

Mesto Stará Ľubovňa, Obchodná 1, 064 01 Stará Ľubovňa
a
SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská 20, 064 01 Stará Ľubovňa



SMERNICA č. 3/2026
o rozdelení práv a povinností pri údržbe, opravách a výmene
zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa

Dátum platnosti:	01.07.2026			Vydanie: 1
	Funkcia	Meno	Dátum	Podpis
Vypracoval:	vedúci oddelenia správy a údržby bytových domov a nebytových priestorov	Bc. Richard Štefančík	30.06.2026	
	referent bytovej politiky a dotácií poskytovaných štátom	Mgr. Mária Stanislavová		
Schválil:	primátor mesta Stará Ľubovňa	PhDr. Ľuboš Tomko	30.06.2026	
	konateľ a riaditeľ	Ing. Milan Malast		

064 01 Stará Ľubovňa
-7-

MESTO STARÁ ĽUBOVŇA

v zastúpení správcom

SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská 20, 064 01 Stará Ľubovňa

vydáva SMERNICU č. 3/2026

o rozdelení práv a povinností pri údržbe, opravách a výmene zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje podmienky zabezpečovania údržby, opráv, odstraňovania porúch a výmeny zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.
2. Účelom smernice je:
 - a) jednoznačne určiť rozsah povinností nájomcu a vlastníka bytu,
 - b) zabezpečiť jednotný postup pri riešení porúch a opráv,
 - c) predchádzať sporom medzi nájomcami a vlastníkom bytu,
 - d) zabezpečiť hospodárne nakladanie s majetkom mesta,
 - e) zachovať technický stav bytového fondu.
3. Táto smernica je záväzná pre:
 - a) všetkých nájomcov bytov vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa,
 - b) spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o. ako správcu bytového fondu,
 - c) zamestnancov vykonávajúcich správu, údržbu a opravy bytov.
4. Táto smernica tvorí neoddeliteľnú súčasť systému správy mestských nájomných bytov.

Článok II Právny základ

Táto smernica vychádza najmä:

- a) zo Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
 - b) zo Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení,
 - c) zo Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení,
 - d) z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Stará Ľubovňa a nájomcom,
 - e) z technických noriem a všeobecne uznávaných pravidiel údržby bytového fondu.
-

Článok III

Vymedzenie základných pojmov

1. Vlastník bytu

Vlastníkom bytu je Mesto Stará Ľubovňa.

2. Správca

Správcom bytového fondu je spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o., ktorá zabezpečuje správu, údržbu a opravy bytov v rozsahu poverenia vlastníkom.

3. Nájomca

Nájomcom je fyzická osoba, ktorá užíva byt na základe platnej nájomnej zmluvy.

4. Bežná údržba

Bežnou údržbou sa rozumie práce potrebné na zachovanie funkčnosti a čistoty bytu vykonávané pravidelne počas užívania bytu.

5. Drobná oprava

Drobnou opravou sa rozumie oprava alebo výmena jednotlivých súčastí zariadení bytu, ktorá nezasahuje do stavebných konštrukcií alebo hlavných rozvodov.

6. Havarijný stav

Havarijným stavom sa rozumie porucha, ktorá môže spôsobiť škodu na zdraví, majetku alebo ohroziť bezpečnosť osôb.

Článok IV

Všeobecné povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať byt riadne a v súlade s jeho určením.
2. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu bytu a zabezpečovať drobné opravy na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný chrániť byt pred poškodením a predchádzať vzniku škôd.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi:
 - únik vody,
 - zatekanie,
 - poruchu kúrenia,
 - poruchu elektroinštalácie,
 - poruchu kanalizácie,
 - inú závažnú poruchu.
5. Nájomca nesmie bez súhlasu vlastníka vykonávať zásahy do:
 - nosných konštrukcií,
 - rozvodov vody,
 - rozvodov kanalizácie,
 - rozvodov kúrenia,
 - elektroinštalácie,
 - plynových zariadení.

Článok V

Všeobecné povinnosti vlastníka bytu

1. Vlastník zabezpečuje technickú spôsobilosť bytu na bývanie.
 2. Vlastník zabezpečuje opravy a výmeny zariadení, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a drobných opráv.
 3. Vlastník zabezpečuje:
 - opravy stavebných konštrukcií,
 - opravy rozvodov vody,
 - opravy kanalizačných rozvodov,
 - opravy rozvodov kúrenia,
 - opravy elektroinštalácie v stenách,
 - odstránenie havárií,
 - výmenu zariadení po skončení životnosti podľa technického posúdenia.
-

Článok VI

Bežná údržba a drobné opravy hradené nájomcom

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu bytu a drobné opravy súvisiace s jeho užívaním.
2. Za drobné opravy sa považujú najmä opravy a výmeny jednotlivých súčastí zariadení bytu, ktoré nevyžadujú zásah do stavebných konštrukcií alebo hlavných rozvodov.
3. Nájomca zabezpečuje najmä:
 - a) výmenu a opravy:
 - WC dosiek,
 - napúšťacích ventilov WC,
 - vypúšťacích ventilov WC,
 - splachovacích tlačidiel,
 - tesnení,
 - sifónov,
 - výpustí,
 - vodovodných batérií,
 - sprchových hadíc,
 - sprchových hlavíc,
 - termostatických hlavíc,
 - zásuviek,
 - vypínačov,
 - zvončekov v byte,
 - zámkov a cylindrických vložiek,
 - b) údržbu:
 - okien,
 - kovaní,
 - podláh,
 - obkladov,
 - dlažieb,
 - maľovník,

- kuchynskej linky,
- c) odstraňovanie:
- upchatých sifónov,
 - upchatých odpadov spôsobených používaním,
 - zanesených výpustí,
 - drobných poškodení omietok.
4. Nájomca znáša všetky náklady súvisiace s odstránením porúch vzniknutých nedostatočnou údržbou bytu.
-

Článok VII

Poškodenie spôsobené nájomcom

1. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené:
 - a) vlastným konaním,
 - b) konaním členov domácnosti,
 - c) konaním návšteví,
 - d) domácimi zvieratami.
 2. Nájomca hradí najmä náklady na opravu alebo výmenu:
 - rozbitých okien,
 - poškodených dverí,
 - poškodených radiátorov,
 - poškodených WC mís,
 - poškodených umývadiel,
 - poškodených vaní,
 - poškodených sprchových kútov,
 - poškodených podláh,
 - poškodených obkladov,
 - poškodených elektrospotrebičov,
 - poškodených rozvodov spôsobených neodborným zásahom.
 3. Ak sa preukáže, že poškodenie vzniklo úmyselne alebo hrubou neobstarlivosťou, nájomca uhradí všetky náklady vrátane súvisiacich nákladov na uvedenie bytu do pôvodného stavu.
-

Článok VIII

Havarijné stavy

1. Za haváriu sa považuje najmä:
 - nekontrolovaný únik vody,
 - porucha kanalizácie spôsobujúca vytopenie,
 - porucha elektroinštalácie predstavujúca riziko požiaru,
 - zatekanie strechy,
 - porucha vykurovania počas vykurovacej sezóny,
 - poškodenie stavebných konštrukcií ohrozujúce bezpečnosť.
2. Nájomca je povinný bezodkladne vykonať opatrenia na zabránenie vzniku ďalších škôd.
3. Nájomca je povinný okamžite oznámiť haváriu správcovi.
4. Ak nájomca vedome neoznámí haváriu a dôjde k rozšíreniu škody, zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.

Článok IX

Posudzovanie technického stavu a životnosti zariadení

1. Pri rozhodovaní o výmene zariadení sa prihliada na:
 - a) vek zariadenia,
 - b) technický stav zariadenia,
 - c) rozsah poškodenia,
 - d) hospodárnosť opravy.
 2. Orientačné životnosti zariadení sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto smernice.
 3. Dosiahnutie orientačnej životnosti ešte neznamená nárok na výmenu zariadenia.
 4. O potrebe výmeny rozhoduje správca na základe odborného technického posúdenia.
 5. Ak je zariadenie funkčné a spĺňa svoj účel, môže byť ponechané v prevádzke aj po uplynutí orientačnej životnosti.
 6. Ak je oprava ekonomicky neúčelná alebo technicky nemožná, správca navrhne vlastníčkovi výmenu zariadenia.
-

