

Zmluva o nájme bytových a nebytových priestorov RZ č. 11/2026

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Chtelnica**
Adresa sídla: **Nám. 1. mája 495/52**
922 05 Chtelnica
zastúpený starostom: **Ing. Ján Horváth**
bankové spojenie: **VÚB, a.s. Trnava**
IBAN: **SK85 0200 0000 0000 0632 6212**
IČO: **00 312 584**
DIČ: **2020530886**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **EuroDent Chtelnica s. r. o.**
Adresa sídla: **9. mája 15, 917 02 Trnava**
zastúpená: **JUDr. Ing. Peter Prazňák - konateľ**
IČO: **36 222 461**
DIČ: **2020168876**
bankové spojenie: **VÚB, a. s.**
číslo účtu : **SK94 0200 0000 0045 7945 2257**
zapísaná: **v Obchodnom registri – Oddiel: Sro, Vložka číslo: 10459/T**

(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa ustanovenia § 663 a nasled. Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.), § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytových a nebytových priestorov (ďalej „zmluva“) s nasledovným obsahom:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu **3-izbový byt** o celkovej výmere **63,82 m²** a **nebytový priestor** o celkovej výmere **23,18 m²**, nachádzajúci sa v Chtelnici na Družstevnej ulici č. 531/11 na prízemí, ktorých vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt pozostáva z: kuchyne – 10,20 m², troch izieb o výmere 13,90 m², 18,00 m², 11,90 m², chodby – 4,10 m², špajzy – 2,40 m², kúpeľne – 2,48 m² a WC – 0,84 m².

3. Nebytové priestory pozostávajú z: kotolne – 2,00 m², pivnice – 4,18 m², garáže – skladové priestory – 17,00 m².

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať bytové a nebytové priestory uvedené v Článku I., bod 1 až 3 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu iným osobám a podnikateľským subjektom.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** v trvaní **od 01.03.2026 do 30.11.2027**.

Článok IV. Nájomné

1. Cena za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy o nájme bytových a nebytových priestorov je **vo výške 380 Eur** (slovom: tristoosemdesiat eur a nula eurocentov) mesačne na základe stanoviska k trhovej hodnote nehnuteľnosti vypracovaného realitnou kanceláriou.
2. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn a vodu (ďalej len „energie“). Nájomca hradí preddavok na energie vo výške **100,00 Eur mesačne** (slovom: jednasto eur). Vyúčtovanie preddavkov na energie uskutoční prenajímateľ 1 x ročne.
3. Nájomné a preddavok na energie sú splatné mesačne, a to najneskôr do 15-teho dňa v danom mesiaci. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného a preddavku na energie na bankový účet prenajímateľa vo VUB banke, číslo účtu SK85 0200 0000 0000 0632 6212, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 112026.
4. Nájomca sa zaväzuje v deň splatnosti nájomného v prvom mesiaci zložiť prenajímateľovi na uvedený účet bezpečnostnú **zálohu** vo výške dvojmesačného nájomného **760,00 Eur** (slovom sedemstošesťdesiat eur a nula eurocentov). Záloha bude použitá výlučne na krytie nájomného v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou. Eventuálna ostávajúca časť zálohy bude prenajímateľom vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.
5. Nájomca si platí samostatne vývoz komunálneho odpadu v zmysle platného VZN. Nájomca je povinný platiť na základe tejto zmluvy Obci Chtelnica poplatok za používanie káblovej televízie.

6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného o mieru ročnej inflácie, vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne. Platnosť takto upraveného nájomného je od 1.1. príslušného roka.

Článok V.

Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku 1, bod 1. až 3. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenájomateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa,
 - d) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecné záväzné právne predpisy, za požiaru ochranu plne zodpovedá nájomca,
 - e) umožniť prenájomateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly,
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb. Prenajímateľ je povinný umožniť prístup k priestorom užívaným na základe tejto zmluvy.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** v trvaní **od 01.03.2026 do 30.11.2027**.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomnú zmluvu je možné vypovedať kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti, ak nájomca závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov na základe dohody oboch zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola vypracovaná s akceptovaním rovnosti oboch zmluvných strán, zmluvné strany nájomnú zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a zákona o slobode informácií v spojitosti s § 47a odst.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca užíval byt aj v období od 01.01.2026 do 28.02.2026 a to bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, vzniklo v tomto období na jeho strane bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce hodnote alikvotnej výšky nájomného za toto obdobie v sume 400 Eur, ktorú sumu z tohto titulu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy. Nájomca zároveň berie na vedomie a súhlasí s tým, že spotreba vody, plynu a el. energie za obdobie od 01.01.2026 do 28.02.2026, ktorú spotreboval v súvislosti s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom zohľadnená vo vyúčtovaní spotreby energií za prvý kvartál roku 2026.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Chtelnici, dňa 09.02.2026

.....
Ing. Ján Horváth
prenajímateľ

.....
JUDr. Ing. Peter Prazňák
nájomca