

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

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 0000, bez ďalších údajov

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

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

(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. 12, na 2. poschodí, v bytovom dome so súpisným číslom 120, na adrese Lipová 24, 900 01 Modra, katastrálne územie Modra, obec Modra, zapísaný na liste vlastníctva č. 2468 (ďalej len „byt“).

2.2 Byt pozostáva z 2 obytných miestností. Podlahová plocha bytu je 54,00 m². Opis príslušenstva a rozsahu jeho užívania: kuchyňa, kúpeľňa, WC a balkón; bez pivnice.

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: Byt je čistý, steny, podlahy a okná sú bez viditeľných väd. Kuchynská linka, chladnička, sporák, stôl, štyri stoličky a dve skrine.. 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 1. 11. 2026 do 31. 10. 2027.

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 650 € (slovom šesťstopäťdesiat eur).

4.2 Popri nájomnom sa platí mesačný preddavok na služby vo výške 150 €. Rozpis poskytovaných služieb a preddavkov: voda 30 €, teplo 90 €, odpad 10 €, správa 20 €. Nájomné a preddavky spolu predstavujú 800 €.

4.3 Nájomné a preddavky sú splatné do 15. 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 Nájomca zloží pri podpise zmluvy peňažnú zábezpeku 1600 €. Slúži na zabezpečenie splatných pohľadávok z nájomného, služieb a náhrady preukázanej škody. Prenajímateľ oznámi čerpanie písomne s uvedením dôvodu, sumy a podkladov. Nesporný zostatok zábezpeky sa vráti do 30 dní od odovzdania bytu pri skončení nájmu. Na ešte

nevyúčtované služby možno dočasne ponechať iba primeranú rezervu na očakávaný nedoplatok. Jej výška, dôvod a spôsob výpočtu sa v rovnakej 30-dňovej lehote písomne oznámia nájomcovi; rezerva nesmie odložiť vrátenie nesporného zostatku. Nevyužitá časť rezervy sa vráti do 30 dní od doručenia vyúčtovania podľa bodu 4.4 nájomcovi. Zábezpeka nenahrádza posledné nájomné.

4.6 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.

Č L Á N O K V

Odovzdanie, užívanie a údržba bytu

5.1 Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nerušený výkon práv spojených s nájomom 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 vykonajú 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: bez ďalších príloh.

7.3 Zmluva je vyhotovená v 2 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 MODRE, DŇA
15. 10. 2026

V MODRE, DŇA
15. 10. 2026

PRENAJÍMATEĽ
Peter Mrkvička

NÁJOMCA
Jana Mrkvičková

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

PREBERACÍ PROTOKOL

Modelová príloha – fiktívne údaje

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

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 – nájomca
