

**Zmluva o nájme bytu**  
**uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu**  
**v platnom znení**

---

**Zmluvné strany:**

Meno a priezvisko: ....., rod.....  
Trvalé bytom: .....  
Doručovania adresa: .....  
Dátum narodenia: .....  
Číslo OP: .....  
E-mail: .....  
Tel. č.: +421 .....

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

Meno a priezvisko: ..... rod.....  
Trvalé bytom: .....  
Doručovania adresa: .....  
Dátum narodenia: .....  
Rodné číslo: .....  
Číslo OP: .....  
E-mail: .....  
Tel. č.: +421 .....

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o nájme bytu  
(ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“):

**Čl. I**

**Predmet a účel nájmu**

1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nižšie uvedenej nehnuteľnosti a je oprávnený ponechať ju do nájmu:

Byt č.:	Posch.:	Vchod č.:	Ulica č.:
---------	---------	-----------	-----------

Kat. územie:	Obec:	Okres:	LV č.:
--------------	-------	--------	--------

1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný v Čl. I, bod 1.1., ktorý pozostáva z ..... obytnej miestnosti a príslušenstva (ďalej len „predmet zmluvy“ alebo predmet nájmu“).

1.3. Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť prenajímateľovi nájomné vo výške dohodnutej v čl. III tejto zmluvy.

**Čl. II**  
**Opis stavu bytu**  
**Príslušníci domácnosti**

- 2.1. Byt, ako aj jeho vybavenie, sa nachádza v stave spôsobilom na riadne užívanie. V byte nie sú žiadne vady, o ktorých by mal prenajímateľ vedomosť a ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu. Zariadenie bytu je bližšie špecifikované v protokole o odovzdaní bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 2.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že predmet podnájmu budú užívať ..... osoby vrátane nájomcu. Počet osôb užívajúcich predmet podnájmu je možné meniť iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Vyšší počet osôb užívajúcich predmet nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predpokladá ukončenie zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa.

**Čl. III**  
**Doba nájmu**

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní ..... mesiacov od ..... do ..... Ak ani jedna zmluvná strana nepodá výpoveď z nájmu najneskôr 90 dní pred skončením nájomného vzťahu, nájomná zmluva sa automaticky predlžuje o ďalší jeden rok. Opakované predĺženie doby podnájmu je možné najviac trikrát a po uplynutí štyroch rokov od začiatku trvania nájomného vzťahu sa nájomný vzťah končí aj bez podania výpovede jednej zo zmluvných strán.
- 3.2. Dĺžka výpovednej lehoty je pätnásť dní, ak zmluvná strana dáva výpoveď z dôvodov uvedených v ust. § 7 ods. 1 písm. a) alebo písm. b) alebo ods. 2 písm. a) Zákona o krátkodobom nájme bytu. V ostatných prípadoch je dĺžka výpovednej lehoty tri mesiace s tým, že zmluva nemôže byť vypovedaná počas prvých 12 mesiacov od vzniku nájmu. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
- 3.3. Nájomný vzťah skončí:
  - a) uplynutím doby dohodnutej v bode 3.1. tohto článku zmluvy;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou;
  - d) výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v ust. § 6 a nasl. Zákona o krátkodobom nájme bytu;
  - e) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a ktoré inak zakladajú právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou. Účinky odstúpenia od nájomnej zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Nájomca je povinný z bytu sa vysťahovať do 3 pracovných dní od skončenia nájmu odstúpením prenajímateľa od zmluvy;
- 3.4. Prenajímateľ je oprávnený podať výpoveď, ak:
  - a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom prenajímateľa, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
  - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
  - c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
  - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
- 3.5. Nájomca je oprávnený podať výpoveď, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte.
- 3.6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, ako tento prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že byt odovzdá čistý, uprataný tak, ako ho prevzal od prenajímateľa na začiatku podnájmu.

3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ odovzdá nájomcovi nehnuteľnosť do užívania dňa: ..... o ..... hod.