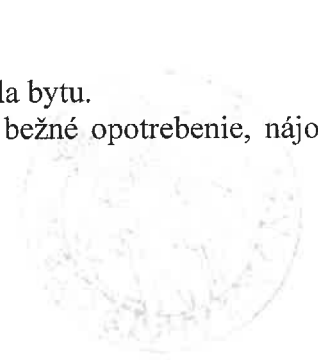
Článok X

Kontrola technického stavu bytov

1. Správca je oprávnený vykonávať kontrolu technického stavu bytu.
 2. Kontrola môže byť vykonaná najmä:
 - pri podozrení na vznik škody,
 - pri opakovaných poruchách,
 - pred plánovanou opravou,
 - pred ukončením nájomného vzťahu,
 - po nahlásení závažnej poruchy.
 3. Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu v dohodnutom termíne.
 4. Ak nájomca opakovane neumožní vstup do bytu, bude vlastníč postupovať podľa nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov.
-

Článok XI

Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Pri vzniku nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
 2. Protokol obsahuje najmä:
 - stav meračov,
 - zoznam zariadení bytu,
 - stav podláh,
 - stav stien,
 - stav okien,
 - stav dverí,
 - stav sanity,
 - fotodokumentáciu.
 3. Pri skončení nájmu sa vykoná kontrola bytu.
 4. Ak sa zistí poškodenie presahujúce bežné opotrebenie, nájomca je povinný uhradiť náklady na odstránenie poškodenia.
- 

5. Za bežné opotrebenie sa nepovažuje:

- poškodenie podláh,
- poškodenie sanity,
- poškodenie obkladov,
- poškodenie dverí,
- poškodenie okien,
- poškodenie zariadení spôsobené nesprávnym používaním.

Článok XII

Neoprávnené požiadavky na opravu

1. Ak správca vykoná obhliadku a zistí, že nejde o poruchu hradenú vlastníkom, náklady na výjazd budú vyúčtované nájomcovi.
2. Nájomca je povinný uhradiť:
 - výjazd pracovníka,
 - náklady na dopravu,
 - cenu práce,
 - použitý materiál.
3. Sadzby za jednotlivé úkony upravuje aktuálny cenník správcu.

Článok XIII

Riešenie sporov

1. O sporných prípadoch rozhoduje správca na základe technického posúdenia.
2. V prípade nesúhlasu môže nájomca podať písomnú žiadosť o prehodnotenie rozhodnutia.
3. Konečné rozhodnutie vo veciach presahujúcich právomoc správcu prijíma vlastník bytu.

Článok XIV

Záverečné ustanovenia

1. Táto smernica je vydaná za účelom jednotného postupu pri správe nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.
2. Súčasťou tejto smernice sú:
 - Príloha č. 1 – Katalóg opráv a údržby nájomných bytov
 - Príloha č. 2 – Katalóg životnosti zariadení
 - Príloha č. 3 – Postup pri nahlasovaní porúch
3. Táto smernica nadobúda účinnosť dňom jej schválenia.

V Starej Ľubovni, dňa 30.06.2026

.....
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta Stará Ľubovňa



.....
Ing. Milan Malast
konateľ a riaditeľ spoločnosti

SLOBY spol. s r.o.
20
064 Ľubovňa
IČO: 31 719 0000 SK202052969

PRÍLOHA Č. 1

KATALÓG OPRÁV, ÚDRŽBY A VÝMEN ZARIADENÍ V NÁJOMNÝCH BYTOCH MESTA STARÁ ĽUBOVŇA

ČASŤ A VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Tento katalóg určuje spôsob financovania opráv, údržby a výmen zariadení nachádzajúcich sa v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.
 2. Pri každej položke je uvedené:

N = hradí nájomca

M = hradí vlastník bytu (Mesto Stará Ľubovňa)

O = rozhodne správca na základe obhliadky
 3. Ak je porucha spôsobená nájomcom, členom domácnosti alebo návštevou, náklady znáša vždy nájomca.
 4. Ak ide o prirodzené opotrebenie alebo technickú poruchu zariadenia po skončení jeho životnosti, náklady znáša vlastník.
-

ČASŤ B WC A SPLACHOVACIE SYSTÉMY

Položka	N M O
WC doska	✓
Pánty WC dosky	✓
Upevnenie WC dosky	✓
Splachovacie tlačidlo	✓
Napúšťací ventil	✓
Vypúšťací ventil	✓
Tesnenie ventilu	✓
Tesnenie nádržky	✓
Pretekajúce WC	✓
Flexi hadička	✓
Rohový ventil	✓
Upchaté WC	✓
Čistenie WC	✓

Položka	N M O
Mechanicky poškodená WC misa	✓
Prasknutá WC misa bez zavinenia	✓
Kompletná výmena WC po životnosti	✓
Podomietkový splachovací systém	✓
Geberit modul v stene	✓
Kanalizácia v stene	✓
Prívod vody v stene	✓

ČASŤ C UMÝVADLÁ A KÚPEĽŇOVÉ ZARIADENIA

Položka	N M O
Sifón umývadla	✓
Výpusť umývadla	✓
Tesnenia	✓
Čistenie sifónu	✓
Upchatie umývadla	✓
Uchytenie umývadla	✓
Poškodenie umývadla	✓
Výmena umývadla po životnosti	✓
Rozvody vody v stene	✓
Kanalizačný rozvod v stene	✓

ČASŤ D SPRCHY A VANE

Položka	N M O
Sprchová hadica	✓
Sprchová hlavica	✓
Držiak sprchy	✓
Sprchová tyč	✓
Sifón vane	✓
Sifón sprchy	✓
Silikónovanie	✓
Čistenie odtoku	✓
Poškodenie vane	✓

Položka	N M O
Poškodenie sprchového kúta	✓
Výmena vane po životnosti	✓
Výmena sprchového kúta po životnosti	✓

ČASŤ E VODOVODNÉ BATÉRIE

Položka	N M O
Kartuša	✓
Tesnenie	✓
Perlátor	✓
Oprava kvapkania	✓
Flexi hadička	✓
Výmena batérie	✓
Rohový ventil	✓
Prasknuté potrubie v stene	✓
Skrytý únik vody	✓

ČASŤ F KUCHYŇA A KUCHYNSKÁ LINKA

Položka	N M O
Úchytka dvierok	✓
Pánt dvierok	✓
Nastavenie dvierok	✓
Výsuv zásuvky	✓
Soklová lišta	✓
Pracovná doska poškodená nájomcom	✓
Poškodený drez	✓
Sifón drezu	✓
Výmena kuchynskej linky po životnosti	✓
Výmena pracovnej dosky po životnosti	✓

ČASŤ G SPOTREBIČE DODANÉ S BYTOM

Ak boli spotrebiče súčasťou vybavenia bytu pri jeho odovzdaní.

Položka	N M O
Výmena žiarovky v rúre	✓
Čistenie sporáka	✓
Čistenie digestora	✓
Výmena filtrov digestora	✓
Poškodenie sporáka nesprávnym používaním	✓
Poškodenie rúry nesprávnym používaním	✓
Bežný servis sporáka	✓
Porucha termostatu sporáka	✓
Výmena sporáka po životnosti	✓
Výmena digestora po životnosti	✓
Výmena bojlera po životnosti	✓

ČASŤ H

KÚRENIE A TERMOSTATICKÉ VENTILY

Položka	N M O
Odvzdušnenie radiátora	✓
Termostatická hlavica	✓
Výmena termostatickej hlavice	✓
Poškodená hlavica	✓
Chýbajúca hlavica	✓
Krytka ventilu	✓
Uvoľnená hlavica	✓
Mechanicky poškodený radiátor	✓
Poškodenie radiátora koróziou	✓
Netesný radiátor	✓
Výmena radiátora po životnosti	✓
Ventil radiátora	✓
Spätný ventil	✓
Rozvody kúrenia v byte	✓
Stúpačky kúrenia	✓
Zatekanie zo spoja rozvodov	✓
Hydraulické vyregulovanie systému	✓

