

# Vopred si dohodnite fajčenie či chov zvierat



V nájomnej zmluve by ste si mali dohodnúť aj pravidlá počas nájmu.

SNÍMKA: SHUTTERSTOCK

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

Chcete prenajať byt?

Aké detaily treba uviesť v nájomnej zmluve, vysvetľuje Veronika Michalíková z advokátskej kancelárie A|K|M|V.

**Juraj Pivarčí** @hn  
juraj.pivarci@maftraslovakia.sk

### ■ Prenájom bytu je možné riešiť aj krátkodobým nájmom. Aké výhody ponúka takto uzatvorená zmluva?

Nájomnú zmluvu na byt upravuje Občiansky zákonník. Môžete ju však uzatvoriť aj podľa zákona o krátkodobom nájme bytu. Takýto nájom trvá vrátane predĺženia najviac šesť rokov, čo je uvedené aj v samotnej listine. Zákon o krátkodobom nájme pozná zánik nájmu aj odstúpením jednej zo zmluvných strán, výpovedná doba môže byť kratšia ako tri mesiace, začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede

druhej strane, nie až prvým dňom nasledujúceho mesiaca.

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

Zákon uvádza minimálne zákonné náležitosti nájomnej zmluvy, ktoré sa líšia v závislosti od toho, podľa akého zákona sa nájomná zmluva uzavrie. 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.

### ■ Je potrebné, aby si zmluvné strany dohodli aj dobu prenájmu?

Ak je zámerom zmluvných strán upraviť nájom na určité obdobie, odporúča sa uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu určitú. Tiež je možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu aj bez určenia doby užívania.

### ■ Jednou z podstatných náležitostí nájomnej listiny je predmet nájmu, čiže vec, ktorá sa má užívať ako

### ■ prenajatá. Ako ju správne zadefinovať?

Nájomná zmluva musí obsahovať najmä označenie predmetu nájmu, rozsah jeho užívania, výšku nájomného za užívanie a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Predmet nájmu by mal byť špecifikovaný určite a zrozumiteľne, aby bolo jednoznačné, čo sa prenájma. 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

#### RADA ODBORNÍKA

Isté špecifiká pri výpovedi sú v prípade, ak je nájmovca v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Ak sa teda dala výpoveď z dôvodu, že nájmovca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu. Tá trvá šesť mesiacov.

to aj s podmienkami spoločného nájmu bytu manželmi. Upravuje ich Občiansky zákonník. A nájomná zmluva obyčajne obsahuje aj opis príslušenstva a stavu bytu. V zmluve by mali byť uvedené aj také skutočnosti, ako je napríklad prenajímateľovi umožnený vstup do bytu za dohodnutých podmienok kvôli opravám alebo údržbe.

### ■ Čo ak by mal o prenájme bytu záujem nájomník s domácim maznáčikom alebo fajčiar. Je potrebné v listine ošetriť aj tieto skutočnosti?

Rovnako by v dokumente nemala chýbať prípadná dohoda o možnosti chovať v byte zviera, či to, že nájmovca smie v byte fajčiť, avšak len vo vymedzených priestoroch. Tiež treba myslieť na možnú výmenu vložiek od vchodových dverí, použitie náhradných kľúčov prenajímateľom v prípade havarijného stavu či otázky poistenia bytu a jeho zariadenia.

### ■ Je možné prenajať byt alebo inú nehnuteľnosť zadarmo?

Nájomná zmluva je odplatná, a tým sa líši od zmluvy o výpožičke, pri ktorej ide o bezodplatné užívanie vecí.

### ■ Mali by sa aj stavy meračov energií uvádzať v spisovanom dokumente?

Pri vzniku aj zániku nájmu sa odporúča podpísať aj preberací protokol. Mali by v ňom byť zachytené najmä stavy meračov energií a vady alebo poškodenia predmetu nájmu. V zmluve je možné upraviť aj ďalšie náležitosti, ako je spôsob riešenia prípadných vzniknutých väd. Od zväzovania zmluvných strán závisí, či si urobia aj fotodokumentáciu predmetu nájmu a jeho zariadenia.