#### **Čl. IV** **Nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** **peňažná zábezpeka**

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za predmet nájmu uvedený v Čl. I bude nájomca uhrádzať nájomné v sume: =.....,-€ (slovom: ..... eur) mesačne, vrátane služieb poskytovaných s nájmom bytu (ďalej len „energie“), ktoré boli stanovené správcom pre užívanie 2 osôb, resp. dodávateľmi energií (ako priemer za posledné zúčtovacie obdobie). Nájomné bez energií predstavuje sumu =.....,-€ (slovom: ..... eur) mesačne. Nájomné, vrátane energií, je splatné mesačne vopred vždy k 20. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa toto nájomné platí prevodom na číslo účtu: ..... Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné spolu s energiami. Omeškanie s platbou nájomného alebo jeho časti trvajúce viac ako 10 dní sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

4.2. Zálohovými platbami sa rozumejú:

- Správcu domu, vrátane vodného / stočného =.....,- € (slovom: .....eur),
- plyn =.....,- € (slovom: .....eur),
- ZSE =.....,- € (slovom: ..... eur),
- SPOLU =.....,-€ (slovom: ..... eur)

(pozn. RoWe: resp. uviesť spotrebu v kWh, spotrebu z predchádzajúceho roka, resp. neuvádzať žiadnu)

4.3. Nájomca je povinný uhradiť pri podpise tejto zmluvy peňažnú zábezpeku v hotovosti v sume: =.....,- € (štyristopäťdesiat eur), ktorá bude u prenajíateľa zložená pre prípad vykrytia náhrady škody (napr. poškodenie nábytku, rozbitie vecí, pokazenie vybavenia a pod.), nedoplatku na nájomnom alebo na zaplatenie zmluvnej pokuty vyplývajúcej z nezaplatenia nájomného v lehote splatnosti podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy. Prenajíateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie finančných prostriedkov a Nájomcovi nebude vystavovať žiadny osobitný doklad o príjme. Nájomca berie na vedomie, že zloženie peňažnú zábezpeku poskytuje prenajíateľovi ako záloh, ktorý nepodlieha žiadnemu úročeniu a peňažná zábezpeka bude vrátená ..... po ukončení nájmu nájomcovi, v čiastke, v akej bola uhradená na začiatku nájomného vzťahu, ak nenastanú účinky tých zmluvných ustanovení, na ktoré sa vzťahuje použitie peňažnej zábezpeky. ....

4.4. Službami poskytovanými s nájmom bytu sa rozumejú: poplatok za správu bytového domu, vodné, stočné, vykurovanie, dodávku elektriny, dodávku plynu upratovanie a údržba spoločných priestorov, smetné, satelitnú anténu, televíziu. Nájomca je povinný rešpektovať jednostrannú úpravu výšky mesačného nájomného, ak dôjde k zmene cien služieb zo strany jednotlivých poskytovateľov týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje nedoplatok z vyúčtovania ceny služieb, ktorý vznikol za obdobie, počas ktorého byt užíval, zaplatiť prenajíateľovi do piatich dní odo dňa, ktorým bol prenajíateľom oboznámený s nedoplatkom v rámci vyúčtovania vykonaného zo strany poskytovateľov jednotlivých služieb.

4.5. Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranným písomným oznámením zvýšiť mesačné nájomné, ak sa zmenia okolnosti na strane nájomcu (zvýši sa počet príslušníkov domácnosti).

**Čl. v**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**5.1. Práva a povinnosti prenajímateľa:**

- a) odovzdať nájomcovi byt uvedený v Čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu;
- b) v prípade nutnosti opráv a úprav, ktoré nie je nájomca oprávnený vykonať bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ alebo ním poverená osoba právo vstupu do prenajatých priestorov a oboznámiť sa za prítomnosti nájomcu priamo v byte so stavom veci;
- c) má právo raz v kalendárnom mesiaci po predchádzajúcom ohlásení nájomcovi vykonať obhliadku bytu, či je tento zo strany nájomcu užívaný v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, tiež má prenajímateľ právo vstúpiť kedykoľvek do predmetu podnájmu, keď je potrebné nevyhnutne vykonať opravu v byte alebo odvrátiť hroziace nebezpečenstvo možného vzniku škody;
- d) pokiaľ plynie výpovedná lehota na predmet nájmu je prenajímateľ alebo ním poverené osoby oprávnené za prítomnosti nájomcu umožniť obhliadku bytu budúcim záujemcom o nájom bytu;

**5.2. Práva a povinnosti nájomcu:**

- a) nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne pre svoju osobnú potrebu na bývanie a osobne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného bytu, nájomca nie je oprávnený užívať byt na iný ako dohodnutý účel;
- b) nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu na svoje vlastné náklady a podľa svojich potrieb, pričom tieto náklady si nebude uplatňovať u prenajímateľa;
- c) nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné;
- d) je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, vady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu;
- e) nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
- f) je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, sprístupniť byt prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- g) je povinný dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. a ostatné povinnosti vyplývajúce z bytového a domového poriadku pre osoby zdržujúce sa bytovom dome, v ktorom sa predmet zmluvy nachádza;
- h) nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe;
- i) sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu v dôsledku konania nájomcu alebo opomenutia a porušením príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom a nájom bytu;
- j) je povinný včas po skončení nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom tento prevzal, čistý, uprataný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
- k) nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v celom predmete podnájmu;
- l) nájomca je povinný rešpektovať zákaz vodenia domácich zvierat do predmetu podnájmu.
- m) nájomca je povinný dať poistiť hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu; neuzavretie poistnej zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a nájomca je povinný uhradiť všetky škody vzniknuté prenajímateľovi z nesplnenia si tejto povinnosti;
- n) nájomca je povinný vykonávať drobné opravy súvisiace s bežným užívaním predmetu podnájmu;

- o) nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom pre vykonanie opráv a udržiavania vecí nájomcom, ku ktorým dal súhlas alebo ktoré nariadil správca bytového domu, ako napríklad zateplenie bytového domu, oprava stupačiek, a pod.;
- p) nájomca je povinný po preukázaní totožnosti poskytnúť oprávneným osobám informačné údaje pre účely odpočtu elektriny, plynu, vody a tepla;
- q) nájomca je oprávnený vymeniť kľúčovú vložku po 3 dňoch od upovedomenia prenajímateľa a zaslania jedného vyhotovenia kľúča k novej kľúčovej vložke prenajímateľovi; neodovzdanie kľúča od novej kľúčovej vložky pri vstupe do predmetu zmluvy sa nájomca dopúšťa hrubého porušenia tejto zmluvy a prvým dňom porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi právo podať výpoveď;
- r) nájomcovi uzatvorením tejto zmluvy nevzniká nárok na trvalý pobyt na predmete podnájmu a po skončení podnájmu mu nevznikne nárok, ani na náhradné ubytovanie alebo prístrešie.

## **Čl.VI**

### **Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvnými stranami a uhradením peňažnej zábezpeky a účinnosť dňom odovzdania nehnuteľnosti do užívania nájomcovi.
- 6.2. Nájomná zmluva je vyhotovená v ..... rovnopisoch, pričom po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
- 6.3. Na všetky podmienky touto zmluvou neupravené sa vzťahujú ustanovenia zák. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme, Občianskeho zákonníka v platnom znení a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.4. Prípadné zmeny alebo doplnenia nájomnej zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného dodatku označeného príslušným poradovým číslom, ktorý sa po podpísaní obidvomi stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy: Príloha č.1 Súpis zariadenia bytu. Príloha č.2 Odovzdávajúci a preberajúci protokol.
- 6.5. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že súhlasia s jej obsahom, ktorý je určitý a zrozumiteľný a tento potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi. Zmluva bola napísaná na základe pravdivých údajov zmluvných strán, ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok.
- 6.6. Akékoľvek spory alebo nezhody zo zmluvného vzťahu, ktorým sa myslia nezhody považované za nedorozumenia len jednou zo strán, budú riešené vzájomnou dohodou. Po nedosiahnutí vzájomnej dohody bude spor medzi stranami riešený podľa pravidiel o zmieroch. Pre prípad súdneho sporu je daná zákonom namiesto všeobecného súdu odporcu osobitná miestna príslušnosť súdu, v mieste kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom podnájmu nachádza.

V Bratislave, dňa .....

Prílohy:

Príloha č 1 – Súpis zariadenia bytu

Príloha č. 2 – Odovzdávací a preberací protokol

LV

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

---