

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

V nižšie uvedený deň, mesiac a rok uzavreli

meno a priezvisko: \_\_\_\_\_  
dátum narodenia: \_\_\_\_\_  
trvalý pobyt: \_\_\_\_\_

(ďalej len „**Prenajímateľ**“, na jednej strane)

a

meno a priezvisko: \_\_\_\_\_  
dátum narodenia: \_\_\_\_\_  
trvalý pobyt: \_\_\_\_\_

(ďalej len „**Nájomca**“, na strane druhej)

túto

## NÁJOMNÚ ZMLUVU

podľa zákona č. 98/2014 Z. z., o krátkodobom nájme bytu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon**“)

---

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je oprávnený prenajať byt č. \_\_\_\_\_, o výmere \_\_\_\_\_, v \_\_\_\_\_, nadzemnom podlaží v budove súpisné č. \_\_\_\_\_ (ďalej len „Budova“), nachádzajúcej sa na pozemku registra parc. \_\_\_\_\_, parc. č. \_\_\_\_\_, o výmere \_\_\_\_\_, druh pozemku \_\_\_\_\_, v obci \_\_\_\_\_, okrese \_\_\_\_\_, a katastrálnom území \_\_\_\_\_, zapísanej na liste vlastníctva č. \_\_\_\_\_, vedenom Okresným úradom \_\_\_\_\_, katastrálny odbor, na adrese \_\_\_\_\_ (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 1.2. Táto zmluva upravuje práva a povinnosti zmluvných strán pri prenájme Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.

### 2. PREDMET ZMLUVY A ROZSAH UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Predmet nájmu na nižšie dohodnutú dobu za nižšie dohodnuté nájomné Nájomcovi do dočasného užívania.
- 2.2. Nájomca Predmet nájmu prijíma na nižšie dohodnutú dobu do svojho dočasného užívania a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za prenájom Predmetu nájmu nižšie dohodnuté nájomné.

- 2.3. Po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou bude Nájomca výlučným užívateľom Predmetu nájmu.
- 2.4. Nájomca bude Predmet nájmu užívať v plnom rozsahu za účelom zaistenia bytových potrieb svojich a bytových potrieb člena (popr. členov) jeho domácnosti – t.j. je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením.
- 2.5. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy je uvedený v Prílohe č. 1 k tejto zmluve.

### 3. NÁJOMNÉ

- 3.1. Nájomné a všetky ďalšie platby hradené Nájomcom Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, pri ktorých nie je v texte tejto zmluvy výslovne uvedené niečo iné, budú Nájomcom hradené Prenajímateľovi na účet Prenajímateľa číslo [REDACTED], vedený v [REDACTED] (ďalej len „Účet prenajímateľa“).
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške [REDACTED]- EUR (slovom: [REDACTED] eur) mesačne (ďalej len „Nájomné“), a to vždy do [REDACTED] dňa v mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí.
- 3.3. Nájomné za mesiac [REDACTED] bolo Nájomcom Prenajímateľovi uhradené v hotovosti pri uzatvorení tejto zmluvy.
- 3.4. Závazok Nájomcu uhradiť Nájomné (a všetky ďalšie platby podľa tejto zmluvy, u ktorých nie je v texte tejto zmluvy výslovne uvedené niečo iné) je voči Prenajímateľovi splnený okamihom pripísania príslušnej čiastky na Účet prenajímateľa.
- 3.5. Prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1. aprílu kalendárneho roka, počnúc rokom [REDACTED], oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné o ročnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok, vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Toto zvýšenie nájomného je Prenajímateľ povinný Nájomcovi písomne oznámiť.

