číslo zmluvy: 123/2014/SMM

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
Číslo účtu: 1600442042/5600
1600446078/5600
Zastúpený: MUDr. Alexander Slafkovský, primátor mesta

/ďalej len „prenajímateľ"/

a

nájomcovia: **1)** Meno a priezvisko: ***Šimon Baláž***
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt: ***Pavla Štraussa 795/5, Lipt. Mikuláš***

a manželka

2) Meno a priezvisko: ***Jaroslava Balážová***
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt: ***Pavla Straussa 795/5, Lipt. Mikuláš***

/spolu ďalej len „nájomcovia"/

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. ***21*** (ďalej len „byt") nachádzajúceho sa na ***prízemí***, vo vchode č. ***5***, bytového domu súp. č. ***795*** (ďalej len „bytový dom"), postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. ***2099/66,*** na ul. ***Pavla Štraussa*** č. ***795/5*** v Liptovskom Mikuláši, katastrálne územie Palúdzka, s jeho súčasťami a príslušenstvom, a spoluvlastníckeho podielu zo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu súp.č. ***795*** a jeho príslušenstva a pozemku zastavaného bytovým domom parc.č. ***2099/66.***

1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú zapísané na LV č. ***4401*** Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie Palúdzka,, na prenajímateľa v časti „B – vlastníci".

ČLÁOK II.
PREDMET A ROZSAH NÁJMU

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcom v celosti byt č. ***21*** so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva z ***2*** obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, špajza, kúpeľňa + WC nachádzajúce sa v byte a pivnica o výmere ***3,34 m²*** nachádzajúca sa na prízemí (suteréne) bytového domu (ďalej len „predmet nájmu").
Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggií) je ***60,65 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 potvrdzuje prevzatie predmetu nájmu a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2.2. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcom 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 nájomcovia tento predmet nájmu preberajú a zaväzujú sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy.

2.3. Okrem bytu prenajímateľ prenecháva nájomcom 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 sú nájomcovia oprávnení užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Predmet nájmu preberajú nájomcovia bez závad, spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu, užívaniu a bývaniu.

2.5. Spolu s nájomcami sú oprávnení byt užívať výlučne tieto osoby:
1. ***Laura Balážová*** ***narodená*** ***dcéra***
2. ***Sára Balážová*** ***narodená*** ***dcéra***
3. ***Vanesa Balážová*** ***narodená*** ***dcéra***
4. ***Šimon Baláž*** ***narodený*** ***syn***

Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

ČLÁNOK III.
DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

3.1. Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2014 do 30.06.2014**. 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 písomným dodatkom k tejto zmluve alebo novou písomnou zmluvou o nájme.

3.2. Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami 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 nájomcovia môžu 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 sú nájomcovia povinní sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň sú povinní prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzali. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vyprataním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

3.6. Po skončení nájmu sa nájomcovia zaväzujú predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy, majú nájomcovia právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcov podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcov 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. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcov o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

ČLÁNOK IV.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

4.1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné") vo výške podľa Evidenčného listu (ďalej len „Evidenčný list"), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V takto dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu, najmä za spotrebu elektriny, vody, plynu, TÚV, dodávku tepla, koncesionárske poplatky, spoločnú TV anténu, odvoz odpadu, elektriny za spoločné priestory a za iné služby súvisiace s nájmom bytu (spolu ďalej len „služby").

4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomcovia zaväzujú 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 VZN 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 a 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 nájomcom na adresu prenajímaného bytu alebo na inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s vyznačením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy sú nájomcovia povinní platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.

4.4. Dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby sa nájomcovia zaväzujú platiť prenajímateľovi mesačne pozadu vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca na účet číslo 1600442042/5600 v Prima banke Slovensko a.s., a to prostredníctvom SIPA (Inkaso).

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 sú nájomcovia povinní tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní po doručení príslušného vyúčtovania nedoplatku. V tej istej lehote bude nájomcom vrátený preplatok.

4.6. V prípade omeškania nájomcov s platením dohodnutého nájomného alebo zálohy na služby sa tento zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

4.7. Ak sa nájomcovia po zániku nájmu z bytu nevysťahujú a byt nevypracú alebo neodovzdajú od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožnia prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, sú povinní platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške dohodnutého nájomného a záloh na 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 jedného mesiaca, 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 , ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka"). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby.
Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmikoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia. Prenajímateľ je povinný polovicu Zábezpeky vrátiť nájomcovi po úhrade posledného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Zvyšnú polovicu Zábezpeky je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese ich budúceho pobytu.

4.9. Nájomcovia sú povinní označiť každú platbu nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní variabilným symbolom, ktorým je číslo tejto nájomnej zmluvy, alebo identifikačným údajom, ktorým je meno a priezvisko nájomcov a súpisné číslo bytového domu, a zároveň sú nájomcovia povinní 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 poukazujú (plnia). Ak nájomcovia každú platbu prenajímateľovi neidentifikujú 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 nájomcov 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. Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (príloha č.1) a náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmä náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených častí dvier, príp. okien, opravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu 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 majú nájomcovia bytu až po uplynutí jeho životnosti.
d. Výmena konštrukčného prvku ak je tento nefunkčný, neopraviteľný je možná až po jeho obhliadke správcom - prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena pred uplynutím životnosti, musia si nájomcovia 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. **Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia nie sú oprávnení predmet nájmu dať 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 nájomcov, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.**

6.2. Nájomcovia sa zaväzujú na predmete nájmu nevykonávať žiadne stavebné ani iné úpravy (ďalej len „zmeny") bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcov podľa ustanovení osobitných predpisov (napr. Stavebný zákon).V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním zmien na predmete nájmu nájomcom bude súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa i výslovná špecifikácia týchto zmien, a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti nájomcov. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade uskutočnenia zmien na predmete nájmu nájomcovia nemajú 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 nemajú nájomcovia právo na protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota predmetu nájmu.

6.3. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s prísl., keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomcovia sa taktiež zaväzujú umožniť vstup do prenajatého bytu s prísl. aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

6.4. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sú povinní riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomcovia sú ďalej povinní dodržiavať domový poriadok v dome. Nájomcovia sú povinní 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 nájomcovia zaväzujú dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia bytovej jednotky, inak zodpovedajú prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.

ČLÁNOK VII.
SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

7.1. Nájomcovia prehlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzujú, že súhlasia 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. Nájomcovia zároveň prehlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že boli prenajímateľom riadne informovaní a poučení 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 nájomcov.

ČLÁNOK VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

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

8.2. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručenú uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.

8.3. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.

8.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre nájomcov a dva pre prenajímateľa.

8.5. Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia..

8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

14.4.2014

V Liptovskom Mikuláši, dňa: 14.4.2014

za prenajímateľa

.....
MUDr. Alexander Slafkovský, primátor mesta

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu číslo 123/2014/SMM

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 piecky:
a) oprava horákov,
b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
h) prečistenie plynovodných prívodiek 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, štítka, 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 priečeli 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 navíjacieho 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 zámku 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 123/2014/SMM

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