### ■ Kedy je možné vypovedať nájom bytu?

Nájom bytu je zo zákona chránený. Znamená to teda, že nájom je možné vypovedať len zo zákonných dôvodov. Tie musia byť jasne určené, aby ich nebolo možné zameniť s inými dôvodmi, a tiež platí, že sa nesmú ani dodatočne meniť.

## VZOR NÁJOMNEJ ZMLUVY NA BYT

Najdôležitejšie časti vzoru nájomnej zmluvy na byt.

### Zmluva o krátkodobom nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi týmito zmluvnými stranami:

<b>Prenajímateľ:</b>	a	<b>Nájmovca:</b>
Meno a priezvisko:		Meno a priezvisko:
Dátum narodenia:		Dátum narodenia:
Trvale bytom:		Trvale bytom:
Bankové spojenie:		Číslo OP:
IBAN:		Tel. č.:
Tel. č.:		e-mail:
e-mail:		(ďalej ako „Nájmovca“)
(ďalej ako „Prenajímateľ“)		
(Prenajímateľ a Nájmovca ďalej ako „Zmluvné strany“)		

Adresa prenajímaného bytu v nasledovnom znení:

#### PREAMBULA

Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť – byt číslo X, sa nachádza v bytovom dome so súpisným číslom X, na ulici X, číslo vchodu X, na X. poschodí, byt je zapísaný na liste vlastníctva číslo X, katastrálne územie X, obec: X, okres: X, je predmetom výlučného vlastníctva Prenajímateľa.

#### ČLÁNOK I PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je prenájom X-izbového zariadeného bytu číslo X na X. p. Byt má výmeru m<sup>2</sup>. Byt sa nachádza v X, na ulici X číslo vchodu X, byt je zapísaný na liste vlastníctva číslo X, pre katastrálne územie X. Uvedený byt s príslušenstvom pozostáva z XXX (ďalej len „Nehnuteľnosť“). Súpis inventára tvorí Prílohu číslo 1 tejto Zmluvy.

1.2 Vyššie špecifikovanú Nehnuteľnosť Prenajímateľ prenecháva Nájmovcovi výlučne za účelom jeho prechodného bývania. Nájmovca je oprávnený podľa tejto Zmluvy užívať v celom rozsahu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v čase trvania nájmu je oprávnená predmet nájmu užívať iba jedna osoba, a to Nájmovca, výlučne za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

#### ČLÁNOK II DOBA NÁJMU

2.1 Nájom podľa bodu 1.1 tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 00. 00. 0000 do 00. 00. 0000.

2.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nehnuteľnosť Nájmovcovi najneskôr dňa 00. 00. 0000, o čom bude spísaný Preberací protokol, ktorý Zmluvné strany podpíšu na znak súhlasu. Preberací protokol tvorí Prílohu číslo 2 tejto Zmluvy.

#### ČLÁNOK III VÝŠKA NÁJOMNÉHO

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie Nehnuteľnosti v sume 000,- EUR (slovom: ..... EUR) mesačne (ďalej ako „Nájomné“).

3.2 Výška Nájomného stanoveného v bode 3.1 nezahŕňa poplatky za služby a energie spojené s užívaním Nehnuteľnosti, a to: el. energia, vodné, stočné, plyn, teplo a teplá voda, odvoz odpadu, údržba a upratovanie domu a výťah, internet, satelitná televízia. Uvedené poplatky za služby a energie späť s užívaním predmetu nájmu budú Nájmovcom uhrádzané každý mesiac spolu s Nájomným, a to paušálnou zálohovou platbou vo výške 000,- EUR (slovom: ..... EUR) (ďalej len „Záloha za služby“).

