

Zmluva o nájme bytu č. 3

Prenajímateľ: Obec Horná Streda

zastúpená Bc. Simona Bičanová, starostka obce

IČO: 00311553

Bankové spojenie: VÚB a. s.

Číslo účtu: SK98 0200 0000 0048 1180 6858

Nájomca: Tomáš Višváder

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Horná Streda – nájomný bytový dom č. 726, parcela č. 3/17 v k. ú. Horná Streda.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt č. 3 na 1. poschodí, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, sociálne zariadenie – kúpeľňa, WC, úložný priestor na prízemí). Podlahová plocha bytu je 68,89 m². Podrobný popis bytu a stav príslušenstva bytu je v protokole o prevzatí bytu č. 3, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu č. 3, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami tvoriacimi domácnosť uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.07.2025 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.06.2026. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Horná Streda č. 5/2022 (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
2. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie aj s vybavením bytu, pričom

nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

3. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 223,33€. V tom: nájom za bytové priestory 154,31€, príspevku do fondu opráv 24,37€, príspevku na poistné bytového domu 2,65 € (záloha) a výška úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu elektrická energia – spoločné priestory 2,- € (záloha), vývoz fekálií 40,- € (zálohovo). Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., §18, ods.3.
2. Nájomné je splatné vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: SK98 0200 0000 0048 1180 6858, variabilný symbol 72603 alebo do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,- €.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
Za vývoz fekálií prenajímateľ vyúčtuje skutočné náklady vždy do 25. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci rok. Poplatok bude rozúčtovaný na základe skutočného odberu vody.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh za služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Tieto zmeny sa neuskutočnia skôr ako bude nájomca na túto zmenu upozornený a na základe uzavretého dodatku k nájomnej zmluve.
7. Finančná zábezpeka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 536,04 € bola uhradená pri podpise zmluvy o nájme bytu č. 3 zo dňa 28.06.2024. Po ukončení nájomnej zmluvy, bude finančná zábezpeka, alebo jej časť (po odrátaní nedoplatkov prípadne škôd na zariadení bytu) vrátená nájomcovi bankovým prevodom na účet nájomcu, ktorý oznámi prenajímateľovi do 10 pracovných dní od ukončenia nájomnej zmluvy.

8. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odbere plynu a elektrickej energie so Slovenským plynárenským priemyslom, a.s. a Západoslovenskou energetikou, a.s. osobitne na svoje meno.

ČL. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradíť na vlastné náklady
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať do nájomcu
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné

- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely, ako sú určené
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti
- bezodkladne, najneskôr do 1 dňa, nahlásiť prenajímateľovi poistnú udalosť na predmete nájmu a predložiť podklady vzťahujúce sa na poistný prípad

Nájomca:

- zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonávať potrebné opatrenia pre jej zabezpečenie, nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci a ochrane majetku
- zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia jeho povinnosti vznikne na predmete nájmu a ktorá bude spôsobená ním alebo jeho zavinením alebo zanedbaním jeho povinností, ako aj za takto spôsobenú škodu tretím osobám

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky VZN

- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako tri mesiace
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely, ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1, písm. c) – g) a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s VZN sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami, ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu obdrží nájomca a dve prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa

Bc. Simona Bičanová
starostka obce



12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa.....

Tomáš Višváder
nájomca

INVENTÚRNY SÚPIS

Bytový dóm, Horná Streda č. 726

Vchod do bytového domu – pred dverami

Vypínač	1 ks
Svietidlo	1 ks
Zvonček (panel so zvončkami do bytov)	1 ks

Zádverie

Vypínač	1 ks
Svietidlo guľaté	1 ks
Svietidlo núdzové	1 ks
Poštové schránky	8 ks

Upratovačka

Výlevka	1 ks
Točka na studenú vodu	1 ks
Vypínač	1 ks
Svietidlo guľaté	1 ks

Chodba pri pivniciach

Vypínač	3 ks
Svietidlo	4 ks

Bočný vchod

Vypínač	1 ks
Svietidlo	1 ks

Chodby so schodišťom

Prízemie

Požiarneho hydrantu	1 ks
Plynomerňa	1 ks
Elektromerňa	1 ks
Svietidlo	2 ks
Vypínač	2 ks
Núdzové svetlo	1 ks
Zvonček	2 ks