### 4. ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 4.1. Nájomné v sebe neobsahuje úhrady za plnenie, ktoré budú poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ bude v súvislosti s prenájomom Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy pre Nájomcu zabezpečovať dodávky nasledujúcich plnení: [REDACTED] (ďalej len „Služby“)

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi zálohu na Služby v celkovej výške [REDACTED],- EUR (slovom: [REDACTED] eur) mesačne (ďalej len „Záloha na služby“), a to prevodom na Účet prenajímateľa vždy do [REDACTED] dňa v mesiaci, na ktorý sa Záloha na služby platia.
- 4.3. Záloha na služby na mesiac [REDACTED] bola Nájomcom Prenajímateľovi uhradená v hotovosti pri uzatvorení tejto zmluvy.
- 4.4. Vyúčtovanie záloh na Služby (ďalej len „Vyúčtovanie“) bude Prenajímateľom predložené Nájomcovi vždy do 4 (štyroch) mesiacov potom, keď Prenajímateľovi bude doručené posledné z vyúčtovaní od dodávateľov jednotlivých Služieb a od príslušného spoločenstva vlastníkov jednotiek či od správcu Budovy. Preplatok či nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania bude splatný do 30 (tridsať) dní od doručenia Vyúčtovania Prenajímateľom Nájomcovi.
- 4.5. Nájomca môže v Predmete nájmu používať pevnú telefónnu linku a/alebo pripojenie k internetu s tým, že súvisiace zmluvy s dodávateľmi týchto služieb uzavrie Nájomca, ktorý bude zmluvným partnerom týchto dodávateľov. Ak bude za účelom uzavretia niektorej zo zmlúv podľa predchádzajúcej vety nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa, zaväzuje sa Prenajímateľ túto súčinnosť Nájomcovi na výzvu Nájomcu poskytnúť. Náklady na používanie pevnej telefónnej linky, internetového pripojenia či všetky ďalšie prípadné (zhora neuvedené) služby (plnenie) dodávané do Predmetu nájmu bude Nájomca hradiť priamo poskytovateľom týchto služieb a bude si ich zabezpečovať sám na základe zmlúv s ich poskytovateľmi. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri skončení nájomného vzťahu založeného podľa tejto Zmluvy si poskytnú všetku súčinnosť potrebnú na prevod služieb uvedených v tomto čl. 4.5 tejto zmluvy na Prenajímateľa či inú osobu, ak bude o toto mať Prenajímateľ záujem.

## 5. ZÁBEZPEKA

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje zložiť k Prenajímateľovi čiastku vo výške [REDACTED],- EUR (slovom: [REDACTED] eur), (ďalej len „Zábezpeka“). Nájomca zloží Zábezpeku k Prenajímateľovi do 10 (desiatich) dní od uzavretia tejto zmluvy, a to na Účet prenajímateľa.
- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku výhradne na úhradu svojich splatných pohľadávok proti Nájomcovi vzniknutých v súvislosti s nájomným vzťahom založeným podľa tejto zmluvy. Uvedené pohľadávky má Prenajímateľ právo započítať proti Zábezpeke. Nájomca je povinný doplniť Zábezpeku na pôvodnú výšku, pokiaľ Prenajímateľ Zábezpeku alebo jej časť oprávnene čerpal, a to do 1 (jedného) mesiaca od takéhoto oprávneného čerpania.
- 5.3. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Zábezpeku Nájomcovi, pokiaľ nebola

úplne či sčasti oprávnene čerpaná, a to najdlhšie do 1 (jedného) mesiaca odo dňa, keď Nájomca Predmet nájmu vypratá a odovzdá Prenajímateľovi. Prenajímateľ si pritom započíta, čo mu Nájomca prípadne v súvislosti s nájomným vzťahom založeným podľa tejto zmluvy k okamihu vrátenia Zábezpeky dlhuje.

## 6. STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 6.1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu bez toho, aby na to mal predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Pri skončení nájmu Prenajímateľ rozhodne, ktoré úpravy Predmetu nájmu ponechá a ohľadom ktorých úprav Predmetu nájmu uvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 6.2. Nájomca je povinný všetky prípadné úpravy Predmetu nájmu vykonávať s odbornou starostlivosťou, prípadne zabezpečiť, že budú vykonané s odbornou starostlivosťou. Nájomca sa v súvislosti s prípadným vykonávaním úprav Predmetu nájmu a ich následným užívaním zaväzuje zachovávať všeobecne záväzné právne predpisy, najmä zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a všetky úpravy Predmetu nájmu vykonávať, prípadne zabezpečiť ich vykonanie, v súlade s technickými normami platnými v rozhodnom období v Slovenskej republike.

