

**Disclaimer:** This template is an example of a rental contract only and has not been created by IOM. It is not the only way how a rental contract may be formulated. Although IOM makes reasonable efforts to obtain reliable content, IOM does not represent or endorse the accuracy or reliability of any such content. Any reliance thereupon shall be at the User's own risk.

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v platnom znení

**meno a priezvisko:** Branislav Malý

narodený: .....

trvale bytom: .....

č. účtu: ...../0200 vedený VÚB, a.s.

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

**meno a priezvisko:** Jana Veselá

narodená: .....

r.č.: .....

trvale bytom: .....

(ďalej len „**nájomca**“)

uzavierajú dnešného dňa, mesiaca a roka túto zmluvu o nájme:

### Čl. I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom 2-izbového bytu č. 5 nachádzajúceho sa na druhom poschodí bytového domu na ..... v Bratislave súpisné č. .... (stojacom na pozemku parc.č. ...., výmera ..... m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísanom na liste vlastníctva č. .... vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu pre k.ú. Staré Mesto), ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. .... vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu pre k.ú. Staré Mesto a príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo výške ..... (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenája nájomcovi predmet nájmu spolu s príslušenstvom, vybavením a zariadením špecifikovaným v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1. Prenajímateľ nevlastní a k predmetu nájmu nepatrí žiaden podiel na zastavanom a príľahlom pozemku. Z tohto dôvodu nájomca nie je oprávnený využívať záhradu na príľahlom pozemku k domu na ..... v Bratislave.

## Čl. II.

### Účel nájmu, spolubývajúce osoby

1. Nájomca si prenája predmet nájmu výlučne na účely bývania a to len bývania nájomcu osobne.
2. Nájomca je povinný vopred informovať prenájmateľa o zámere užívať predmet nájmu spolu s viacerými alebo inými ľuďmi. Užívanie predmetu nájmu viacerými alebo inými ľuďmi ako nájomcom bez súhlasu prenájmateľa predstavuje hrubé porušenie povinností nájomcu a nájomca je povinný, aj bez výzvy, zaplatiť prenájmateľovi zmluvnú pokutu 50,- EUR za každú osobu a deň užívania predmetu nájmu v rozpore s týmto ustanovením. Prenajímateľ nebude namietat príležitostné a krátkodobé ubytovanie návštev nájomcu; dlhodobé zvýšenie počtu nájomcov je možné len na základe dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca je oprávnený držať alebo vpúšťať domáce zvieratá do premetu nájmu len so súhlasom prenájmateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.

## Čl. III.

### Výška nájomného, kaucia a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **330,- EUR** (slovom tristotridsať euro) mesačne.
2. Nájomné je splatné mesačne vždy k 20-temu dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Prvé nájomné za polovicu mesiaca apríl 2024 vo výške **165,- EUR** je splatné na účet prenájmateľa do 5. apríla 2024. Druhé nájomné za mesiac máj 2024 je splatné do 20. apríla 2024 (v súlade s prvou vetou).
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bankovým prevodom na účet prenájmateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené v deň jeho pripísania na účet prenájmateľa.
4. Kaucia vo výške **300,- EUR** je splatná spolu s prvou splátkou nájomného. Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) použiť kauciu na úhradu akýchkoľvek pohľadávok voči nájomcovi. Prenajímateľ je tiež oprávnený použiť kauciu na úhradu akýchkoľvek nesplátných pohľadávok voči nájomcovi pokiaľ má dôvodnú pochybnosť, že nájomca

neuhradí svoj záväzok v deň jeho splatnosti (za takéto prípady sa považujú najmä, ak nájomca opustí predmet nájmu alebo ak je v omeškaní so zaplatením splátky nájomného viac ako 15 dní). Prenajímateľ je povinný nájomcu o použití kaucie bezodkladne informovať a nájomca je povinný do 15 dní od obdržania takejto informácie kauciu doplniť do výšky 300,- EUR zaslaním potrebnej sumy na účet prenájomateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich nájomcovi z nájmu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d). Nespotrebovaný zostatok kaucie prenájomateľ vyplatí späť nájomcovi do 15 dní od skončenia nájmu; ak nájomca neuhradil prenájomateľovi všetky svoje záväzky a škodu, za ktorú zodpovedá, je prenájomateľ oprávnený kauciu zadržať až do ich úhrady.

5. Pokiaľ sa ktorákoľvek zmluvná strana dostane do omeškania s plnením peňažného záväzku, je povinná, aj bez výzvy, zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
6. Nájomné sa zvyšuje raz za kalendárny rok a to o infláciu (HICP all items, percentuálna zmena za posledných 12 mesiacov) vyhlásenú Eurostatom pre Slovenskú republiku vždy k mesiacu predchádzajúcemu mesiacu, v ktorom nastane výročie podpisu Zmluvy. Nájomca je povinný platiť nájomné v upravenej výške po prvý raz za mesiac, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom nastane výročie podpisu Zmluvy.

#### Čl. IV.

##### Služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu a ich úhrada

1. Nájomné nezahŕňa úhradu za služby, ktoré sú poskytované v súvislosti s užívaním bytu (ďalej len „**služby**“). V súčasnosti služby zahŕňajú dodávku elektriny a plynu, vodné, stočné, odvoz odpadu, príspevok do fondu opráv, poistenie proti živelným pohromám, daň z nehnuteľnosti a upratovanie spoločných priestorov. Dodávka akýchkoľvek ďalších služieb môže byť obstaraná na základe dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť za služby prenájomateľovi paušálnu zálohovú mesačnú platbu vo výške **120,- EUR**. Prenajímateľ tieto zálohové platby raz ročne vyúčtuje nájomcovi ak na základe vyúčtovania dodávateľov týchto služieb bude rozdiel medzi zaplatenými zálohami a reálnymi výdavkami za nevyúčtované obdobie väčší ako 10%. Ak ku koncu doby nájmu nebudú k dispozícii takéto vyúčtovania prenájomateľ vykoná zúčtovanie bez zbytočného odkladu po obdržaní takýchto vyúčtovaní a zašle ho nájomcovi.
3. Paušálna zálohová mesačná platba za služby je splatná rovnako ako nájomné. Platby vyplývajúce z vyúčtovania záloh na služby prenájomateľom sú splatné príslušnou zmluvnou stranou do 15 dní potom ako nájomca obdrží vyúčtovanie od prenájomateľa. Pokiaľ má nájomca námietky voči vyúčtovaniu platieb za služby je povinný ich prenájomateľovi oznámiť do 3 dní potom ako nájomca obdrží vyúčtovanie od prenájomateľa. Po uplynutí tejto lehoty sa má za to, že nájomca s vyúčtovaním súhlasí.

4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby sa nájomca zaregistroval u jednotlivých poskytovateľov služieb ako priamy odberateľ služieb po dobu nájmu. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný prepísať všetky takéto registrácie späť na prenájomcu. Pokiaľ sa tak nestane ku dňu skončenia nájmu, nájomca splnomocňuje prenájomcu na vykonanie všetkých právnych úkonov v mene nájomcu potrebných na uvedenú pre-registráciu; náklady s tým spojené nesie nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si vo vlastnom mene a na vlastný účet zabezpečí pripojenie a užívanie káblovej televízie, internetu, rozhlasu, telefonického linky a pod..
6. Nájomca je zodpovedný za riadne užívanie služieb spojených s nájmom. Prípadné poplatky za nesprávne užívanie alebo odpojenie či znovupripojenie služieb, ktoré spôsobil znáša nájomca.

#### **Čl. V.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel stanovený podľa tejto nájomnej zmluvy po celú dobu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou, udržiavať predmet nájmu i spoločné priestory čisté a užívať ich tak, aby tým neobmedzoval a neobťažoval ostatných obyvateľov domu. Nájomca nie je oprávnený nechávať v spoločných priestoroch domu akékoľvek veci.
2. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorú spôsobí on alebo osoby nachádzajúce sa s jeho vedomím v predmete nájmu na predmete nájmu a jeho vybavení. Nájomca bude hrať všetky náklady na malé opravy a na údržbu predmetu nájmu do výšky 100,- EUR v každom jednotlivom prípade. Ostatné opravy alebo úpravy uskutočňuje prenájomcu na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený na svoje náklady uskutočňovať na predmete nájmu malé vnútorné úpravy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenie či nepodliehajú povinnosti jej ohlásenia na stavebnom úrade vrátane inštalácie poplašného zariadenia.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy trvalého charakteru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcu nutnosť tých opráv na predmete nájmu, ktoré uskutočňuje prenájomcu na jeho náklady a umožniť ich realizáciu. Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť všetky závady v čo najkratšom čase.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcu prístup do predmetu nájmu na základe jeho žiadosti a to za účelom kontroly podmienok tejto zmluvy maximálne 1x za štvrtroka a vždy, keď to bude potrebné z účelom vykonania opravy alebo údržby predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude uskutočňovať tak, aby v čo najmenšej miere

obmedzil či narušil činnosť nájomcu v predmete nájmu a kontrolu uskutoční v jeho prítomnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť termín uskutočnenia kontroly aspoň 2 pracovné dni pred jej uskutočnením. Prenajímateľ je podľa tejto zmluvy oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch aj bez prítomnosti nájomcu v prípade, že to vyžaduje náhly havarijný stav či iná podobná skutočnosť. Prenajímateľ sa zaväzuje o takomto vstupe a o takejto skutočnosti okamžite informovať nájomcu. Počas posledných dvoch mesiacov doby nájmu nájomca taktiež umožní po predchádzajúcom oznámení prenájomcu obhliadku predmetu nájmu záujemcami o prenajatie predmetu nájmu.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu a to hlavne tak, aby sa dosiahol účel tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na žiadosť nájomcu upratovanie spoločných priestorov v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, raz za dva týždne. To nezbavuje nájomcu povinnosti udržiavať spoločné priestory v čistom a dobrom (nepoškodenom) stave.
9. Nájomca nie je povinný dať sa poistiť voči zodpovednosti za škodu spôsobenú v predmete nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré nájomcovi vzniknú a ktoré nájomcovi mohli byť nahradené z bežného poistenia domácnosti.
10. Prenajímateľ vyhlasuje, že dal predmet nájmu poistiť voči živelným pohromám, krádeži, vandalizmu, a proti zodpovednosti za škody spôsobené na susedných bytoch. Nájomca je povinný informovať prenájomcu o všetkých okolnostiach, ktoré by mohli viesť k uplatneniu nároku z tohto poistenia.

#### **Čl. VI.**

##### **Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, od **15.4.2024 do 30.4.2025**.
2. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v prípade, že sa prenájomcu a nájomca nedohodnú inak. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájom sa za žiadnych okolností nepredlžuje alebo neobnovuje po uplynutí doby uvedenej v predošlom bode, bez uzavretia písomného dodatku k tejto zmluve v tomto zmysle.
3. Nájom končí tiež na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zmluvnej strany uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

#### **Čl. VII.**

##### **Odovzdanie a prevzatie bytu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu najneskôr v prvý deň doby

nájmu na základe preberacieho protokolu (ktorého vzor tvorí prílohu č. 1), v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu v deň jeho odovzdania, prípadné zistené závady, počet odovzdaných kľúčov a stav meračov energií.

2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vypratý a v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Odovzdanie sa uskutoční za prítomnosti prenajímateľa najneskôr v posledný deň trvania nájmu, pričom zmluvné strany spíšu preberací protokol (ktorého vzor tvorí prílohu č. 1). Nájomca je následne povinný vytknuté vady odstrániť a vyzvať prenajímateľa na nové prebratie predmetu nájmu, ktorého výsledok sa opäť zachytí do preberacieho protokolu.
3. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi do skončenia doby nájmu vypratý a bez väd dostáva sa do omeškania. Nájomca nie je v omeškaní kým sa prenajímateľ nedostaví na prebratie predmetu nájmu. V prípade omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu je nájomca prenajímateľovi povinný okamžite zaplatiť (i) zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku alikvótnej časti nájomného za mesiac bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo ku skončeniu nájmu a to za každý začatý deň omeškania nájomcu (za toto obdobie sa neplatí nájomné, lebo nájom už netrvá a nájomca nie je oprávnený predmet nájmu užívať) a (ii) všetky škody vzniknuté prenajímateľovi, priamo či nepriamo, následkom toho, že nájomca riadne neodovzdal predmet nájmu v posledný deň doby nájmu.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi vypratý a bez väd ani v lehote 14 dní odo dňa skončenia doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený za prítomnosti aspoň dvoch plnoletých osôb predmet nájmu otvoriť, vykonať súpis vecí umiestnených v predmete nájmu a potom tieto veci na náklady nájomcu vypratať a podľa vlastného rozhodnutia uskladniť, predať alebo vyhodiť. Nájomca podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje prenajímateľa na takéto úkony a prenajímateľ toto splnomocnenie prijíma. Nájomca je po márnom uplynutí uvedenej lehoty povinný nahradiť prenajímateľovi všetky škody na predmete nájmu v peniazoch v lehote a spôsobom stanoveným v oznámení prenajímateľa.
5. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady z predmetu nájmu odstrániť všetky stavebné zmeny, úpravy a vylepšenia a uviesť predmet nájmu do stavu podľa bodu VII.1 vyššie. Ak nájomca svoj záväzok podľa predošlej vety nesplní, nájomca nemá nárok na akúkoľvek kompenzáciu zo strany prenajímateľa za stavebné zmeny, úpravy a vylepšenia, ktoré sa ako súčasť predmetu nájmu stanú uplynutím doby nájmu vlastníctvom prenajímateľa. Ak budú uvedené stavebné zmeny a úpravy budú pre prenajímateľa nepotrebné a ak sa zmluvné strany nedohodli inak, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu uviesť predmet nájmu do stavu podľa bodu VII.1 vyššie.

## Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si budú navzájom poskytovať potrebnú spoluprácu a súčinnosť pri plnení svojich práv a povinností podľa tejto zmluvy. Táto súčinnosť bude zahŕňať napríklad i prípravu a podpis takých dodatočných dokumentov, aké budú potrebné na naplnenie účelu tejto zmluvy.
2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený postúpiť alebo previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy úplne alebo čiastočne na tretiu osobu a rovnako nie je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči veriteľovi.
3. Akákoľvek písomná komunikácia medzi zmluvnými stranami sa bude adresovať príslušnej zmluvnej strane na adresu ....., Bratislava a bude sa považovať za doručení v prípade:
  - osobného doručenia, k dátumu uvedenému na potvrdení o jej prijatí, alebo
  - doporučenej poštovej alebo kuriérskej zásielky, k dátumu uvedenému na potvrdení o doručení alebo na potvrdení o tom, že zásielku nemožno doručiť.Komunikácia môže medzi zmluvnými stranami prebiehať i ústne, emailom alebo telefonicky, najmä ak hrozí omeškanie. Takáto komunikácia však nenahrádza písomnú komunikáciu, ak sa podľa zákona alebo zmluvy vyžaduje.
4. Táto zmluva vrátane všetkých dokumentov, na ktoré odkazuje, tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami ohľadne užívania predmetu nájmu a nahrádza a ruší všetky predchádzajúce návrhy, dohody a zmluvy akejkoľvek povahy medzi zmluvnými stranami vzťahujúce sa k užívaniu predmetu nájmu, či písomné alebo ústne.
5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že súhlasia s jej obsahom. Zmluva bola napísaná na základe pravdivých údajov a na základe ich slobodnej vôle a nebola dohodnutá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok.
6. Prípadné zmeny či doplnky tejto zmluvy môžu byť uzatvorené iba písomnou formou a po ich podpise oboma zmluvnými stranami sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy.

Za Prenajímateľa:  
Bratislava, dňa \_\_\_\_\_ 2024

Za Nájomcu:  
Bratislava, dňa \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
**Branislav Malý**

\_\_\_\_\_  
**Jana Veselá**

**Príloha č. 1**

**k zmluve o nájme bytu**

**Preberací protokol**

**Príloha č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa [.....] uzatvorenej medzi prenajímateľom  
Branislavom Malým a nájomcom Janou Veselou.**

Popis bytu:

dvojizbový, byt č. 5 nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu na ..... v Bratislave súpisné č. ...., ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. .... pre k.ú. Staré Mesto a príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo výške ..... Byt pozostáva zo spojenej kuchyne s obývačkou, spálne a kúpeľne. Obytná plocha 45 m<sup>2</sup>.

Súpis inventáru:

Závady pri odovzdaní nájomcovi:

Počet kľúčov odovzdaných nájomcovi:

kľúč od vstupných dverí do domu	-	-
kľúč od vstupných dverí do bytu	-	-
kľúč od bráničky na dvore (vynášanie smetí)	-	-

Stav meračov ku dňu odovzdania:

Elektromer - číslo meracieho prístroja: .....stav: .....kWh

Studená voda - číslo meracieho prístroja: .....stav: .....m<sup>3</sup>

Plyn: .....stav: .....m<sup>3</sup>

Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú odovzdanie vyššie uvedeného bytu do užívania nájomcovi / späť prenajímateľovi.

Bratislava, dňa \_\_\_\_ 2024

.....  
za prenajímateľa

.....  
za nájomcu