ČASŤ I ELEKTROINŠTALÁCIA

Položka	N M O
Žiarovka	✓
LED zdroj	✓
Žiarivka	✓
Štartér	✓
Kryt svietidla	✓
Svietidlo poškodené nájomcom	✓
Vypínač	✓
Zásuvka	✓
Kryt zásuvky	✓
Kryt vypínača	✓
Zvonček v byte	✓
Domáci telefón poškodený nájomcom	✓
Bytový rozvádzač	✓
Istič	✓
Prúdový chránič	✓
Elektroinštalácia v stenách	✓
Hlavný prívod do bytu	✓
Porucha spôsobená neodborným zásahom	✓

ČASŤ J OKNÁ A BALKÓNOVÉ DVERE

Položka	N M O
Nastavenie okna	✓
Mazanie kovania	✓
Kľučka okna	✓
Okenná poistka	✓
Tesnenie okna	✓
Rozbité sklo zavinením nájomcu	✓
Poškodený rám zavinením nájomcu	✓
Porucha kovania po životnosti	✓
Výmena izolačného dvojskla	✓
Výmena okna po životnosti	✓
Výmena balkónových dverí po životnosti	✓

Položka	N M O
Zatekanie cez konštrukciu okna	✓

ČASŤ K VCHODOVÉ A INTERIÉROVÉ DVERE

Položka	N M O
FAB vložka	✓
Stratené kľúče	✓
Výroba nových kľúčov	✓
Kľučka	✓
Kukátko	✓
Doraz dverí	✓
Samozatvárač poškodený nájomcom	✓
Poškodené dvere nájomcom	✓
Prasknuté sklo vo dverách nájomcom	✓
Výmena interiérových dverí po životnosti	✓
Výmena vstupných dverí po životnosti	✓
Deformácia z dôvodu veku	✓

ČASŤ L PODLAHY

Položka	N M O
Bežné čistenie	✓
Voskovanie PVC	✓
Podlahové lišty	✓
Lokálne poškodenie podlahy	✓
Prepálenie podlahy	✓
Mechanické poškodenie	✓
Poškodenie domácimi zvieratami	✓
Vydotie podlahy zavinené nájomcom	✓
Výmena PVC po životnosti	✓
Výmena laminátovej podlahy po životnosti	✓
Výmena keramickej dlažby po životnosti	✓

ČASŤ M STENY, OMIETKY A MAĽOVKY

Položka	N M O
Maľovanie bytu	✓
Tapetovanie	✓
Oprava dier po obrazoch	✓
Oprava poškodenia po nábytku	✓
Bežné znečistenie stien	✓
Oprava plesní spôsobených nevetraním	✓
Oprava omietok poškodených nájomcom	✓
Zatekanie zo strechy	✓
Zatekanie z fasády	✓
Porucha hydroizolácie	✓
Statické trhliny	✓
Stavebné poruchy budovy	✓

ČASŤ N BALKÓNY, LODŽIE A PIVNICE

Položka	N M O
Čistenie balkóna	✓
Čistenie odvodňovacích otvorov	✓
Poškodenie zábradlia nájomcom	✓
Poškodenie dlažby balkóna nájomcom	✓
Korózia zábradlia	✓
Porucha hydroizolácie balkóna	✓
Porucha konštrukcie balkóna	✓
Oprava pivničnej kobky poškodenej nájomcom	✓
Oprava spoločných pivničných priestorov	✓

V prípade pochybností vždy rozhoduje správca na základe obhliadky, fotodokumentácie a odborného technického posúdenia.

V Starej Ľubovni, dňa 30.06.2026

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta Stará Ľubovňa



Ing. Milan Malast
konateľ a riaditeľ spoločnosti
SLOBYTE spol. s r.o.

