Nájomná zmluva k bytu

uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok 1 – Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ

Meno a priezvisko / obchodné meno: .....

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia / IČO: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

NÁJOMCA

Meno a priezvisko / obchodné meno: .....

Trvalý pobyt / sídlo: .....

Dátum narodenia / IČO: .....

Bankový účet (IBAN) na vrátenie zábezpeky: .....

Telefón a e-mail: .....

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „strany“)

Článok 2 – Byt, ktorý sa prenajíma

2.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom bytu č. ....., ktorý sa nachádza na ..... poschodí bytového domu súpisné č. ....., vchod ....., na ulici ....., v obci ....., zapísaného na liste vlastníctva č. ..... pre katastrálne územie ....., vedenom Okresným úradom ....., katastrálnym odborom (ďalej len „byt“).

2.2 Byt má ..... obytné miestnosti a príslušenstvo (kuchyňa / kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa, WC) s celkovou podlahovou plochou ..... m². K bytu patrí aj: pivnica č. ..... / parkovacie státie č. ..... / balkón alebo lodžia ..... m² (nehodiace sa prečiarknite).

2.3 S nájmom bytu je spojené aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ktoré slúžia všetkým obyvateľom domu.

2.4 Vybavenie bytu, jeho stav a stavy meradiel ku dňu odovzdania zaznamenajú strany v protokole o odovzdaní a prevzatí, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok 3 – Účel nájmu a užívatelia bytu

3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt na bývanie a nájomca ho za týmto účelom preberá. Iné využitie, najmä podnikanie, zriadenie sídla spoločnosti alebo krátkodobé ubytovanie tretích osôb, je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

3.2 Spolu s nájomcom budú byt užívať tieto osoby:
.....

3.3 Nájomca nesmie prenechať byt ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 4 – Doba nájmu

4.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú od ..... do ..... / na dobu neurčitú od ..... (nehodiace sa prečiarknite).

4.2 Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi dňa ..... spolu s ..... sadami kľúčov.

Článok 5 – Nájomné a zálohy za služby

5.1 Nájomné je ..... € mesačne (slovom: ..... eur).

5.2 Popri nájomnom platí nájomca mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške ..... €. Zálohy pokrývajú: teplo / teplú vodu / studenú vodu a stočné / elektrinu / plyn / odvoz odpadu / upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov / ..... (nehodiace sa prečiarknite).

5.3 Nájomné a zálohy sú splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do ..... dňa mesiaca, na ktorý sa platia, na účet prenajímateľa uvedený v čl. 1. Platba je uhradená dňom pripísania na tento účet.

5.4 Prenajímateľ vyúčtuje zálohy podľa skutočných nákladov raz ročne, spravidla do 30 dní od doručenia vyúčtovania od správcu domu alebo dodávateľov. Preplatok alebo nedoplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania druhej strane. Vyúčtovanie sa vykoná aj po skončení nájmu za obdobie, počas ktorého nájomca byt užíval.

5.5 Ak sa zvýšia ceny služieb spojených s užívaním bytu, môže prenajímateľ primerane zvýšiť zálohy, a to písomným oznámením nájomcovi najmenej jeden mesiac vopred.

5.6 Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo záloh dlhšie ako 5 dní, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Článok 6 – Peňažná zábezpeka

6.1 Nájomca zloží pri podpise zmluvy peňažnú zábezpeku vo výške ..... € (spravidla jedno- až dvojnásobok mesačného nájomného) v hotovosti proti potvrdeniu / prevodom na účet prenajímateľa.

6.2 Zábezpeka zabezpečuje pohľadávky prenajímateľa z nájmu, najmä nezaplatené nájomné, nedoplatky z vyúčtovania, náklady na odstránenie škôd nad rámec bežného opotrebenia a náklady na vypratanie bytu.

6.3 Prenajímateľ vráti zábezpeku alebo jej nevyčerpanú časť do 30 dní od odovzdania vypratáného bytu. Ak z nej uspokojí svoje pohľadávky, priloží k vráteniu písomné vyčíslenie s dokladmi. Ak pohľadávky prevyšujú zábezpeku, nájomca rozdiel doplatí do 15 dní od doručenia výzvy.

6.4 Zábezpeka sa nezapočítava na bežné nájomné počas trvania nájmu, ak sa strany písomne nedohodnú inak.

Článok 7 – Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1 Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nájomcovi nerušený výkon jeho práv.

7.2 Prenajímateľ na svoje náklady zabezpečuje opravy, ktoré neprislúchajú nájomcovi podľa čl. 8.3, a to v primeranej lehote od nahlásenia.

