

BEZPLATNÁ UKÁŽKA · KAPITOLY 1-6 Z 24

Príručka pre prenajímateľov

Ako správne použiť vzor nájomnej zmluvy a preberacieho protokolu – bez drahých chýb.

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



UKÁŽKA · PRVÝCH 6 KAPITOL

A

Než začnete

B

Zmluva krok za krokom

C

Keď to nejde podľa plánu

D

Chyby a zoznamy

E

Referencie

UPOZORNENIE

Tento dokument je vzor (šablóna) určený na všeobecné informačné účely. Nie je právnym poradenstvom ani právnou službou v zmysle § 1 ods. 2 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a jeho poskytnutím nevzniká vzťah advokáta a klienta. Zodpovednosť za obsah podpísanej zmluvy nesie výlučne používateľ ako jej zmluvná strana. Pred prvým použitím odporúčame konzultáciu s advokátom.

A NEŽ ZAČNETE

- 1 Než začnete
- 2 Čísla, ktoré si treba pamätať

B ZMLUVA KROK ZA KROKOM

- 3 Kedy použiť krátkodobý nájom
- 4 Registrácia na daňovom úrade
- 5 Povinné náležitosti zmluvy
- 6 Peňažná zábezpeka (kaucia)
- 7 Nájomné, energie a zvyšovanie
- 8 Ukončenie nájmu — prehľad
- 9 Vypratanie bytu a zadržanie vecí
- 10 Zmluvné pokuty
- 11 Drobné opravy a bežná údržba
- 12 Preberací protokol
- 13 Ďalšie povinnosti prenajímateľa

C KEĎ TO NEJDE PODĽA PLÁNU

- 14 Nájomca neplatí alebo sa nechce odsťahovať
- 15 Nájomca chce odísť skôr
- 16 Predaj bytu počas nájmu a firma ako nájomca

D CHYBY, OTÁZKY A ZOZNAMY

- 17 Klausuly, ktoré neplatia
- 18 Najčastejšie chyby prenajímateľov
- 19 Postup krok za krokom
- 20 Časté otázky

E REFERENCIE

- 21 Slovníček pojmov
- 22 Kde to nájdete v zmluve
- 23 Použité právne predpisy
- 24 Právne upozornenie a podmienky použitia



ĽUDSKOU REČOU

Preklad právničiny do bežnej reči. Ak máte málo času, čítajte aspoň tieto rámčeky.



POZOR

Miesto, kde sa dá spraviť drahá chyba. Tieto si prečítajte určite.



TIP Z PRAXE

Praktická rada, ktorú v zákone nenájdete, ale ušetrí nervy alebo peniaze.



ČASŤ A

Než začnete

Čo je v balíku, pre koho vzory sú a pre koho nie — a tabuľka všetkých čísel a lehôt na jednej strane.

01 Než začnete

Balík obsahuje tri dokumenty:

- vzor nájomnej zmluvy o krátkodobom nájme bytu,
- vzor preberacieho protokolu pri odovzdaní bytu a odovzdávacieho protokolu pri jeho vrátení,
- túto príručku.



LUDSKOU REČOU

Zmluva hovorí, čo si strany dohodli. Protokol hovorí, v akom stave byt bol. Prvý dokument rieši peniaze a pravidlá, druhý rieši dôkazy. Bez druhého je prvý polovičný.

Pre koho sú vzory určené

Pre vlastníka bytu, ktorý byt prenajíma na bývanie na dobu určitú najviac dva roky a je (alebo bude) registrovaný na daňovom úrade. Funguje to rovnako pre fyzickú osobu aj pre firmu na strane prenajímateľa aj nájomcu.

Pre koho vzory nie sú vhodné

- družstevné byty, byty vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov, služobné byty, byty osobitného určenia a byty obstarané z verejnej podpory — zákon sa na ne nevzťahuje (§ 1 ods. 2),
- krátkodobé ubytovanie typu Airbnb — to nie je nájom bytu, ale ubytovacia služba s vlastným daňovým a živnostenským režimom,
- prenájom nebytových priestorov, garáží bez bytu a pozemkov,
- podnájom, ak sami nie ste vlastníkom (potrebujete iný typ zmluvy a písomný súhlas vlastníka),

- prenájom jednotlivých izieb viacerým nájomcom osobitnými zmluvami — dá sa, ale vyžaduje si úpravy vzoru, najmä pri spoločných priestoroch a energiách.

Ako čítať túto príručku

Nemusíte jej rozumieť celej a už vôbec nie naraz. Ak prenájimate prvýkrát, prečítajte si kapitoly **3, 4, 6 a 12** — na tých sa najčastejšie prehráva. Zvyšok berte ako referenciu na chvíľu, keď nastane konkrétna situácia; na tú vás nasmeruje obsah alebo kapitola 20 s najčastejšími otázkami.

Text v [hranatých zátvorkách] vo vzoroch je miesto na doplnenie alebo voľba variantu. Sivé kurzívou označené poznámky sú vysvetlivky — pred podpisom ich vymažte. Prázdne riadky tabuliek preškrtnite. Na konci kapitol nájdete drobným písmom odkaz na ustanovenie, v ktorom si všetko overíte.

Celá príručka v jednej tabuľke. Vytlačte si túto stranu a majte ju po ruke.

ČO	KOLKO	KDE TO NÁJDETE
Najdlhšia doba nájmu	2 roky (+ 2× predĺženie po 2 rokoch, spolu max. 6 rokov)	§ 2, § 3 ods. 1
Registrácia na daňovom úrade	do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po začatí nájmu	§ 49a ods. 2 z. 595/2003
Najvyššia zábezpeka	3× (mesačné nájomné + úhrady za plnenia)	§ 5 ods. 2
Doplnenie zábezpeky po jej čerpaní	do 1 mesiaca od doručenia výzvy	§ 5 ods. 2
Vrátenie zábezpeky	1 mesiac (zákon), 30 dní podľa vzoru	§ 5 ods. 3, bod 5.6
Neplatenie ako zákonný výpovedný dôvod	dlh za čas dlhší ako 2 mesiace	§ 7 ods. 1 písm. b)
Výpovedná lehota	15 dní / 1 mesiac / 2 mesiace pri neregistrovanom prenajímateľovi	§ 7 ods. 3
Napadnutie skončenia nájmu na súde	2 mesiace od doručenia	§ 9 ods. 1
Vypratanie bytu	ku dňu skončenia nájmu	§ 8 ods. 1
Zadržanie vecí nájomcu najskôr po	10 dňoch (5 dňoch pri odstúpení) a len ak zábezpeka nestačí	§ 8 ods. 2
Drobná oprava	6,64 € zo zákona; 50 € podľa vzoru	§ 5 ods. 2 NV 87/1995, bod 7.4
Poplatok z omeškania s nájomným	0,5 promile denne, min. 0,83 € za začatý mesiac (po 5 dňoch od splatnosti)	§ 697 OZ, § 4 NV 87/1995
Úrok z omeškania pri iných dlhoch	základná sadzba ECB + 5 percentuálnych bodov	§ 517 ods. 2 OZ, § 3 NV 87/1995
Oznámenie o zvýšení nájomného / úhrad	2 mesiace / 1 mesiac vopred	body 4.8 a 4.9 vzoru
Oslobodenie príjmu z prenájmu od dane	500 € za rok z úhrnu príjmov	§ 9 ods. 1 písm. g) z. 595/2003

ČO	KOLKO	KDE TO NÁJDETE
Ohlásenie ubytovania cudzinca	do 5 dní	z. 404/2011

B

ČASŤ B

Zmluva krok za krokom

Jedenásť kapitol v poradí, v akom na ne narazíte: od rozhodnutia o type nájmu, cez registráciu, zábezpeku a nájomné, až po preberací protokol.

03 Kedy použiť krátkodobý nájom

Zákon o krátkodobom nájme bytu je pre prenajímateľa výrazne výhodnejší než všeobecná úprava nájmu bytu v Občianskom zákonníku. Vylučuje najmä právo nájomcu na bytovú náhradu, prechod nájmu na členov domácnosti a prísny katalóg výpovedných dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Za to však platia prísne podmienky:

- Zmluva musí mať **písomnú formu** a každá strana musí dostať aspoň jedno vyhotovenie.
- Nájom sa dojednáva na dobu určitú, **najviac na dva roky** , s možnosťou dvoch predĺžení po dvoch rokoch.
- Zmluva musí obsahovať povinné náležitosti vrátane vyhlásenia nájomcu, že vie, podľa akého zákona zmluvu podpisuje.
- Prenajímateľ musí byť **registrovaný na daňovom úrade** (kapitola 4).



LUDSKOU REČOU

Predstavte si to ako lepší tarif, ktorý dostanete, len ak splníte podmienky. Ak niektorú porušíte — dlhšia doba než dva roky, chýbajúca náležitosť, neregistrovanie sa — automaticky spadnete do drahšieho a pomalšieho režimu Občianskeho zákonníka, kde sa nájomcu zbavujete oveľa ťažšie.

Právny základ **§ 1 až § 3 zákona č. 98/2014 Z. z.**

Ak fyzická osoba prenajme na území SR nehnuteľnosť (okrem pozemku), je povinná registrovať sa na daňovom úrade do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nehnuteľnosť prenajala. Príslušnosť sa určuje podľa **trvalého pobytu prenajímateľa**, nie podľa polohy bytu.

Ak si prenajímateľ túto povinnosť nesplní, podľa § 3 ods. 5 zákona:

- nemôže využiť výpovedné dôvody podľa § 7 ods. 1 (teda ani neplatenie, ani poškodzovanie bytu),
- nemôže od zmluvy odstúpiť podľa § 7 ods. 4,
- uplatní sa § 711 ods. 1, 3 a 6 Občianskeho zákonníka — prísny režim s bytovou náhradou,
- výpovedná lehota z jeho strany nesmie byť kratšia ako dva mesiace,
- je povinný splnenie registračnej povinnosti nájomcovi preukázať.



