

dohodnite aj vstupy majiteľa do bytu

PÍSOVNÁ LISTINA

Pri nájme bytu, domu
či pozemku by ste mali
spísať nájomnú zmluvu.

Aké detaily v nej treba
uviesť, aby ste sa vyhlí
komplikáciám,
vysvetľuje Veronika
Michalíková
z advokátskej
kancelárie A|K|J|M|V.

1. Prenájom bytu je možné riešiť aj krátkodobým nájomom. Aké výhody ponúka takto uzatvorená zmluva?

Nájomnú zmluvu na byt upravuje Občiansky zákonník. Môžete ju však uzatvoriť aj podľa zákona o krátkodobom nájme bytu. Krátkodobý nájom trvá vrátane predĺženia najviac šesť rokov, čo je uvedené aj v samotnej listine. Takáto písomná dohoda umožňuje uplatniť osobitné dôvody na jednostranné skončenie nájmu alebo jednostrannú zmenu výšky nájomného.

2. V nájomnej zmluve nesmú chýbať údaje zúčastnených strán, ako je meno či trvalý pobyt. Ktoré ďalšie údaje je vhodné uviesť?

Zmluvné strany si môžu poskytnúť aj iné nevyhnutné údaje. Príkladom je mobilný kontakt alebo e-mail, a to hlavne vtedy, ak sa účastníci dohodnú aj na tomto spôsobe komunikácie.

3. Jednou z podstatných náležitostí nájomnej listiny je predmet nájmu, čiže vec, ktorá sa má používať ako prenajatá. Ako ju správne zadefinovať?

Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu, rozsah jeho užívania a výšku nájomného za užívanie. Dohoda môže obsahovať aj výpočet nájomného. V prípadoch nájmu družstevného či služobného bytu alebo bytu osobitného určenia a nájmu bytu v domoch osobitného určenia platia isté zákonné špecifiká. Podobne je to aj s podmienkami spoločného nájmu bytu a spoločného nájmu bytu manželmi. Upravuje ich Občiansky zákonník. A nájomná zmluva obyčajne obsahuje aj opis prísľušenstva a stavu bytu.

4. Je potrebné, aby si zmluvné strany dohodli aj dobu prenájmu?
Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že zmluva o nájme sa uzavrela na dobu neurčitú.

Najdôležitejšie časti nájomnej zmluvy:

- údaje zúčastnených strán
- predmet nájmu
- cena za užívanie
- čas prenájmu

Prílohu pripravila:
Zuzana Dzvoničková

Meno a priezvisko:
Trvalý pobyt:
Bankové spojenie:
(ďalej len „prenajímateľ“)

IBAN: SK _____, vedený v _____ a. s., názov účtu: _____

Nájomca
Meno a priezvisko:
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplátné prenechanie predmetu nájmu nájomcovi zo strany prenajímateľa za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmetom nájmu je byt č. _____, ktorý pozostáva z _____ izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby vrátane zariadenia uvedeného v preberacom protokole, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“). Predmet nájmu sa nachádza na _____, poschodí bytového domu so súpisným číslom _____ postavenom na parcele registra „C“ č. _____, na ulici: _____, kat. územie _____, zap. na LV č. _____ vedenom Okresným úradom _____, katastrálnym odborom. Prísľušenstvo predmetu nájmu tvorí _____.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výhradne za účelom bývania.

Článok II. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú. Nájom sa začína dňom _____ a končí dňom _____.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou do výšky 20 eur v jednotlivom prípade uhrádza nájomca.
 3. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
 4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vzniká.
 5. Ak prenajímateľ nespĺni svoju povinnosť odstrániť nedostatky brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa nedostatky odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia nedostatkov.
 6. Nájomca je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 7. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú po priprave užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie vykonávať starobné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vzniká.

11. Nájomca je oprávnený dať byt do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV. Nájomné a úhrady za plnenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške _____, EUR (slovami: _____) (ďalej len „nájomné“).
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, OĽO, upratovanie spoločných priestorov, poplatky správcovskej spoločnosti súvisiace so správu bytového domu v zmysle zmluvy o správe bytového domu, elektrická energia, plyn, poplatky za káblovú televíziu, _____) (ďalej len „úhrady za plnenia“). Mesačnú zálohu za úhrady za plnenia je povinný platiť nájomca prenajímateľovi vo výške _____ EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné preplatky alebo nedoplatky za úhrady za plnenia si vzájomne vyrovnávajú na základe vyúčtovania zálohových platieb vypracovanom správcom bytového domu.
3. Nájomca uhradí nájomné vo výške _____ EUR a úhrady za plnenia vo výške _____ EUR za prvý mesiac nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy/v hotovosti ku dňu podpisu tejto zmluvy. Za ďalšie obdobie nájmu bude nájomné a úhrady za plnenia uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne najneskôr k 5. dňu mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.
4. Na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu, je nájomca povinný zložiť k rukám prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy depozit vo výške dvojmesačného nájomného. V prípadoch ustanovených v tomto bode je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranné započítanie svojej pohľadávky. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu.

