

Zmluva o krátkodobom nájme bytu

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

Vzor na stiahnutie z Domoviny.sk. Text v hranatých zátvorkách nahradzte svojimi údajmi a nepotrebné varianty vymažte. Vzor je všeobecný, pri neštandardnej situácii ho dajte skontrolovať advokátovi.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: [meno a priezvisko], narodený [dátum narodenia], rodné číslo [rodné číslo], trvale bytom [adresa trvalého pobytu], číslo účtu [IBAN], telefón [telefón], e-mail [e-mail]

Nájomca: [meno a priezvisko], narodený [dátum narodenia], rodné číslo [rodné číslo], trvale bytom [adresa trvalého pobytu], telefón [telefón], e-mail [e-mail]

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I: Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. [číslo bytu] na [číslo] poschodí bytového domu so súpisným číslom [súpisné číslo] na ulici [ulica a orientačné číslo] v obci [obec], zapísaného na liste vlastníctva č. [číslo LV], katastrálne územie [katastrálne územie], vedeného Okresným úradom [mesto], katastrálny odbor.
2. Byt pozostáva z [počet] obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a predsieni, s celkovou podlahovou plochou [výmera] m². Súčasťou bytu je [pivnica č. ..., balkón, parkovacie státie č. ...].
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na účel bývania v celom rozsahu. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel.
4. Nájomca vyhlasuje, že stav bytu poznal pred podpisom tejto zmluvy a v tomto stave ho preberá.

Článok II: Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od [dátum začiatku] do [dátum konca].
2. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na predĺžení nájmu za rovnakých podmienok najviac o ďalšie dva roky, a to najviac dvakrát.

Článok III: Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je [suma] eur mesačne.
2. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (najmä studená a teplá voda, teplo, elektrina, správa domu, fond opráv, odvoz odpadu) sa platia zálohovo vo výške [suma] eur mesačne a vyúčtujú sa raz ročne podľa vyúčtovania správcu do [počet] dní od jeho doručenia.
3. Nájomné aj úhrady sú splatné vždy do [deň] dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Pri omeškaní s platbou dlhšom ako [počet] dní má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške [sadzba] percenta z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR, a to písomným oznámením doručeným nájomcovi najmenej jeden mesiac vopred.

Článok IV: Peňažná zábezpeka

1. Nájomca zložil pri podpise tejto zmluvy peňažnú zábezpeku vo výške [suma] eur. Zábezpeka neprevyšuje trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa z titulu nájomného, úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a náhrady škody na byte alebo jeho zariadení.

3. Ak prenajímateľ zábezpeku počas trvania nájmu použije, nájomca je povinný ju do [počet] dní od doručenia písomnej výzvy doplniť na pôvodnú výšku.
4. Nevyčerpanú časť zábezpeky vráti prenajímateľ nájomcovi najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca byt vypratal a odovzdal prenajímateľovi.

Článok V: Stav bytu, jeho príslušenstvo a vybavenie

1. Byt je v čase odovzdania v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Opis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, stavy meračov a počet odovzdaných kľúčov sú uvedené v odovzdávacom a preberacom protokole, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok VI: Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať byt riadne, dodržiavať domový poriadok a nočný pokoj a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť ich vykonanie.
2. Nájomca hradí drobné opravy a bežnú údržbu bytu do sumy [suma] eur za jeden prípad. Opravy nad túto sumu hradí prenajímateľ.
3. Byt budú okrem nájomcu užívať tieto osoby: [mená a priezviská]. Zmenu počtu osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do [počet] dní.
4. Nájomca nesmie prenechať byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu na účel kontroly jeho stavu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi najmenej [počet] dní vopred. V prípade havárie alebo bezprostredne hroziacej škody je oprávnený vstúpiť bezodkladne.
7. Chov zvierat v byte je [povolený / zakázaný]. Fajčenie v byte je [povolené / zakázané].
8. Nájomca je oprávnený prihlásiť sa v byte na trvalý pobyt len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VII: Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže nájom vypovedať, ak:
 - nájomca alebo osoby s ním bývajúce napriek písomnej výstrahe poškodzujú byt alebo jeho zariadenie,
 - je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu dlhšie ako dva mesiace,
 - nájomca nedoplnil peňažnú zábezpeku na dohodnutú výšku,
 - nájomca užíva byt v rozpore s dohodnutým účelom,
 - [ďalšie dohodnuté dôvody].
3. Nájomca môže nájom vypovedať, ak sa byt stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo ak [ďalšie dohodnuté dôvody].
4. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí obsahovať uvedenie konkrétneho dôvodu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. V prípade výpovede z dôvodu poškodzovania bytu alebo

omeškania s platbami je výpovedná lehota 15 dní.

6. Nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní sa spíše protokol.

Článok VIII: Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zmenu adresy je každá zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť druhej strane.

2. Zásielka sa považuje za doručení aj dňom, keď ju adresát odmietol prevziať, alebo dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá v odbernej lehote.

Článok IX: Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto nájomná zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že má splnenú registračnú povinnosť podľa osobitného predpisu.

3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 98/2014 Z. z. a Občianskym zákonníkom.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Meniť ju možno len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými oboma stranami.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú, uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie v tiesni, na dôkaz čoho ju podpisujú.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

Prílohy: č. 1 Odovzdávací a preberací protokol, č. 2 Energetický certifikát, č. 3 [ďalšie].

V [mesto], dňa [dátum]

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Príloha č. 1: Odovzdávací a preberací protokol

k Zmluve o krátkodobom nájme bytu zo dňa [dátum], byt č. [číslo], [adresa]

Dátum odovzdania: [dátum] Typ: [odovzdanie nájomcovi / vrátenie prenajímateľovi]

Stavy meračov

Merač	Číslo meradla	Stav
Elektrina	[číslo]	[stav]
Plyn	[číslo]	[stav]
Studená voda	[číslo]	[stav]
Teplá voda	[číslo]	[stav]
Teplô	[číslo]	[stav]

Odovzdané kľúče

Kľúč	Počet kusov
Od bytu	[počet]
Od vchodu do domu	[počet]
Od pivnice	[počet]
Od poštovej schránky	[počet]
Iné	[počet]

Vybavenie bytu a jeho stav

Miestnosť	Vybavenie	Stav pri odovzdaní
[kuchyňa]	[linka, chladnička, sporák]	[nový / dobrý / opotrebovaný]
[obývacia izba]	[...]	[...]
[spálňa]	[...]	[...]
[kúpeľňa]	[...]	[...]
[predsieň]	[...]	[...]

Zistené poškodenia a vady

[Popis existujúcich poškodení, ktoré nájomca nespôsobil a nezodpovedá za ne. Ak nie sú, uveďte „bez zistených väd“.]

Fotodokumentácia

Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou tohto protokolu je fotodokumentácia bytu vyhotovená dňa [dátum] v počte [počet] fotografií, ktorú obe strany odsúhlasili.

Zmluvné strany potvrdzujú, že údaje uvedené v tomto protokole zodpovedajú skutočnému stavu.

V [mesto], dňa [dátum]

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca