

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU

UZATVORENÁ PODĽA ZÁKONA Č. 98/2014 Z. Z. O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU

ČLÁNOK I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Peter Mrkvička, nar. 12. 3. 1978, trvalý pobyt Lipová 12, 900 01 Modra, tel. +421 900 000 101, e-mail peter.mrkvicka@example.com, IBAN SK76 0000 0000 0000 0001, bez ďalších údajov

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

NÁJOMCA Č. 01

Jana Mrkvičková, nar. 8. 7. 1989, trvalý pobyt Javorová 7, 900 01 Modra, tel. +421 900 000 102, e-mail jana.mrkvickova@example.com, bez ďalších údajov

NÁJOMCA Č. 02

Tomáš Záhradník, nar. 21. 4. 1990, trvalý pobyt Javorová 7, 900 01 Modra, tel. +421 900 000 102, e-mail jana.mrkvickova@example.com, bez ďalších údajov

(ďalej len „Nájomcovia“)

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

ČLÁNOK II

Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcom za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bodoch 2.2 až 2.4 tejto zmluvy.

2.2 Predmetom nájmu je byt č. 12 bez príslušenstva, na 2. poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici Lipová 24 v Modra, katastrálne územie Modra, vedený na liste vlastníctva č. 2468.

2.3 Celková výmera predmetu nájmu je 65,00 m².

2.4 Predmet nájmu prenecháva Prenajímateľ Nájomcom do nájmu v celom svojom rozsahu. Prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe je možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

2.5 Nájomcovia vyhlasujú, že sú si vedomí skutočnosti, že zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zákon o krátkodobom nájme bytu“).

ČLÁNOK III

Doba nájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 11. 2026 do 31. 10. 2027 s možnosťou predĺženia po vzájomnej dohode.

3.2 Nájom podľa tejto zmluvy zaniká jedným zo spôsobov vymedzených v § 6 zákona o krátkodobom nájme bytu.

3.3 Ak Nájomcovia napriek písomnému upozorneniu opakovane porušujú povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

3.4 Najneskôr ku dňu zániku nájmu Nájomcovia odovzdajú Prenajímateľovi predmet nájmu v čistom stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu na základe odovzdávacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

3.5 Po skončení nájmu Nájomcovia nemajú právo na náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie. V prípade, že Nájomcovia po zániku tejto zmluvy predmet nájmu neuvoľnia, je Prenajímateľ oprávnený podať návrh na vypratanie predmetu nájmu.

ČLÁNOK IV

Nájomné, náklady za služby a platobné podmienky

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu je mesačne 750 € (slovom: 750 eur). Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa nájomné vzťahuje, a to prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

4.2 V cene nájmu podľa bodu 4.1 nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva. Tieto úhrady uhrádzajú Nájomcovia paušálnou zálohou s lehotou splatnosti rovnakou ako nájomné, a to na účet Prenajímateľa. Položky zahŕňajú (mesačne): voda 25 €, teplo 50 €, odpad 10 €, správa 15 €. Spolu 100 €/mesiac. Zálohová platba za elektrickú energiu je 50 €/mesiac. Nájomcovia boli poučení, že výška

týchto úhrad závisí od skutočnej spotreby a mení sa každoročne. Úhradu prípadných nedoplatkov/preplatkov vykonajú Zmluvné strany podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.

4.3 Celková mesačná platba (nájomné + zálohy + elektrina) je 900 €.

4.4 Drobné opravy do výšky 20 € hradí Nájomcovia na svoje náklady.

4.5 Peňažná zábezpeka je vo výške 2-násobku mesačného nájomného a úhrad podľa bodov 4.1 a 4.2 a slúži na pokrytie prípadných nedoplatkov, škôd a nákladov Prenajímateľa po skončení nájmu. Peňažná zábezpeka je splatná do 3 dní od podpisu tejto zmluvy; počas trvania zmluvy bude v držbe Prenajímateľa. Ak peňažná zábezpeka nebude uhradená ani do 3 dní od podpisu zmluvy, táto zmluva sa ruší od počiatku (ex tunc). Po skončení nájmu bude peňažná zábezpeka vrátená po odpočítaní prípadných nedoplatkov a škôd na predmete nájmu, a to po doručení vyúčtovania od správy bytového domu.

4.6 Rekapitulácia platby po podpise zmluvy: Nájomcovia uhradia do 3 dní od podpisu tejto zmluvy nájomné za prvý mesiac vo výške 750 € a peňažnú zábezpeku vo výške 1800 €, spolu 2550 € (slovom: dvetisícpäťstopäťdesiat eur).

ČLÁNOK V

Vybavenie bytu a škody na byte

5.1 Zmluvné strany budú komunikovať cez aplikáciu WhatsApp (prepojenú s telefónnymi číslami, resp. kontaktmi Zmluvných strán uvedenými na prvej strane tejto zmluvy) (ďalej aj ako „Aplikácia“).

5.2 Predmet nájmu odovzdáva Prenajímateľ Nájomcom vybavený podľa písomného súpisu vybavenia a stavy meračov energií na základe preberacieho protokolu. Vybavenie bytu prenecháva Prenajímateľ Nájomcom na užívanie bezodplatne počas trvania platnosti tejto zmluvy.