POZOR

Toto je jediná vec z celej príručky, ktorú keď zanedbáte, celý zvyšok stráca zmysel. Zmluva môže byť dokonalá — ak nie ste registrovaný, nemôžete ju použiť na to najdôležitejšie: dostať z bytu nájomcu, ktorý neplatí.

Registrácia je bezplatná, vybavíte ju na daňovom úrade alebo elektronicky a trvá pár minút. Potvrdenie si odložte spolu so zmluvou — nájomcovi ho musíte na požiadanie preukázať.



TIP Z PRAXE

Dajte si do kalendára pripomienku na posledný týždeň nasledujúceho mesiaca s textom „registrácia na DÚ — prenájom“. Lehota je krátka a v zhone okolo sťahovania sa na ňu zabúda najľahšie.

Právny základ **§ 3 ods. 5 z. č. 98/2014; § 49a ods. 2 z. č. 595/2003 Z. z.**

05 Povinné náležitosti zmluvy

NÁLEŽITOST'	KDE JE VO VZORE
Údaje o zmluvných stranách (meno, trvalý pobyt, dátum narodenia; pri podnikateľovi aj IČO)	záhlavie zmluvy
Označenie predmetu nájmu a rozsah jeho užívania	body 1.1, 1.2, 1.7, čl. III
Určenie výšky nájomného a úhrad za plnenia alebo spôsobu ich určenia	body 4.1 – 4.3
Opis stavu bytu, príslušenstva a vybavenia a opis známych závad	bod 1.4 + Preberací protokol
Určenie doby nájmu	bod 2.1
Vyhlasenie nájomcu, že vie, že zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z. z.	bod 12.1



LUDSKOU REČOU

Šesť políčok, ktoré musia byť odškrtnuté. Vo vzore sú všetky — stačí, aby ste ich pri úpravách omylom nevymazali. Najčastejšie sa „stratí“ tá posledná.

Právny základ § 3 ods. 3 zákona č. 98/2014 Z. z.

06 Peňažná zábezpeka (*kaucia*)

- Maximum je **trojnásobok mesačného nájomného a úhrad** spolu. Pri nájomnom 800 € a energiách 200 € je to 3 000 €. Vyššia suma je v presahujúcej časti neplatná.
- Kryje neplatenie nájomného a úhrad, škodu na byte a vybavení a iné pohľadávky súvisiace s užívaním bytu; vzor ju výslovne rozširuje aj na zmluvné pokuty a náklady vypratania.
- Ak zábezpeku čerpáte, vyzvite nájomcu **písomne** na doplnenie. Má na to jeden mesiac a nedoplnenie je samostatný výpovedný dôvod.
- Nevyčerpanú časť vraciate do jedného mesiaca od vypratania a vysporiadania nárokov; vzor pracuje s 30 dňami.



LUDSKOU REČOU

Zábezpeka nie je vaše peniaze a nie je to nájomné vopred. Je to cudzia suma, ktorú držíte pre prípad škody a ktorú musíte vedieť vrátiť. Nemíňajte ju a pri vrátení vždy písomne vyčíslite, čo ste si strhli a prečo — ideálne v odovzdávacom protokole.



POZOR

Nedávajte do zmluvy klauzulu „pri predčasnom ukončení zo strany nájomcu zábezpeka prepadá v celom rozsahu“. Sankcionuje aj prípad, keď nájomca vypovie nájom zo zákonného dôvodu, a súd ju s vysokou pravdepodobnosťou posúdi ako neprimeranú. Namiesto toho použite odstupňované zmluvné pokuty podľa článku IX vzoru.

Právny základ **§ 5 zákona č. 98/2014 Z. z.**

Prečítali ste prvých šesť kapitol z dvadsiatich štyroch

Zvyšok príručky vás vedie zmluvou článok po článku – a hlavne tým, čo robiť, keď nájomca neplatí alebo sa odmieta odsťahovať.

07–12

Nájomné a energie, zvyšovanie, opravy, podnájom, doba nájmu a predĺženie

13–17

Výpoveď na oboch stranách, neplatiaci nájomca, vypratanie, zadržanie vecí

18–21

Preberací protokol, škody, GDPR, cudzinci a ohlasovacie povinnosti

22–24

Desať najčastejších chýb, kontrolné zoznamy, zoznam predpisov

Celý balík Kódex

Príručka so všetkými 24 kapitolami, vzor nájomnej zmluvy a preberacieho protokolu vo formáte na úpravu, plus vzory výpovedí a výziev.

19 €

JEDNORAZOVO

UPOZORNENIE

Tento dokument je bezplatná ukážka a slúži na všeobecné informačné účely. Nie je právnym poradenstvom ani právnou službou v zmysle § 1 ods. 2 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a jeho poskytnutím nevzniká vzťah advokáta a klienta. Zodpovednosť za obsah podpísanej zmluvy nesie výlučne používateľ ako jej zmluvná strana. Ukážku môžete voľne šíriť v nezmenenej podobe; obsah plnej verzie nie.

K

Kódex

PRÁVNE VZORY PRE PRENAJÍMATEĽOV

Bezplatná ukážka · verzia 1.0
právnny stav k 1. augusta 2026