Článok V. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
2. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol, ktorý bude obsahovať najmä: (i) stavy meračov energií, (ii) špecifikáciu zariadenia bytu a jeho stav, (iii) stav bytu vrátane nedostatkov a poškodení, (iv) počet odovzdaných kľúčov, (v) iné skutočnosti požadované niektorou zo zmluvných strán.

Článok VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaniká: a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, b) uplynutím doby nájmu, c) výpoveďou. a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zata alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov, b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho prísľušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezapláti nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s dňom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať, e) nájomca vyzúva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s príslušenstvom na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. Záverenie ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskej verzii v dvoch (2) vyhotoveniach.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom riadne prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a že si uvedomujú záväzky z nej vyplývajúce. Zmluva je uzatváraná podľa ich spoločnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obojma zmluvnými stranami.
5. Prílohami tejto zmluvy sú: 1) preberací protokol, 2) zoznam zariadenia

Prenajímateľ:
V _____, dňa _____, 2018

Nájomca:
V _____, dňa _____, 2018

(podpis bez overenia)

(podpis bez overenia)

UŽ ZAJTRA V HN

20 OTÁZOK A ODPOVEDÍ O ZMLUVE O NÁJME

Náležitosti, ktoré si pri nájme treba dohodnúť.
Kedy je lepšie spísať notársku zápisnicu.
Ako postupovať, keď sa nájom neplatí.

O prenajatú vec sa starajú obe strany

MAJETOK V NÁJME

Pri prenájmami vecí by ste sa mali poistiť písomnou dohodou. Tá vás môže ochrániť, keď vám za prenájom neplatia alebo vám prenajatú vec poškodí. O istotách zmluvy hovorí advokátka Silvia Turcsányiová.

Zuzana Dzvoničková
zuzana.dzvoniikova @mafrasioveklia.sk

1. Pri prenájme bytu alebo domu sa dohoduje aj doba nájmu. Musí byť v zmluve uvedená?

Úpravu nájmovej zmluvy ob-sahuje nielen Občiansky zákonník, ale aj zákon o krátkodobom prenájme bytov. Krátkodobý nájom vzniká uzavretím nájmovej zmluvy, ktorou prenajímateľ necháva nájomcov za nájomné byt alebo jeho časť do užívania. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, avšak najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu mož-

no na základe dohody zmluvných strán predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to je možné zopakovať dvakrát. V prípade, ak sa zmluva uzatvára podľa zákona o krátkodobom prenájme bytov, mala by obsahovať aj vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý tejto skutočnosti. Pri klasickej zmluve o nájme bytu je vhodné spísať, či

sa nehnuteľnosť prenájma na dobu určitú alebo neurčitú. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, predpokladá sa, že sa uzavrela na neurčito.

2. Ako spísať zmluvu, aby ste v prípade neplatenia mohli podať návrh na vyhlásenie nájmu za skončeného?

V záujme ochrany práv prenajímateľa sa odporúča nájmovnú zmluvu uzavrieť formou notárskej zápisnice, v ktorej nájomca v prípade porušenia povinností potvrdí, že nehnuteľnosť vypracuje a prípadne zaplatí aj dlžné nájomné. V notárskej zápisnici sa môže uviesť aj to, že nájomca v prípade neplatenia súhlasiť aj s exekúciou bez toho, aby prenajímateľ zabezpečil bytovú náhradu. V takom prípade teda o to, že vypratanie vlastnej predstavy spôsob vykonania exekúcie, ktorá sa taktisto nepeňažnou. Od nájomcu sa teda nevyžadujú peniaze, ale len to, aby nehnuteľnosť vypratol.



Prenajímateľ sa musí o byt starať na svoje náklady.

ILUSTRAČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

Tento postup je síce drahší na zá-čítku nájomného vzťahu z dôvodu uhradenia odmeny notára, avšak z hľadiska právnej istoty je výhodnejší. V konečnom dôsledku prenajímateľ ušetrí náklady na prípadný súdny spor. Vypratané veci sa odovzdávajú nájomcovi a pokým si ich nepreberie, uložia sa do úschovy obce na jeho náklady. V prípade takéhoto postupu je nájomca o celom procese upovedomený a po úhrade úschovy si veci môže odnieť.

lupy bude riadiť zákonom o nájmovej zmluve. V písanej listine je vhodné špecifikovať osobitosti tohto zmluvného vzťahu, ako sú dĺžka prenájmu, jeho predmet a účel.

4. Spisuje sa nájmovná zmluva aj pri požičaní automobilu či inej veci?

Autá alebo iné hmotné veci sa prenajímajú podľa tých istých zákonov ako nehnuteľnosti. Nájmovná zmluva by mala byť tiež pi-

somná, mal by v nej byť uvede-ny prenajímateľ aj nájomca, treba v nej špecifikovať predmet a dobu nájmu a v neposlednom rade nájomné, jeho splatnosť alebo spôsob jeho určenia. Taktiež je možné podrobne upraviť práva i povinnosti zmluvného vzťahu, prípadne zabezpečiť plnenie povinností prenajímateľa a nájomcu formou zmluvných podmienok. Prenajatá vec musí byť spoločná na užívanie a v tomto stave ju musí prenajímateľ na svoje náklady udržiavať.

5. V čom sa líši zmluva o prenájme bytu od zmluvy o prenájme pozemok?

Prenájom poľnohospodárskej pôdy je upravený osobitným zákonom. Odlišne sú upravené práva i povinnosti prenajímateľa a nájomcu. Zmluva musí obsahovať určenie zmluvných strán, predmetných pozemkov, dobu nájmu a vyžaduje sa aj dohoda o výške nájomného. Zákon určuje minimálnu výšku nájomného poľa druhu pozemku. Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, musí mať písomnú formu rovnako, ako aj všetky úkony s ňou súvisiace. Obvykle sa nájom uvádza ako celok na jeden hektár.

Aké zákonné postupy vám pomôžu pri problémoch s nájomným

A) Podnikateľia z oblasti poľnohospodárstva si prenajímajú pozemky podľa osobitného zákona o nájme pôdy. Pri práci sú zväčša aj od príznej počasia. Čo ak sa farmárom nepodarí našeť si na prenájom práve pre zničenú úrodu suchom alebo pre nepriazeň?

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnúť na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je rok, ak sa nedohodne inak. Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely môže prenajať na dobu určitú alebo neurčitú. Ak je to na dobu určitú, musí to byť najmenej na päť rokov. Ak sa zmluva uzavrie na určitý čas, môže to byť najviac na 15 rokov. Zákon obmedzuje doby nájmu pre jednotlivé formy využívania pôdy. Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniky na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne a výpovedná lehota je päť rokov. Pri takomto nájme je výška nájomného podľa zákona najmenej jedno percento z hodnoty

B) Fyzická osoba vlastná obchodné priestory, ktoré si chce prenajať spoločnosť. Tá ich však potrebuje prerobiť, aby v nich mohla podnikáť. Ako by mal postupovať majiteľ priestorov v takejto situácii?

Prenájom nebytových priestorov upravuje zákon o nájme a podnámne nebytových priestorov. Prenajímateľ musí odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohorené alebo obvyklé užívanie. V tomto stave ho na svoje náklady musí aj udržiavať a musí riadne zabezpečiť služby, ktoré sú s tým spojené. Zmeny prenajatého priestoru môže nájomca urobiť len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov za prerábku môže nájomca žiadať, iba ak sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak aj prenajímateľ dal súhlas so zmenou, avšak nezaviazal sa, že uhradí náklady, prenajímateľ môže po skončení nájmu protiidnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatého priestoru. Ak nájomca urobí zmeny na danom priestore bez súhlasu

C) Majiteľ prenájma byt, avšak podnikateľ po čase prestane platiť nájomné. Okrem toho prenajímateľ zistí, že zariadenie bytu bolo nájomcom čiastočne poškodené. Čo môže vlastník v takomto prípade urobiť, aby nebol v strate?

V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, prenajímateľ má záložné právo na veci, ktoré sú v byte a patria nájomcovi. Toto právo však zanikne, ak sú veci odstránené. Ak veci nájomca stahuje napríklad tomu, že nájomné nie je zaplatené, môže ich prenajímateľ na vlastné nebezpečenstvo zadržať. Do ôsmich dní však musí ziadat o súpis týchto vecí osobouverenou súdom alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor. Prenajímateľ si tiež môže nárokovat náhradu škody súdnou cestou. Domáhať sa tejto náhrady môže prenajímateľ len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatých vecí, inak jeho nároky zaniknú. Ak si majiteľ bytu nárokuje náhradu škody súdnou cestou, mal by mať čo najpresnejšie zachytené veci pri ich odovzdaní a prevzatí. Fotodokumentácia alebo znalecký posudok môže pomôcť uľahčiť prenajímateľovi dokazovanie.

D) Prenajímateľ chce prenajať priestor, ktorý má v súčasnosti prenajať inému subjektu. Ako by mal postupovať?

Pre prenájmu priestoru, ktorý má v súčasnosti prenajať inému subjektu, prenajímateľ musí najprv ukončiť súčasnú zmluvu. Ak sa zmluva uzavrela na určitý čas, môže ju vypovedať. Ak ide o zmluvu na neurčitý čas, môže ju vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je rok, ak sa nedohodne inak. Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely môže prenajať na dobu určitú alebo neurčitú. Ak je to na dobu určitú, musí to byť najmenej na päť rokov. Ak sa zmluva uzavrie na určitý čas, môže to byť najviac na 15 rokov. Zákon obmedzuje doby nájmu pre jednotlivé formy využívania pôdy. Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniky na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne a výpovedná lehota je päť rokov. Pri takomto nájme je výška nájomného podľa zákona najmenej jedno percento z hodnoty

VZOR ĎALŠÍCH ZMLÚV
NAJDETE O TVZDEN V PONDELKOVEJ PRÍLOHE HN.