064 0...ovňa
IČO: 31 719...K202052969

PRÍLOHA Č. 2

KATALÓG ORIENTAČNEJ ŽIVOTNOSTI ZARIADENÍ A VYBAVENIA NÁJOMNÝCH BYTOV

k Smernici o rozdelení práv a povinností při údržbě, opravách a výmene zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa

Článok I

Účel dokumentu

1. Tento dokument stanovuje orientačné životnosti stavebných prvkov, technických zariadení a vybavenia nájomných bytov.
2. Dokument slúži ako metodická pomôcka pri rozhodovaní o opravách a výmenách zariadení.
3. Uvedené životnosti majú orientačný charakter a nepredstavujú automatický nárok na výmenu zariadenia.
4. O potrebe výmeny vždy rozhoduje správca na základe:
 - technického stavu,
 - bezpečnosti prevádzky,
 - hospodárnosti opravy,
 - rozsahu opotrebenia.

Článok II

Sanita a vybavenie kúpeľne

Zariadenie	Životnosť
WC doska	5 rokov
Splachovacie tlačidlo	10 rokov
Napúšťací ventil WC	10 rokov
Vypúšťací ventil WC	10 rokov
Splachovacia nádržka	15 rokov
WC misa keramická	25 rokov
Umývadlo keramické	25 rokov
Drez smaltovaný	20 rokov
Drez nerezový	25 rokov
Vaňa smaltovaná	25 rokov
Akrylátová vaňa	15 rokov
Sprchová vanička	15 rokov
Sprchový kút	15 rokov
Sifóny	10 rokov
Výpuste	10 rokov

Zariadenie	Životnosť
Flexi hadičky	5 rokov
Rohové ventily	10 rokov

Článok III

Vodovodné batérie a rozvody

Zariadenie	Životnosť
Vodovodná batéria	10 rokov
Páková kartuša	5 rokov
Perlátor	5 rokov
Ventily vody	15 rokov
Rozvody studenej vody PPR	40 rokov
Rozvody teplej vody PPR	30 rokov
Kanalizačné rozvody plastové	40 rokov
Kanalizačné rozvody liatinové	50 rokov

Článok IV

Vykurovanie

Zariadenie	Životnosť
Termostatická hlavica	10 rokov
Termostatický ventil	15 rokov
Oceľový radiátor	30 rokov
Liatinový radiátor	50 rokov
Rozvody kúrenia	40 rokov
Stúpačky kúrenia	40 rokov

Článok V

Elektroinštalácia

Zariadenie	Životnosť
Žiarovka	podľa výrobcu
LED zdroj	podľa výrobcu
Zásuvka	20 rokov
Vypínač	20 rokov
Domový telefón	15 rokov
Bytový rozvádzač	30 rokov
Ističe	20 rokov
Elektroinštalácia v byte	40 rokov
Hlavný prívod	40 rokov

Článok VI

Okná a balkónové dvere

Zariadenie	Životnosť
Okenná kľučka	10 rokov
Tesnenie okien	10 rokov
Okenné kovanie	15 rokov
Plastové okno	30 rokov
Drevené okno	30 rokov
Izolačné dvojsklo	25 rokov
Balkónové dvere	30 rokov

Článok VII

Dvere

Zariadenie	Životnosť
FAB vložka	10 rokov
Kľučka	10 rokov
Kukátko	15 rokov
Interiérové dvere	25 rokov
Vstupné dvere do bytu	30 rokov
Bezpečnostné dvere	30 rokov

Článok VIII

Podlahy

Zariadenie	Životnosť
PVC podlaha	15 rokov
Linoleum	15 rokov
Laminátová podlaha	15 rokov
Drevené parkety	40 rokov
Keramická dlažba	30 rokov
Podlahové lišty	10 rokov

Článok IX

Steny, maľovky a obklady

Zariadenie	Životnosť
Maľovka	5 rokov
Keramické obklady	30 rokov
Omietky	50 rokov

Článok X

Kuchynské vybavenie

Zariadenie	Životnosť
Kuchynská linka	20 rokov
Pracovná doska	15 rokov
Drez	20 až 25 rokov
Digestor	10 rokov
Elektrický sporák	15 rokov
Plynový sporák	15 rokov
Elektrická rúra	15 rokov
Mikrovlnná rúra (ak je súčasťou bytu)	10 rokov

Článok XI

Ohrev vody

Zariadenie	Životnosť
Elektrický bojler	12 rokov
Zásobník TUV	15 rokov
Poistný ventil	10 rokov
Expanzná nádoba	10 rokov