3.3 Prenajímateľ je povinný uhrádzať platby spojené s užívaním Nehnuteľnosti podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy.

3.4 Prenajímateľ vyššie uvedené zálohové platby vyúčtuje Nájmovcovi podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacích faktúr od poskytovateľov týchto služieb.

3.5 S prvou splátkou Nájomného dňa 00. 00. 0000 Nájmovca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zábezpeku na vyššie uvedený účet Prenajímateľa (ďalej ako „Zábezpeka“) vo výške jednemesačného Nájomného, 000,- EUR (slovom: ..... EUR). Prenajímateľ je oprávnený Zábezpeku použiť výlučne na prípadné nedoplatky na Nájomnom, energiách a ďalších dohodnutých poplatkoch spojených s užívaním Nehnuteľnosti. Rovnako je oprávnený Zábezpeku použiť na úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených Nájmovcom v predmete nájmu, ako i na úhradu vynaložených nákladov podľa bodov 5.9 a 5.10 tejto Zmluvy. V prípade, že dôjde k situácii použitia Zábezpeky alebo jej časti Prenajímateľom, Prenajímateľ sa zaväzuje písomne informovať Nájmovcu o výške použitej Zábezpeky, a tiež o účele jej použitia bez zbytočného odkladu. Nájmovca je zároveň povinný bez zbytočného odkladu doplatiť Zábezpeku do plnej výšky v sume 000,- EUR, ako je dohodnuté v tomto bode Zmluvy.

3.6 Po ukončení nájmu a odovzdaní Nehnuteľnosti Nájmovcom Prenajímateľovi, a zároveň aj vysporiadaní všetkých záväzkov Nájmovcu voči Prenajímateľovi, Prenajímateľ sa zaväzuje do siedmich kalendárnych dní vrátiť na základe vyúčtovania, ktoré zašle Nájmovcovi, nepoužitú časť Zábezpeky.

3.7 Pri podpise Zmluvy uhradí prevodom na bankový účet realitnej kancelárie X, s.r.o.: so sídlom X Bratislava, IČO: X, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu X, oddiel: Sro, vložka číslo: X, číslo účtu: IBAN: X, vedený v X, a.s., Prenajímateľ sumu vo výške ..... EUR (slovom: ..... EUR) a Nájmovca sumu vo výške ..... EUR (slovom: ..... EUR) ako províziu za sprostredkovanie nájmu.

#### ČLÁNOK IV SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe úhrady Nájomného za užívanie Nehnuteľnosti:

#### ČLÁNOK VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1 Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku a usudzujú, že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.

7.2 Táto Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, prípadné spory z nej vyplývajúce budú Zmluvné strany riešiť cestou zmiernu, a keď tento nebude možné docieľiť, obrátia sa na príslušný súd.

7.3 Táto Zmluva bola vyhotovená v slovenskom znení v troch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre Prenajímateľa, Nájmovcu a realitnú kanceláriu.

7.4 Skutočnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, prípadne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Nájmovca a Prenajímateľ vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto Zmluva sa uzatvára v zmysle vyššie uvedeného zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.

7.5 Všetky zmeny a dodatky k tejto Zmluve musia byť urobené písomnou formou a potvrdené oboma zmluvnými stranami s odvolaním sa na túto Zmluvu, pričom platnosť nadobúdajú podpísaním oboma zmluvnými stranami.

7.6 Táto Zmluva je platná a účinná písaním tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

7.7 Prílohami k tejto Zmluve sú:

- Súpis inventára.
- Preberací protokol.
- List vlastníctva.
- Fotografie obsahujúce zariadenie a dokumentujúce stav bytu vyhotovené v deň odovzdania bytu, odoslané na e-mail obidvom Zmluvným stranám.

V ..... dňa .....  
Prenajímateľ ..... Nájmovca .....