Prvé poschodie

Požiarneho hydrantu	1 ks
Svietidlo	2 ks
Núdzové svetlo	2 ks
Vypínač	3 ks
Zvonček	3 ks

Druhé poschodie

Požiarny hydrant	1 ks
Skriňa pre TV anténu	1 ks
Výsuvné schody	1 ks
Zvonček	3 ks
Vypínač	3 ks
Svietidlo	3 ks
Núdzové svetlo	2 ks

INVENTÚRNY SÚPIS

Bytový dom, Horná Streda č. 726

Byt č. 3 – 3 izbový s balkónom, 1. poschodie

Chodba

Svietidlo guľaté	2 ks
Vypínač	4 ks
Dvere vchodové do bytu	1 ks
Skrinka - ističe	1 ks
Domový telefón	1 ks
Zvonček	1 ks

WC

Vypínač	1 ks
Ventilátor	1 ks
Svietidlo	1 ks
WC misa kombi	1 ks
Kotol plynový IMMERGAS	1 ks
Umývadlo malé	1 ks
Batéria	1 ks
Vodomer	1 ks
Dvere	1 ks

Kúpeľňa

Vypínač dvojité	1 ks
Svietidlo	2 ks
Vaňa	1 ks
Umývadlo	1 ks
Batéria vaňová	1 ks
Batéria	1 ks
Zásuvka	1 ks
Točka pre práčku	1 ks
Výpusť pre práčku	1 ks
Radiátor rebríkový	1 ks
Ventilátor	1 ks
Dvere	1 ks

Kuchyňa

Radiátor s termoregulačnou hlavicou	1 ks
Vypínač	1 ks
Dvoj-zásuvka	3 ks
Drez	1 ks
Kuchynská linka	1 ks
Digestor	1 ks
Svietidlo nad kuchynskou linkou	1 ks
Sporák kombinovaný	1 ks
Potravinová skrinka	1 ks

Obývacia izba

Radiátor s termoregulačnou hlavicou	1 ks
Termostat	1 ks
Vypínač	1 ks
zásuvka	4 ks
Zásuvka na internet	1 ks
Zásuvka na anténu	1 ks
Dvere	1 ks

Spálňa

Vypínač	1 ks
zásuvka	3 ks
Radiátor s termoregulačnou hlavicou	1 ks
Dvere	1 ks

Izba

Vypínač	1 ks
zásuvka	3 ks
Radiátor s termoregulačnou hlavicou	1 ks
Dvere	1 ks

Vodomer: m³

12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa

Nájomca: Tomáš Višváder

Prenajímateľ: Bc. Simona Bičanová, starostka obce



INVENTÚRNY SÚPIS
Bytový dom, Horná Stréda č. 726

Pivnica č. 3

Svietidlo	1 ks
Vypínač	1 ks
Dvere	1 ks

V Hornej Strede dňa **12. JÚN 2025**

Nájomca: Tomáš Višváder

Prenajímateľ: Bc. Simona Bičanová, starostka obce



EVIDENČNÝ LIST

Meno užívateľa bytu	Tomáš Višváder	Číslo bytu	3
Ulica a číslo domu	Horná Streda 726	Poschodie	1
PSČ a miesto	916 24 Horná Streda		

Údaje o osobách bývajúcich v byte (mimo užívateľa bytu)

P.č	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1				
2				
3				

Výmera bytu, sadzba - €/m² 2,24 €

P.č.	Miestnosť	Plocha v m ²
1	Chodba	7,96
2	Obývacia izba	18,10
3	Kuchyňa	12,16
4	Spálňa	15,04
5	Izba	9,86
6	WC	2,25
7	Kúpeľňa	3,52
	Spolu m²	68,89

Protokol o prevzatí bytu č. 3 v bytovom dome č. 726

Prenajímateľ: Obec Horná Streda

zastúpená Bc. Simona Bičanová, starostka obce

IČO: 00311553

Bankové spojenie: VÚB a. s.

Číslo účtu: SK98 0200 0000 0048 1180 6858

Nájomca: Tomáš Višváder

Nájomca podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu č. 3 v bytovom dome č. 726, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste.

Byt č. 3: 3- izbový s balkónom na 1. poschodí, podlahová plocha bytu 68,89 m²

- chodba 7,96 m²
- obývacia izba 18,10 m²
- kuchyňa 12,16 m²
- spálňa 15,04 m²
- izba 9,86 m²
- kúpeľňa 3,52 m²
- WC 2,25 m²

Inventúrny súpis bytu a pivnice je súčasťou tohto protokolu.

12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa

12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa.....

Bc. Simona Bičanová
starostka obce



Tomáš Višváder

Zásady
Pre údržbu domov a bytov

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Účelom týchto zásad je stanovenie postupu, podmienok údržby nájomných bytov (ďalej NB).
2. NB sú vo vlastníctve obce s osobitým režimom, ktoré vymedzuje Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej VZN).

Čl. II

Rozdelenie údržby

1. Údržba spoločných priestorov t. j. schodiska, strechy, fasády, systém ústred. kúrenia (až na poškodenie užívateľom), vchodových dverí do bytovky, kočíkárne.
2. Údržba bytových priestorov, ktorú si na vlastné náklady zabezpečuje každý užívateľ NB.

Čl. III

Finančné krytie opráv a údržby

1. Údržbu spoločných priestorov zabezpečuje obec Horná Streda (až na prípady, keď jednotlivec poškodí časti spoločných priestorov) na základe technických prehliadok domov, ktoré sa vykonávajú povereným pracovníkom obce raz ročne alebo na základe nahlásenia domového dôverníka. Tieto sú hradené z fondu opráv predmetného domu.
2. Údržbu v bytoch je povinný hradiť užívateľ bytu sám. Jedná sa o práce:

Sanitárne zariadenia:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane
- oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika
- oprava, výmena sifónu
- oprava batérie
- výmena tesnenia
- oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani
- čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

Elektrické zariadenie

- 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

- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

Plynové a elektrické sporáky a variče, radiátory:

- oprava horákov
- oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
- oprava platničiek a pečúcej rúry
- výmena prírodného kábla alebo hadice
- výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry

Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- oprava a údržba plynového kotla, oprava ventilov a páky, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na obvod spálených plynov
- čistenie
- vykonanie ochranných náterov
- oprava termostatu

Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, štítka, tlačidla, poštovej schránky, medzi dverových spojov, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov

Okná a dvere:

- menšia oprava, zasklievanie okien
- výmena časti obloženia okenných parapetov

Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc
- upevnenie, výmena prahu
- upevnenie, náhrada podlahových lišt

Životnosť predmetov:

- vaňa smaltovaná	20 rokov
- batéria vaňová	20 rokov
- batéria drezová	20 rokov
- batéria umývadlová	20 rokov
- umývadlo	20 rokov
- drez antikorový	30 rokov
- záchodová misa	20 rokov
- splachovacia nádrž	20 rokov

Životnosť jednotlivých zariadení:

- zabudované osvetľovacie teleso	20 rokov
- zásuvka STA v byte	10 rokov

Životnosť jednotlivých predmetov:

- | | |
|---|----------|
| - sporák | 15 rokov |
| - zdroj tepla užívaný jednotlivých nájomcom bytu na vykurovanie | 20 rokov |

Životnosť jednotlivých predmetov:

- | | |
|--------------------|----------|
| - dvere vnútorné | 50 rokov |
| - vstavaný nábytok | 50 rokov |
| - kuchynská linka | 20 rokov |
| - poštová schránka | 25 rokov |
| - okná | 40 rokov |

Po dosiahnutí životnosti zariadenia nebude dochádzať k ich automatickému vymieňaniu, ale v záujme hospodárnosti s finančnými prostriedkami, pokiaľ vada sa bude dať na nich opraviť a po oprave budú funkčne schopné plniť svoj účel, zvolí sa táto forma. K výmene bude dochádzať, až v prípade, že zariadenie už nebude možné opraviť.

V Hornej Strede dňa 12. JÚN 2025

V Hornej Strede dňa 12. JÚN 2025

Bc. Simona Bičanová
starostka obce



Tomáš Višváder