Článok XII

Pravidlá pre výmenu zariadení

1. Dosiahnutie orientačnej životnosti nezakladá automatický nárok na výmenu zariadenia.
 2. Ak zariadenie:
 - a) je funkčné,
 - b) neohrozuje bezpečnosť,
 - c) plní svoj účel,môže zostať v prevádzke aj po uplynutí orientačnej životnosti.
 3. Výmena sa vykoná najmä v prípade:
 - neopraviteľnej poruchy,
 - havarijného stavu,
 - neekonomickej opravy,
 - bezpečnostného rizika.
 4. O potrebe výmeny rozhoduje správca na základe odborného technického posúdenia.
-

Článok XIII

Poškodenie spôsobené nájomcom

Ak dôjde k poškodeniu zariadenia konaním nájomcu, členov domácnosti alebo návšteví, náklady na opravu alebo výmenu znáša nájomca bez ohľadu na vek alebo životnosť zariadenia.

Príklady:

- rozbitá WC misa,
- rozbité umývadlo,
- poškodené dvere,
- poškodené okno,
- poškodený radiátor,
- poškodený sporák,
- poškodená kuchynská linka.

Táto príloha tvorí neoddeliteľnú súčasť Smernice o rozdelení práv a povinností pri údržbe, opravách a výmene zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.

V Starej Ľubovni, dňa 30.06.2026



PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta Stará Ľubovňa



Ing. Milan Malast
konateľ a riaditeľ spoločnosti

SLOBYTE spol. s r.o.
IČO: 31 719 1234
064 000 0000
Stará Ľubovňa
IČO: 31 719 1234 / IČK202052969

PRÍLOHA Č. 3

POSTUP PRI NAHLASOVANÍ PORÚCH, HAVÁRIÍ A POŽIADAVIEK NA OPRAVY

k Smernici o rozdelení práv a povinností pri údržbe, opravách a výmene zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa

Článok I

Účel dokumentu

1. Táto príloha upravuje jednotný postup pri nahlasovaní porúch, havárií a požiadaviek na opravy v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.
 2. Cieľom dokumentu je:
 - zabezpečiť rýchle odstránenie porúch,
 - minimalizovať vznik škôd,
 - zabezpečiť jednotný postup správcu,
 - stanoviť práva a povinnosti nájomcu.
-

Článok II

Rozdelenie porúch podľa závažnosti

Poruchy sa rozdeľujú na:

A. HAVÁRIE

Poruchy, ktoré bezprostredne ohrozujú:

- zdravie,
- život,
- majetok,
- bezpečnosť budovy.

Ide najmä o:

- únik vody,
 - vytopenie,
 - poruchu kanalizácie spôsobujúcu vytopenie,
 - poruchu elektroinštalácie s rizikom požiaru,
 - únik plynu,
 - poruchu kúrenia počas vykurovacej sezóny, ktorá spôsobuje neobývateľnosť bytu,
 - pád časti stavebnej konštrukcie,
 - rozbité vstupné dvere znemožňujúce zabezpečenie bytu.
-

B. BEŽNÉ PORUCHY

Poruchy, ktoré neohrozujú bezpečnosť ani majetok.

Napríklad:

- kvapkajúca batéria,
- poškodený ventil WC,
- nefunkčná termostatická hlavica,

- poškodená zásuvka,
 - poškodená žalúzia,
 - poškodený sifón.
-

C. POŽIADAVKY NA ÚDRŽBU

Napríklad:

- maľovanie,
 - výmena podlahy,
 - výmena zariadenia po životnosti,
 - oprava opotrebovaných častí bytu.
-

Článok III

Spôsob nahlasovania porúch

Poruchu je možné nahlásiť:

- a) telefonicky,
 - b) e-mailom,
 - c) osobne v kancelárii správy a údržby bytov
 - d) prostredníctvom elektronického systému správcu.
-

Článok IV

Povinné údaje pri nahlásení

Nájomca je povinný uviesť:

- meno a priezvisko,
- adresu bytu,
- telefónny kontakt,
- stručný popis poruchy,
- dátum zistenia poruchy.

Pri havárii sa porucha oznamuje bezodkladne.

Článok V

Postup pri havárii

1. Nájomca je povinný vykonať všetky primerané opatrenia na zabránenie vzniku ďalších škôd.

Najmä:

- uzatvoriť prívod vody,
 - vypnúť elektrický prúd,
 - sprístupniť byt.
2. Nájomca je povinný bezodkladne kontaktovať správcu alebo havarijnú službu správcu.
 3. Zároveň ak hrozí vznik rozsiahlej škody, nájomca je oprávnený bezodkladne privolať príslušné zložky integrovaného záchranného systému (najmä Hasičský a záchranný zbor, záchrannú zdravotnú službu alebo Policajný zbor).

4. Takýto zásah musí nájomca bezodkladne oznámiť správcovi.

Článok VI

Lehoty na odstránenie porúch

Havárie

Správca zabezpečí zásah bezodkladne podľa závažnosti poruchy.

Bežné poruchy

Správca zabezpečí obhliadku spravidla do 10 pracovných dní.

Požiadavky na údržbu

Správca zabezpečí posúdenie poruchy podľa svojich technických a finančných možností.

Článok VII

Vstup do bytu

1. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu:
 - zamestnancom správcu,
 - zmluvným dodávateľom správcu,
 - osobám vykonávajúcim revízie.
 2. Správca oznámi termín vstupu primerane vopred, ak nejde o haváriu.
 3. Pri havárii je nájomca povinný umožniť vstup bezodkladne.
-

Článok VIII

Neumožnenie vstupu

1. Ak nájomca bezdôvodne neumožní vstup do bytu:
 - správca vyhotoví záznam,
 - môže určiť náhradný termín.
 2. Ak v dôsledku neumožnenia vstupu dôjde ku škode, nájomca za vzniknutú škodu zodpovedá v plnom rozsahu.
-

Článok IX

Obhliadka poruchy

1. Správca je oprávnený vykonať obhliadku poruchy.
2. O výsledku obhliadky správca vyhotoví pracovný záznam.
3. Záznam obsahuje:
 - dátum obhliadky,
 - meno pracovníka,
 - popis zisteného stavu,
 - fotodokumentáciu (ak je potrebná),

- určenie osoby zodpovednej za úhradu.
-

Článok X

Určenie osoby zodpovednej za úhradu

Po obhliadke správca určí:

- a) poruchu hradenú nájomcom,
 - b) poruchu hradenú vlastníkom,
 - c) prípad vyžadujúci ďalšie odborné posúdenie.
-

Článok XI

Opravy hradené nájomcom

1. Nájomca si môže zabezpečiť opravu:
 - vlastnými silami,
 - prostredníctvom odborne spôsobilej osoby,
 - prostredníctvom správcu.
 2. Ak opravu vykoná správca, náklady znáša nájomca.
 3. Nájomcovi sa účtujú náklady za:
 - prácu,
 - materiál,
 - dopravu,
 - ďalšie preukázateľné náklady.
-

Článok XII

Neoprávnené nahlásenie poruchy

Za neoprávnené nahlásenie sa považuje najmä:

- porucha, ktorú je povinný odstrániť nájomca,
- stav spôsobený nesprávnym používaním bytu,
- porucha, ktorá sa pri obhliadke nepotvrdí.

Správca je oprávnený vyúčtovať:

- výjazd,
 - čas pracovníka,
 - dopravu.
-

Článok XIII

Evidencia porúch

Správca vedie evidenciu:

- nahlásených porúch,
- havárií,
- vykonaných opráv,
- nákladov na opravy,
- opakovaných porúch.

Článok XIV

Záverečné ustanovenia

Táto príloha tvorí neoddeliteľnú súčasť Smernice o rozdelení práv a povinností pri údržbe, opravách a výmene zariadení v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa.

V Starej Ľubovni, dňa 30.06.2026


.....
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta Stará Ľubovňa




.....
Ing. Milan Malast
konateľ a riaditeľ spoločnosti

SLOBYT spol. s r.o.
064 000 0000
IČO: 31 719 0000 SK202052969