Prílohu pripravila:  
Zuzana Dzvóniková

Zdroj: Realitná kancelária Re/Max Expert

## LEGISLATÍVA

# Krátkodobý prenájom bytu je bezpečnejší pre prípad neplatenia za bývanie

Kúpili ste nehnuteľnosť pre svoje dieťa, ktoré ešte nejaký čas bude bývať s vami? Môžete ho počas tohto obdobia prenajať. Prečo je pre vás krátkodobý prenájom bytu bezpečnejší, vysvetľuje advokát Marek Hraška.

#### A > DOHODA STRÁN

Občiansky zákonník jednostrannú zmenu výšky nájomného, realizovanú len na základe dohody strán, neupravuje. Preto aj keď v klasickej nájomnej zmluve bude takáto možnosť upravená, prípadné spory môžu viesť k nepriaznivým súdnym rozhodnutiam pre prenajímateľa. A to najmä vtedy, keď bude táto zmluva vyhotovená nekvalitne. Zmenu výšky nájomného však umožňuje práve zákon o krátkodobom nájme bytu.

#### B > NEPLATENIE NÁJMU

Výška zábezpeky v prípade neplatenia nájmu alebo poškodenia bytu je limitovaná a môže predstavovať maximálne trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za

služby spojené s nájmom. Vyššiu sumu zábezpeky si strany nemôžu dohodnúť. Ak dôjde k použitiu zábezpeky, je nájmovca povinný ju do mesiaca doplniť na jej pôvodnú hodnotu. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný nespotrebovanú časť zábezpeky vrátiť, a to do jedného mesiaca od vypratania bytu zo strany nájmovcu.

#### C > REGISTRAČNÁ POVINNOSŤ

Prenajímateľ musí mať splnenú svoju daňovú registračnú povinnosť, aby mohol využiť všetky benefity zákona o krátkodobom nájme. Prenajímateľ bez daňovej registrácie nemôže využiť zákon v rôznych dôvodoch pre podanie výpovede. Takisto žaloba nájmovcu na neplatenosť podanej výpovede

má odkladný účinok na skončenie nájmu.

#### D > ZÁNİK NÁJMU

Zásadnú výhodu zabezpečuje zákon o krátkodobom nájme v prípade vypovedania zmluvy alebo odstúpenia od nej. Odstúpením sa pritom ruší nájomná zmluva okamžite. Ak nemáte spísanú s podnájomníkom práve zmluvu o krátkodobom nájme, môžete podnájom ukončiť len za takých dôvodov, ktoré povoľuje Občiansky zákonník. Výpovedná lehota môže byť skrátená až na jeden mesiac oproti trom mesiacom podľa Občianskeho zákonníka. Ak je dôvodom výpovede poškodenie bytu, neplatenie nájomného alebo nespôsobilosť bytu na jeho riadne užívanie, môže byť výpovedná lehota skrátená dokonca až na 15 dní.

#### E > ÚČINKY VÝPOVEDE

Občiansky zákonník umožňuje podnájomníkovi podať žalobu

na doručení výpovede. Podaním žaloby na súde sa tak posúva jeho povinnosť vysťahovať sa z bytu a nemusí tak urobiť až do skončenia súdneho sporu. To však neplatí v prípade krátkodobého prenájmu a podnájomník musí výpovednú lehotu riadne dodržať. Ku dňu skončenia nájmu sa musí nájmovca na vlastné náklady vypratať z bytu aj so všetkými svojimi vecami. Ak tak neurobí ani do 10 kalendárnych dní po skončení nájmu (do piatich kalendárnych dní, ak sa nájomná zmluva skončila odstúpením), môže mu prenajímateľ v byte ponechať veci zadržať (avšak len tie, ktoré podliehajú exekúcii). Takto zadržané veci môže použiť podobne ako peňažnú zábezpeku na úhradu svojich pohľadávok voči nájmovcovi po tom, čo už aj spomenutá zábezpeka bude minutá.

Prílohu pripravila:  
Zuzana Dzvóniková