Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.

**Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu**

(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**.

(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, 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.

(3)

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).

(4)

 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.

(5)

 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.

**DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM -príloha**

**A.**

**Sanitárne zariadenie:**

**1.** upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlevky, 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 kužeľky 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, vrátane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,

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

**C.**

**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 prívodného kábla alebo hadice,

**7.** výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,

**8.** prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

**D.**

**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.

**E.**

**Merače spotreby tepla:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**F.**

**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.

**G.**

**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.

**H.**

**Podlahy:**

**1.** oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m2,

**2.** upevnenie, výmena prahu,

**3.** upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**I.**

**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.