5.3 Nájomcovia sú zodpovední za všetky škody na nehnuteľnosti, zariadeniach, príslušenstve a majetku Prenajímateľa spôsobené ich činnosťou alebo činnosťou osoby, ktorú do bytu vpustili na návštevu, a sú povinní ich na vlastné náklady odstrániť alebo uviesť do pôvodného stavu. Ak ich neodstránia ani do 30 dní od vzniku škody alebo skončenia nájmu, Prenajímateľ ich môže nechať opraviť alebo uviesť do pôvodného stavu a požadovať preplatenie týchto výdavkov. Nájomcovia sú povinní bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky takéto škody.

5.4 Stav bytu a jeho vybavenie bude v deň odovzdania bytu zdokumentovaný v Aplikácii. Nájomcovia sú povinní do 7 dní odo dňa prevzatia bytu oznámiť Prenajímateľovi všetky zistené poškodenia, vady alebo nedostatky bytu a jeho zariadenia, a to výlučne formou písomnej správy zaslanej do spoločnej komunikačnej skupiny zriadenej v Aplikácii.

5.5 Ak Nájomcovia v uvedenej lehote poškodenia, vady ani nedostatky neoznámia, má sa za to, že byt a jeho zariadenie boli ku dňu začiatku nájmu odovzdané v stave bez poškodení, väd a nedostatkov, a Nájomcovia berú na vedomie, že za akékoľvek poškodenia zistené po uplynutí uvedenej lehoty zodpovedajú, pokiaľ nepreukážu opak.

ČLÁNOK VI

Doručovanie a preberanie zásielok

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti a zásielky súvisiace s touto zmluvou si preberajú na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa na tejto adrese fakticky nezdržiavajú. Zásielka doručená na túto adresu sa považuje za riadne doručení dňom jej prevzatia alebo márnym uplynutím odbernej lehoty na pošte či u iného doručovateľa.

6.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že doručovanie oznámení a iných správ môže byť uskutočnené aj prostredníctvom spoločného komunikačného kanála — skupinového chatu v Aplikácii podľa čl. V, v ktorom je zachytená celá komunikácia medzi Zmluvnými stranami. Správa zaslaná týmto spôsobom sa považuje za doručení okamihom jej odoslania, a to aj v prípade, ak si ju adresát neprečítal.

6.3 Ustanovenia tohto článku sa použijú bez ohľadu na to, či adresát zmení svoje miesto pobytu, korešpondenčnú adresu alebo telefónne číslo, pokiaľ o tejto zmene písomne neinformuje druhú stranu a táto zmena nebude potvrdená druhou stranou.

ČLÁNOK VII

Ostatné dojednania

7.1 Fajčenie. V predmete nájmu a v spoločných častiach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je fajčenie (cigarety, cigary, fajka, elektronická cigareta, zahrievané tabakové výrobky a obdobné výrobky) výslovne zakázané. V prípade porušenia tohto zákazu je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcov náhradu nákladov na odstránenie následkov fajčenia (najmä profesionálne vyčistenie textílií, čalúnenia, stien a stropov, prípadne vymaľovanie priestoru).

ČLÁNOK VIII

Záverečné ustanovenia

8.1 Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode Zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.

8.2 Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj prípadné spory medzi Zmluvnými stranami, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú plniť všetky svoje povinnosti, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy. Nájomcovia sú voči Prenajímateľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne.

8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť momentom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

8.5 Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden.

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

V MODRE, DŇA
15. 10. 2026

PRENAJÍMATEĽ
Peter Mrkvička

V MODRE, DŇA
15. 10. 2026

NÁJOMCA Č. 01
Jana Mrkvičková

NÁJOMCA Č. 02
Tomáš Záhradník

VZOR ZMLUVY PRIPRAVILI ADVOKÁTI Z FICEK & PARTNERS • VZOR JE VEREJNE
PRÍSTUPNÝ NA WWW.NAJOMNAZMLUVA.SK • V2.5 • REV. 10. 9. 2026

PREBERACÍ PROTOKOL

Modelová príloha – fiktívne údaje

Odovzdanie: 1. 11. 2026. Prenajímateľ: Peter Mrkvička. Nájomca: Jana Mrkvičková a Tomáš Záhradník.

Predmet nájmu: bývanie; identifikácia podľa článku II priloženej nájomnej zmluvy.

Stav pri odovzdaní	Čistý priestor, bez viditeľných väd; vybavenie podľa zmluvy.
Vybavenie	Kuchynská linka, chladnička, sporák, stôl, štyri stoličky a dve skrine.
Odovzdané kľúče	2 súbavy kľúčov
Elektrina	Merač E-101: 1 250 kWh
Voda	Merač V-102: 120 m ³

Všetky mená, identifikátory, dátumy a údaje v tomto modelovom dokumente sú fiktívne.

Peter Mrkvička – prenájomca

Jana Mrkvičková a Tomáš Záhradník – nájomca
