

# Zmluva o nájme bytových priestorov

## Zmluvné strany

### Prenajímateľ:

Názov: **Obec Chtelnica**  
Adresa sídla: **Nám. 1. mája 495/52**  
**922 05 Chtelnica**  
zastúpený starostom: **Ing. Ján Horváth**  
bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
IBAN: **SK90 0900 0000 0050 7977 8482**  
IČO: **00 312 584**  
DIČ: **2020530886**

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

### Nájomca:

Meno a priezvisko: **Iveta Jarábiková**  
Dátum narodenia:  
Bydlisko: **Rajňanská 275, 922 05 Chtelnica**  
bankové spojenie: **Poštová banka, a.s.**  
číslo účtu :

*(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 **2-izbový byt** o celkovej výmere **60,17 m<sup>2</sup>**, nachádzajúci sa v Chtelnici na Námestí 1. mája 43 na prízemí, ktorého vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt pozostáva z: kuchyne – 15,58 m<sup>2</sup>, dvoch izieb o výmere 15,17 m<sup>2</sup>, 15,99 m<sup>2</sup>, chodby – 5,61 m<sup>2</sup>, špajzy – 3,68 m<sup>2</sup> a kúpeľne s WC – 4,14 m<sup>2</sup>.

### Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať bytové priestory uvedené v Článku I., bod 1 až 2 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. 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 01.08.2025 do 31.07.2026**.

### **Článok IV. Nájomné**

1. Cena za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy **vo výške 250,- Eur** (slovom: dvestopäťdesiat EUR) mesačne vrátane príspevku do fondu opráv, ktorý predstavuje sumu 25,00 Eur bola stanovená na základe porovnania trhovej hodnoty nájmu s obdobnou nehnuteľnosťou v obci.
2. Spotreba vody bude nájomcovi vyúčtovaná kvartálne na základe skutočnej spotreby.
3. Nájomné je 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 v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu SK90 0900 0000 0050 7977 8482, konštantný symbol 0308, variabilný symbol .
4. Nájomca sa zaväzuje v deň splatnosti nájomného v prvom mesiaci zložiť prenajímateľovi na uvedený účet bezpečnostnú **zálohu** vo výške **350,- Eur** (slovom: tristopäťdesiat eur). 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa

- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia
  - c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady, spojené s bežnou údržbou bytu do výšky 100,- Eur
  - d) akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
  - e) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecné záväzné právne predpisy, za požiaru ochranu plne zodpovedá nájomca
  - f) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru,
  - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - h) nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
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 zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb. Prenajímateľ je povinný umožniť prístup k priestorom užívaným na základe tejto zmluvy.
6. 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 zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu 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 01.08.2025 do 31.07.2026**.
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. Prenajíateľ 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 1.5.2025 do 31.7.2025 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 600 Eur, ktorú sumu z tohto titulu sa nájomca zaväzuje prenajíateľovi zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy. Nájomca zároveň berie na vedomie a súhlasí s tým, že spotreba vody za obdobie od 1.5.2025 do 31.7.2025, ktorú spotreboval v súvislosti s užívaním predmetu nájmu bude prenajíateľom zohľadnená vo vyúčtovaní spotreby vody za druhý kvartál roku 2025.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajíateľ a jeden nájomca.

V Chtelnici, dňa 31.07.2025

Ing. Ján Horváth  
prenajíateľ

Iveta Jarábiková  
nájomca

**PRÍLOHA č. 1 K NÁJOMNEJ ZMLUVE**  
**EVIDENČNÝ LIST**

|                                        |                                                     |  |  |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|--|
| <b><i>Meno užívateľa bytu :</i></b>    | <i>Iveta Jarábiková</i>                             |  |  |
| <b><i>Dátum narodenia :</i></b>        |                                                     |  |  |
| <b><i>Adresa trvalého pobytu :</i></b> | <i>Rajňanská 275/16, 922 05</i><br><i>Chtelnica</i> |  |  |
| <b><i>Kategória :</i></b>              | <i>2.- izbový</i>                                   |  |  |

**Údaje o spolubývajúcich osobách:**

| <b><i>p. č.</i></b> | <b><i>Meno a priezvisko</i></b> | <b><i>Dátum narodenia</i></b> | <b><i>Pomer k užívateľovi bytu</i></b> | <b><i>Poznámka</i></b> |
|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| 1.                  | Roman Jarábik                   |                               | syn                                    |                        |
| 2.                  | Erik Jarábik                    |                               | syn                                    |                        |
| 3.                  |                                 |                               |                                        |                        |
| 4.                  |                                 |                               |                                        |                        |