7.3 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom dohovore, spravidla najmenej 48 hodín vopred, vstúpiť do bytu na účel kontroly jeho stavu, odpočtu meradiel alebo vykonania opráv. Pri havárii alebo hroziacej škode môže vstúpiť aj bez dohovoru; nájomcu o tom bezodkladne informuje.

7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za veci nájomcu a osôb, ktoré nájomca do bytu vpustil.

Článok 8 – Práva a povinnosti nájomcu

8.1 Nájomca užíva byt riadne a šetrne, dodržiava domový poriadok, predpisy o požiarnej ochrane a pravidlá slušného spolunažívania v dome, najmä nočný pokoj.

8.2 Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožní ich vykonanie. Za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti zodpovedá nájomca.

8.3 Drobné opravy a bežnú údržbu bytu hradí nájomca v rozsahu podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.; strany sa dohodli, že drobnou opravou je aj každá iná oprava, ktorej náklad v jednotlivom prípade nepresiahne ..... €.

8.4 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré v byte, na jeho vybavení alebo na spoločných častiach domu spôsobí on alebo osoby, ktoré byt užívajú alebo ich do bytu vpustil.

8.5 Stavebné úpravy, výmenu zámkov, vŕtanie do obkladov a iné podstatné zmeny v byte môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

8.6 Chov zvierat v byte je povolený / nie je povolený / je povolený len po písomnom súhlase prenajímateľa (nehodiace sa prečiarknite). Fajčenie v byte je zakázané.

8.7 Nájomca sa zaväzuje mať počas nájmu uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú v byte prenajímateľovi a tretím osobám (napr. ako súčasť poistenia domácnosti) a na požiadanie ho preukázať.

8.8 Počas posledných ..... dní nájmu umožní nájomca po dohovore prehliadku bytu záujemcom o nový nájom alebo kúpu.

Článok 9 – Skončenie nájmu

9.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou strán alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.

9.2 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

9.3 Ku dňu skončenia nájmu nájomca byt vyprace a odovzdá ho prenajímateľovi so všetkými kľúčmi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O odovzdaní strany spíšu protokol.

9.4 Ak nájomca byt riadne neodovzdá, je povinný platiť prenajímateľovi náhradu vo výške denného pomeru nájomného a záloh za každý deň omeškania; právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

9.5 Po skončení nájmu nemá nájomca ani osoby, ktoré s ním byt užívali, nárok na bytovú náhradu.

Článok 10 – Záverečné ustanovenia

10.1 Písomnosti sa doručujú na adresy uvedené v čl. 1, prípadne na novú adresu, ktorú si strany písomne oznámia. Bežnú komunikáciu môžu strany viesť aj e-mailom.

10.2 Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma stranami. Vo veciach neupravených zmluvou platí Občiansky zákonník.

10.3 Ak by niektoré ustanovenie zmluvy bolo neplatné, ostatné ustanovenia zostávajú v platnosti a strany ho nahradia ustanovením s čo najbližším účelom.

10.4 Prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu len na účel plnenia tejto zmluvy podľa nariadenia (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z. z.

10.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá strana dostane jeden. Platnosť a účinnosť nadobúda dňom podpisu oboma stranami.

10.6 Strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie v tiesni.

Prílohy: č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí (vzor Avoria AV-N-03) · č. 2 – Kópia listu vlastníctva (voliteľné)

V ..... dňa .....

prenajímateľ	nájomca

Pokyny Avoria k vyplneniu

Táto strana nie je súčasťou dokumentu – pred tlačou alebo podpisom ju odstráňte.

1. Tento vzor je určený pre klasický nájom podľa Občianskeho zákonníka. Ak ste ako prenajímateľ registrovaný na daňovom úrade pre krátkodobý nájom, použite vzor AV-N-02 (Zmluva o krátkodobom nájme bytu).
2. Vo väčšine riadkov vyberte jednu možnosť a ostatné prečiarknite alebo vymažte.
3. Výšku zábezpeky zákon pri klasickom nájme neobmedzuje, v praxi sa používa jedno- až dvojnásobok nájomného.
4. Stav bytu a meradiel si zdokumentujte fotografiami a priložte ich k protokolu – predídete sporom o vrátenie zábezpeky.
5. Príjem z prenájmu je zdaniteľný príjem prenajímateľa (§ 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov).

Vzor dokumentu pripravila spoločnosť Avoria s. r. o. ako pomôcku pre používateľov portálu Avoria. Vzor nenahrádza individuálne právne poradenstvo – pred podpisom ho prispôsobte konkrétnemu prípadu a pri väčších transakciách ho dajte skontrolovať advokátovi. Právny stav k roku 2026.