-izbový byt č. 12, prízemie Uzbecká 24**, o výmere 54,42 m² po nájomníčke, ktorá bola premiestnená do garsónky, byt čaká rekonštrukcia.

Uznesenie č. 61/2024

Bytová komisia

berie na vedomie

informáciu o aktuálne voľných piatich bytoch, z ktorých ani jeden nie je spôsobilý na obsadenie novým nájomcom.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Uznesenie č. 62/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

vyčleniť financie a poveriť BPPB uskutočnením rekonštrukcie bytov

a) do 31.10.2024, garsónka č. 14, na Uzbeckej 22, drobná úprava (súvisí s uznesením č. 48/2024),

b) do 30.11.2024 2-izbový byt č. 12, prízemie Uzbecká 24, o výmere 54,42 m² po nájomníčke, ktorá má byť premiestnená do garsónky č. 14 z bodu a) tohto uznesenia, (po zrekonštruovaní bude k dispozícii pre ubytovanie učiteľov),

c) do 30.11.2024 2-izbový byt č. 9, Uzbecká 24, prízemie, o výmere 51,14 m², po nájomníčke, ktorá si zabezpečila vlastné bývanie, (po zrekonštruovaní bude k dispozícii pre ubytovanie učiteľov),

d) do 31.1.2025 2-izbový byt č. 4, prízemie, na Uzbeckej 28, o výmere 54,42 m², vo vlastníctve mestskej časti, (súvisí s uznesením č. 51/2024 – výmena 2-izbového bytu na poschodí za 2-izbový byt na prízemí, byt č. 50 na poschodí bude k dispozícii pre učiteľov),

e) do 31.3.2025 2-izbový byt č. 50 na 3. poschodí Uzbeckej 24 o výmere 55,96 m² (súvisí s uznesením č. 51/2024 – výmena 2-izbového bytu na poschodí za 2-izbový byt na prízemí, byt č. 50 na poschodí bude k dispozícii pre učiteľov) .

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Pani Sithová, vedúca oddelenia školstva aj p. starosta informovali komisiu, že oddelenie školstva čo najskôr potrebuje dva byty pre učiteľov a tretí byt potrebujú od apríla 2025 pre učiteľa Tomalu a ešte zrekonštruujú školský byt na Dudvážskej.

Uznesenie č. 63/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

prideliť 3 voľné byty po uskutočnení rekonštrukcie učiteľom, ktorých práca je viazaná na mestskú časť, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, podľa požiadaviek škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (2-izbový byt č. 12 na Uzbeckej 24, 2-izbový byt č. 9 na Uzbeckej 24, 2-izbový byt č. 50 na Uzbeckej 24)

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

K bodu 7)

Rôzne

- V..... R....., ktorý je v zozname žiadateľov o väčší byt, prosí mestskú časť o vyhovieť žiadosti, nakoľko má informácie, že na Uzbeckej ulici sa uvoľnili dvojizbové byty. Členovia komisie zobrali žiadosť p. R..... na vedomie.

- Pani Mgr. M....., učiteľka mala pridelený 2 izbový byt, ktorý zdieľala s pani učiteľkou Mgr. G....., ktorá dala výpoveď v škole a byt vrátila. Keďže pani Mgr. M..... tiež požiadala o pridelenie väčšieho bytu bytová komisia prijala

Uznesenie č. 64/2024

Bytová komisia

odporúča

starostovi

uzatvoriť zmluvu o nájme bytu č. ..., na Uzbeckej č., s pani Mgr. Z..... M....., ako samostatnou užívateľkou 2 izbového bytu, byt už naďalej nebude zdieľať s iným nájomcom - učiteľom.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

- Na niektorých nájomcov chodia sťažnosti, že narúšajú dobré mravy v bytovom dome, sú to: L..... Š....., K..... G....., D..... K....., D..... D.....

Uznesenie č. 65/2024

Bytová komisia

odporúča

sociálnemu oddeleniu pozvať nájomcov, ktorí nedodržiavajú dobré mravy v bytovom dome, previesť s nimi pohovor a upozorniť ich, že ich správanie môže viesť k ukončeniu zmluvy o nájme bytu resp. k nepredĺženiu zmluvy o nájme bytu.

Prítomní: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

- Člen komisie pán Mendl upozornil, že v bytovom dome Uzbecká 22-28 sú chodby a schodisko zapratané rôznymi nábytkami a nepotrebnými vecami, čo je neprípustné z bezpečnostného a protipožiarneho hľadiska, treba nájomcov vyzvať, aby do 30.11.2024 vypratali chodby a schodisko, v opačnom prípade to bude odstránené a náklady budú rozrátané všetkým nájomcom bytového domu,
- Pán Mendl navrhuje, aby do nájomných zmlúv uzatvorených z dôvodov osobitného zreteľa bolo zakomponované právo mestskej časti na zámenu bytu na menší - podľa potreby mestskej časti, preveriť u advokátskej kancelárie,
- Pánovi J..... K....., ktorý je na zozname žiadateľov o nájomný byt ponúknuť 2-izbový domovnícky byt na Ubytovni na Priekopníckej ulici, v prípade nevyužitia ponuky naďalej ostane v zozname žiadateľov o nájomný byt

Ing. Michal Drábik, v.r.
predseda bytovej komisie

Zapísala: Mgr. Júlia Anditsová
Bratislava, dňa 10.10.2024

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 prepádového 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. zabrusenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky 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 sfúdy,
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 privodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

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

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšť 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.