Zmluva o krátkodobom nájme bytu

uzavretá podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

> Režim krátkodobého nájmu môže použiť len vlastník bytu, ktorý si pred uzavretím zmluvy splnil registračnú povinnosť na daňovom úrade podľa § 49a zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Bez registrácie použite vzor Avoria AV-N-01.

Článok 1 – Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ

Meno a priezvisko: .....

Trvalý pobyt: .....

Dátum narodenia: .....

Bankový účet (IBAN): .....

Telefón a e-mail: .....

NÁJOMCA

Meno a priezvisko: .....

Trvalý pobyt: .....

Dátum narodenia: .....

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

Telefón a e-mail: .....

Článok 2 – Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. ..... na ..... poschodí bytového domu súpisné č. ....., vchod ....., na adrese ....., zapísaného na liste vlastníctva č. ....., katastrálne územie ..... (ďalej len „byt“). K bytu patrí spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo výške ..... .

2.2 Byt pozostáva z ..... izieb a príslušenstva, jeho podlahová plocha je ..... m². Spolu s bytom sa prenecháva aj: pivnica / parkovacie miesto / ..... (nehodiace sa prečiarknite).

2.3 Zariadenie bytu je uvedené v inventárnom zozname a stav bytu a meradiel v protokole o odovzdaní; oba dokumenty tvoria prílohu č. 1 zmluvy.

Článok 3 – Účel nájmu a osoby v domácnosti

3.1 Byt sa prenajíma výlučne na bývanie nájomcu a osôb uvedených v bode 3.2. Nájomca pred podpisom byt, jeho vybavenie a spoločné priestory domu prezrel a potvrdzuje, že sú spôsobilé na riadne užívanie.

3.2 S nájomcom budú byt užívať (meno, dátum narodenia):
.....

3.3 Iné osoby môžu v byte trvalo bývať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Za škody spôsobené osobami podľa bodu 3.2 zodpovedá nájomca rovnako, ako keby ich spôsobil sám.

Článok 4 – Doba nájmu

4.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú od ..... do ..... . Doba krátkodobého nájmu nesmie presiahnuť dva roky.

4.2 Ak nájomca najneskôr ..... dní pred uplynutím doby nájmu písomne požiada o predĺženie a prenajímateľ s tým súhlasí, strany uzavrú dodatok o predĺžení nájmu za podmienok zákona č. 98/2014 Z. z.

4.3 Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi dňa ..... na základe protokolu o odovzdaní.

Článok 5 – Nájomné a úhrady za plnenia

5.1 Mesačné nájomné je ..... € (slovom: ..... eur).

5.2 Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu sú spolu ..... €, z toho:

Plnenie	Mesačná záloha (€)
Teplo a teplá voda	
Studená voda a stočné	
Elektrina	
Plyn	
Služby domu (správa, upratovanie, výťah, odpad)	
Internet / TV	

5.3 Nájomné a zálohy sú splatné vopred, najneskôr do ..... dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platia, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. 1.

5.4 Prenajímateľ vyúčtuje zálohy podľa skutočnej spotreby raz ročne, a to do 30 dní od doručenia podkladov od správcu domu a dodávateľov. Preplatok aj nedoplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovanie sa vykoná aj po skončení nájmu; vrátenie zábezpeky nemá vplyv na povinnosť doplatiť nedoplatok.

5.5 Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť zálohy najviac o preukázaný nárast cien plnení, a to písomným oznámením nájomcovi najmenej jeden mesiac vopred.

5.6 Pri podpise zmluvy nájomca uhradí: zábezpeku ..... € + nájomné a zálohy za prvý mesiac ..... € = spolu ..... €.

Článok 6 – Peňažná zábezpeka

6.1 Nájomca zloží peňažnú zábezpeku vo výške ..... €. Podľa § 5 zákona č. 98/2014 Z. z. nesmie zábezpeka presiahnuť trojnásobok mesačného nájomného.

6.2 Zábezpeka slúži na úhradu nezaplateného nájomného a úhrad za plnenia, škôd na byte alebo jeho zariadení a iných pohľadávok prenajímateľa súvisiacich s nájmom.

6.3 Prenajímateľ vráti nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca byt vypratal. K započítaným sumám priloží písomné vyčíslenie.

Článok 7 – Povinnosti prenajímateľa

7.1 Odovzdať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi jeho nerušené užívanie.

7.2 Odstraňovať vady brániace riadnemu užívaniu bytu v primeranej lehote od ich nahlásenia. Ak tak neurobí, môže ich po písomnom upozornení odstrániť nájomca v nevyhnutnom rozsahu a požadovať

náhradu účelne vynaložených a doložených nákladov.