## 7. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN

- 7.1. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Ak k tomu nedá Prenajímateľ Nájomcovi písomný súhlas, potom sa podnájom Predmetu nájmu výslovne zakazuje.
- 7.2. Nájomca [REDAKOVANÉ] oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu svoj trvalý pobyt. Nájomca [REDAKOVANÉ] oprávnený umiestniť do Predmetu nájmu svoje sídlo podnikania.
- 7.3. V Predmete nájmu a v Budove [REDAKOVANÉ] dovolené fajčiť.
- 7.4. Účastníci sa dohodli, že Predmet nájmu budú v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou používať [REDAKOVANÉ] ( [REDAKOVANÉ] ) osoby. Prípadnú zmenu v počte osôb užívajúcich Predmet nájmu je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu budú na základe jeho nájomného práva dohodnutého podľa tejto zmluvy užívať najviac [REDAKOVANÉ] ( [REDAKOVANÉ] ) osoby, čo je maximálny počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti Predmetu nájmu a ktorý nebráni tomu, aby všetky mohli v Predmete nájmu žiť v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujúcich podmienkach.
- 7.5. Zodpovednosť za škodu spôsobenú Nájomcom (či tretími osobami oprávnenými

Nájomcom na vstup do Predmetu nájmu či do spoločných priestorov Budovy) na Predmete nájmu či na spoločných priestoroch Budovy nesie Nájomca.

- 7.6. Nájomca je povinný v prípade vlámania či akejkoľvek živej udalosti, ktorá by mala za následok poškodenie Predmetu nájmu či jeho vybavenia, ohlásiť bezodkladne túto skutočnosť Prenajímateľovi a Polícii SR. Nájomca je oprávnený si sám poistiť svoje hnutel'né veci v Predmete nájmu (zo strany Prenajímateľa poistené nebudú).
- 7.7. Nájomca je povinný umožniť na výzvu Prenajímateľa v primeranom rozsahu a po predchádzajúcom upozornení vykonať kontrolu stavu Predmetu nájmu a spôsobu jeho používania, inštaláciu a údržbu zariadenia na meranie a reguláciu tepla, elektrickej energie a vody, ako aj odpočet nameraných hodnôt či vstup do Predmetu nájmu.
- 7.8. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, a že Predmet nájmu je vhodný na dohodnutý účel nájmu a spôsobilý na obývanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať výhradne v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
- 7.9. Drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a bežnú údržbu Predmetu nájmu zaisťuje Nájomca, a to na svoje náklady. Ostatné opravy a ostatnú údržbu Predmetu nájmu zaisťuje na svoje náklady Prenajímateľ.
- 7.10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať. Ak však Nájomca zistí v Predmete nájmu poškodenie alebo vadu, ktoré treba bez meškania odstrániť, oznámi to Prenajímateľovi ihneď.
- 7.11. Nájomca urobí podľa svojich možností všetko, čo možno očakávať, aby poškodením alebo chybou nevznikla ďalšia škoda.
- 7.12. Každá zo zmluvných strán je povinná informovať druhú zmluvnú stranu o všetkých skutočnostiach, ktoré sú alebo môžu byť dôležité pre riadne plnenie tejto zmluvy. Zmluvná strana, ktorá porušuje svoju povinnosť z tejto zmluvy alebo zmluvná strana, ktorá s prihliadnutím na všetky okolnosti má vedieť, že poruší svoju povinnosť z tejto zmluvy, je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane povahu prekážky, ktorá jej bráni alebo bude brániť v plnení povinnosti, a o jej dôsledkoch. Správa musí byť podaná bez zbytočného odkladu po tom, keď sa povinná strana o prekážke dozvedela alebo pri náležitej starostlivosti mohla dozvedieť.
- 7.13. Prenajímateľ pred uzavretím tejto zmluvy odovzdal Nájomcovi originál či úradne overenú kópiu preukazu energetickej náročnosti Budovy či Predmetu nájmu alebo vyúčtovania dodávok elektriny a tepelnej energie do Predmetu nájmu za uplynulé 3 (tri) roky. Nájomca skutočnosti uvedené v predchádzajúcej vete svojím podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje.

