

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU

UZATVORENÁ PODĽA § 685 ODS. 1 ZÁKONA Č. 40/1964 ZB. OBČIANSKY ZÁKONNÍK

ČLÁNOK I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

[Meno a priezvisko], nar. [DD. MM. RRRR], trvalý pobyt [Ulica, č., PSČ, mesto], tel. [0900 000 000], e-mail [email@email.com], IBAN [SK00 0000 0000 0000 0000], [Iné údaje prenajímateľa]

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

[Meno a priezvisko], nar. [DD. MM. RRRR], trvalý pobyt [Ulica, č., PSČ, mesto], tel. [0900 000 000], e-mail [email@email.com], [Iné údaje nájomcu]

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

ČLÁNOK II

Predmet a rozsah nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania byt č. [č. bytu], na [poschodie] poschodí, v bytovom dome so súpisným číslom [súpisné číslo], na adrese [Ulica, č., PSČ, mesto bytu], katastrálne územie [kat. územie], obec [obec], zapísaný na liste vlastníctva č. [č. LV] (ďalej len „byt“).

2.2 Byt pozostáva z [počet izieb] obytných miestností. Podlahová plocha bytu je [výmera bytu] m². Opis príslušenstva a rozsahu jeho užívania: [kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivnica, balkón a ďalšie príslušenstvo].

2.3 Byt sa prenecháva do nájmu v celom rozsahu na účel bývania. Nájomca a osoby žijúce v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu podľa § 688 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

2.4 Opis stavu bytu a zoznam jeho vybavenia: [stav stien, podláh, okien, zariadenia a známe vady]. Podrobný stav, vybavenie, stavy meračov a počet odovzdaných kľúčov sa zaznamenajú v odovzdávacom protokole podpísanom Zmluvnými stranami.

2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený byt prenajať. Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne a platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby.

ČLÁNOK III

Doba nájmu

3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú, od [začiatok nájmu DD.MM.RRRR] do [koniec nájmu DD.MM.RRRR].

3.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájme bytu podľa § 685 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Táto zmluva nezakladá krátkodobý nájom bytu podľa zákona č. 98/2014 Z. z.

3.3 Nájom na dobu určitú zanikne uplynutím dohodnutého času. Ďalšie užívanie bytu samo osebe nájom neobnovuje podľa § 710 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Predĺženie nájmu vyžaduje dohodu Zmluvných strán.

ČLÁNOK IV

Nájomné, služby a zábezpeka

4.1 Mesačné nájomné je [nájomné suma] € (slovom [nájomné slovom] eur).

4.2 Popri nájomnom sa platí mesačný preddavok na služby vo výške [preddavok na služby suma] €. Rozpis poskytovaných služieb a preddavkov: [voda, teplo, odpad a ďalšie služby vrátane mesačných súm; pri žiadnych službách uveďte 0 €]. Nájomné a preddavky spolu predstavujú [celková mesačná platba] €.

4.3 Nájomné a preddavky sú splatné do [deň splatnosti]. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet.

4.4 Prenajímateľ vyúčtuje preddavky podľa skutočných nákladov a podkladov od dodávateľov do 30 dní od doručenia príslušného ročného vyúčtovania. Nedoplatok alebo preplatok sa uhradí do 30 dní od doručenia vyúčtovania druhej strane. Na požiadanie sa sprístupnia podklady na overenie výpočtu.

4.5 Zmena nájomného vyžaduje písomnú dohodu, ak osobitný právny predpis neustanovuje inak. Zákonné práva na zľavu z nájomného a úhrad za služby podľa § 698 ods. 1 až 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník zostávajú zachované.

ČLÁNOK V

Odovzdanie, užívanie a údržba bytu

5.1 Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nerušený výkon práv spojených s nájmom podľa § 687 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Pri odovzdaní sa vyhotoví protokol podľa bodu 2.4.

5.2 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne, udržiavať ich v čistote a rešpektovať práva ostatných obyvateľov domu podľa § 689 a § 690 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

5.3 Drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady bežnej údržby znáša Nájomca v rozsahu podľa § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5 ods. 1 a 2, § 6 a § 7 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. Ostatné potrebné opravy zabezpečuje Prenajímateľ, ak povinnosť nájomcu nevyplýva zo zodpovednosti za škodu.

5.4 Nájomca oznámi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožní ich vykonanie podľa § 692 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu Prenajímateľa podľa § 694 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ môže vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu podľa § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Úpravy vykonávané prenajímateľom na príkaz príslušného orgánu štátnej správy je nájomca povinný umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

5.5 Byt alebo jeho časť možno prenechať do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa podľa § 719 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

5.6 Termín vstupu do bytu na potrebnú opravu alebo kontrolu dohodnú Zmluvné strany vopred. Kontrola musí mať primeraný dôvod a rozsah a nesmie neprimerane zasahovať do súkromia nájomcu.

ČLÁNOK VI

Skončenie nájmu a doručovanie

6.1 Nájom sa skončí písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájom na dobu určitú sa skončí aj uplynutím dohodnutého času podľa § 710 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

6.2 Nájomca môže nájom písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany pre výpoveď nájomcu dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

6.3 Prenajímateľ môže nájom vypovedať len zo zákonných dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Dôvod musí byť skutkovo vymedzený podľa § 711 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Pri výpovedi prenajímateľa platí trojmesačná lehota podľa § 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede nájomcovi; prenajímateľ môže určiť dlhšiu lehotu.

6.4 Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede podľa § 711 ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Ak nájomca v tejto lehote podá žalobu na určenie neplatnosti výpovede, účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa táto žaloba zamietne. Pri výpovedi pre nezaplatenie nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa výpovedná lehota predlžuje o šesťmesačnú ochrannú lehotu, ak nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, podľa § 710 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Ak takýto nájomca pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom písomne dohodne o spôsobe jeho úhrady, dôvod výpovede zanikne podľa § 711 ods. 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Prípadné práva na bytovú náhradu podľa § 712a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník zostávajú zachované.

6.5 Výpovede a dohody o skončení nájmu musia mať písomnú formu. Na doručovanie výpovede prenajímateľa sa použije § 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Kontaktný e-mail a telefón zo záhlavia slúžia na bežnú komunikáciu.

6.6 Pri skončení nájmu sa byt odovzdá v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vyhotoví sa protokol so stavmi meračov a odovzdajú sa všetky kľúče. Termín vypratania rešpektuje prípadné zákonné právo na bytovú náhradu.

ČLÁNOK VII

Záverečné ustanovenia

7.1 Zmeny zmluvy sa vykonávajú písomnými dodatkami podpísanými Zmluvnými stranami. Právne vzťahy sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Dohodou sa neobmedzujú práva, od ktorých sa nemožno platne odchýliť.

7.2 Prílohou zmluvy je odovzdávací protokol. Ďalšie prílohy: [ďalšie prílohy alebo bez ďalších príloh].

7.3 Zmluva je vyhotovená v [počet rovnopisov] rovnopisoch. Každá Zmluvná strana dostane najmenej jeden.

7.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V [MESTO], DŇA
[DÁTUM]

V [MESTO], DŇA
[DÁTUM]

PRENAJÍMATEĽ
Meno a priezvisko

NÁJOMCA
Meno a priezvisko

VZOR ZMLUVY PRIPRAVILI ADVOKÁTI Z FICEK & PARTNERS · VZOR JE VEREJNE
PRÍSTUPNÝ NA WWW.NAJOMNAZMLUVA.SK · V2.5 · REV. 5. 10. 2026