7.3 Oboznámiť nájomcu s umiestnením hlavných uzáverov vody, plynu a ističov elektriny.

Článok 8 – Povinnosti nájomcu

8.1 Užívať byt riadne, včas platiť nájomné a zálohy a dodržiavať domový poriadok a nočný pokoj.

8.2 Hradiť drobné opravy a bežnú údržbu bytu; drobnou opravou je oprava, ktorej náklad v jednotlivom prípade nepresiahne ..... €.

8.3 Bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykonávať stavebné ani iné podstatné úpravy, nedávať byt do podnájmu, nezriaďovať v byte sídlo ani miesto podnikania a nechovať zvieratá.

8.4 Nefajčiť v byte a neužívať v ňom omamné ani psychotropné látky.

8.5 Umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom dohovore kontrolu bytu, najviac raz za mesiac, odpočty a výmenu meradiel a vykonanie opráv. Pri havárii môže prenajímateľ vstúpiť do bytu aj bez dohovoru.

8.6 Oznámiť prenajímateľovi neprítomnosť v byte dlhšiu ako 30 dní a pre tento čas zabezpečiť kontaktnú osobu.

8.7 Pri strate kľúčov dať na vlastné náklady vymeniť zámkovú vložku za rovnocennú a odovzdať prenajímateľovi jednu sadu nových kľúčov.

8.8 V posledných dvoch mesiacoch nájmu umožniť po dohovore prehliadku bytu novým záujemcom v prítomnosti prenajímateľa.

Článok 9 – Zmluvné pokuty

9.1 Za porušenie povinností podľa bodu 3.3 (nepovolené osoby), 8.3 (podnájom, zvieratá) alebo 8.4 (fajčenie) zaplatí nájomca zmluvnú pokutu ..... € za každé porušenie.

9.2 Ak nájomca po skončení nájmu riadne neodovzdá byt, zaplatí zmluvnú pokutu ..... € za každý aj začatý deň omeškania.

9.3 Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od doručenia výzvy. Zaplatením pokuty nezaniká právo na náhradu škody.

Článok 10 – Skončenie nájmu

10.1 Krátkodobý nájom zaniká uplynutím dojednanej doby, písomnou dohodou strán, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.

10.2 Prenajímateľ môže nájom vypovedať z dôvodov uvedených v § 7 zákona č. 98/2014 Z. z., najmä ak nájomca:

a) napriek písomnému upozorneniu poškodzuje byt, jeho zariadenie alebo spoločné časti domu, alebo hrubo porušuje dobré mravy či domový poriadok,

b) nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia za čas dlhší ako dva mesiace,

c) užíva byt v rozpore s dohodnutým účelom.

10.3 Nájomca môže nájom vypovedať najmä vtedy, ak sa byt bez jeho zavinenia stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

10.4 Výpovedná lehota je ..... a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede. Ak zákon č. 98/2014 Z. z. ustanovuje pre konkrétny výpovedný dôvod kratšiu lehotu, platí zákonná lehota.

10.5 Výpoveď aj odstúpenie musia byť písomné a doručujú sa doporučene na adresu podľa čl. 1. Zásielka sa považuje za doručenú aj dňom, keď ju adresát odmietol prevziať, alebo dňom jej vrátenia odosielateľovi ako nedoručiteľnej.

10.6 Ku dňu skončenia nájmu nájomca byt vyprace a odovzdá čistý, so všetkými kľúčmi a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Strany spíšu protokol o odovzdaní.

Článok 11 – Záverečné ustanovenia

11.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že si splnil registračnú povinnosť podľa § 49a zákona č. 595/2003 Z. z. Ak by registrácia nebola splnená, spravuje sa nájom všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

11.2 Vo veciach neupravených zmluvou platí zákon č. 98/2014 Z. z. a Občiansky zákonník. Zmeny sú možné len písomnými dodatkami.

11.3 Osobné údaje nájomcu spracúva prenajímateľ len na účel plnenia zmluvy podľa GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z.

11.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch a nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboch strán. Strany vyhlasujú, že ju uzatvárajú slobodne, vážne a nie v tiesni.

Prílohy: č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí s inventárnym zoznamom (vzor Avoria AV-N-03)

V ..... dňa .....

prenajímateľ	nájomca

Pokyny Avoria k vyplneniu

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

1. Krátkodobý nájom je pre prenajímateľa flexibilnejší (kratšie výpovedné lehoty, jednoduchšie skončenie), podmienkou je registrácia na daňovom úrade pred uzavretím zmluvy.
2. Zábezpeka môže byť najviac trojnásobok mesačného nájomného.
3. Výpovednú lehotu v bode 10.4 vyplňte v súlade s aktuálnym znením zákona č. 98/2014 Z. z. – pri pochybnostiach sa poraďte s advokátom.
4. Výšku zmluvných pokút nastavte primerane; neprimerane vysoké pokuty môže súd znížiť.

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.