## 8. DOBA TRVANIA NÁJMU

- 8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej uzatvorením.
- 8.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú, a to na dobu od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_.
- 8.3. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že táto zmluva sa uzatvára podľa Zákona č. . 98/2014 Z. z., o krátkodobom nájme bytu, v znení neskorších predpisov, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.
- 8.4. Ak bude Nájomca pokračovať v užívaní Predmetu nájmu po dobu 3 (troch) mesiacov po dni, kedy mal nájom skončiť, a Prenajímateľ nevyzve v tejto dobe Nájomcu, aby Predmet nájmu opustil, platí, že je nájom znovu dojednaný, a to na dobu určitú v trvaní 1 (jedného) roka odo dňa, keď mal nájom skončiť.
- 8.5. Predmet nájmu bude protokolárne odovzdaný Nájomcovi najneskôr dňa \_\_\_\_\_. Prenajímateľ však nie je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi a nájom nevznikne, pokiaľ Nájomca v lehote podľa tejto zmluvy nespĺní svoju povinnosť zložiť Zábezpeku.

## 9. UKONČENIE NÁJMU

- 9.1. Nájom je možné ukončiť písomnou výpoveďou, ktorá musí dôjsť druhej strane. Výpovedná doba plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po tom, čo výpoveď došla druhej strane.
- 9.2. Nájomca môže vypovedať nájom v prípade,
  - a) že sa zmenia okolnosti, z ktorých strany pri uzatvorení tejto zmluvy vychádzali, do tej miery, že po Nájomcovi nemožno rozumne požadovať aby v nájme pokračoval,
  - b) ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte.
- 9.3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom v trojmesačnej výpovednej dobe, a to z nasledujúcich dôvodov:
  - a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, 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 užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- d) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky
- e) nájomca hrubo poruší povinnosť z tejto zmluvy
- f) Budovu, ktorá je predmetom nájmu je potrebné vypratať z dôvodu verejného záujmu, pričom Predmet nájmu z uvedeného dôvodu nebude možné užívať.

9.4. Vo výpovedi musí vždy byť uvedený výpovedný dôvod.

9.5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je jeden mesiac. V prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa čl. 9.3. písm. a) alebo písm. b) alebo čl. 9.2. písm. b) je výpovedná lehota pätnásť dní.

9.6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájmovej zmluvy oprávnený odstúpiť.

9.7. Nájomca je oprávnený od nájmovej zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

9.8. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájomného vzťahu založeného podľa tejto zmluvy si nebude robiť nárok na ďalšie užívanie Predmetu nájmu a zaväzuje sa ho vypratať najneskôr v deň ukončenia nájmu a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie vrátane prípadných dodatočných zmien, vykonaných so súhlasom Prenajímateľa, ohľadom ktorých sa strany nedohodnú inak.

9.9. Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, má Prenajímateľ právo na náhradu vo výške dojednaného nájomného, a to až do dňa, keď Nájomca Prenajímateľovi Predmet nájmu skutočne odovzdá.



## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Záväzkový vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy sa riadi najmä zákonom o krátkodobom nájme bytu.
- 10.2. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán o predmete tejto zmluvy. Túto zmluvu je možné meniť či zrušiť iba písomne s tým, že menej prísna ako písomná forma sa výslovne vylučuje. Touto zmluvou sa rušia a nahrádzajú všetky predchádzajúce dojednania (ústne aj písomné) zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy a ďalších záležitostí upravených v tejto zmluve.
- 10.3. Táto zmluva je spísaná v 2 (dvoch) rovnopisoch. Prenajímateľ dostane 1 (jeden) rovnopis a Nájomca 1 (jeden) rovnopis.
- 10.4. Účastníci tejto zmluvy si jej obsah prečítali, vyhlasujú, že sú s ním oboznámení, a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

Podpisy:

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Prenajímateľ

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nájomca

Príloha č. 1: Opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia