Peter Kováč
Nová 15, 811 01 Bratislava
peter.kovac@example.sk

Jana Nováková
Modelová 1, 811 01 Bratislava

V Bratislave, dňa 6. 10. 2026

Vec: Výzva na vrátenie zloženej zábezpeky (kaucie)

Na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1. 8. 2023 som mal v nájme byt č. 12 na ulici Modelová 4, Bratislava (ďalej len „predmet nájmu“). Podľa zmluvy som Vám zložil peňažnú zábezpeku (kauciu) vo výške **1 300 €** dňa 1. 8. 2023.

Nájom skončil dňa 31. 7. 2026. Predmet nájmu som vypratal a spolu so všetkými kľúčmi Vám ho odovzdal dňa 31. 7. 2026.

O odovzdaní sme spísali protokol zo dňa 31. 7. 2026, v ktorom neboli vytknuté žiadne vady.

Podľa nájomnej zmluvy (čl. VII ods. 4) bola zábezpeka splatná najneskôr dňa 30. 8. 2026; doteraz mi však nebola vrátená.

O vrátenie zábezpeky som Vás už žiadal: e-mailom dňa 5. 9. 2026; odpovedali ste, že si zrazíte náklady na maľovanie a opravu dverí.

Účelom zábezpeky bolo zabezpečiť Vaše nároky z nájmu. Po skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu tento účel odpadol; zadržiavanie zábezpeky bez preukázaného nároku by bolo bezdôvodným obohatením (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

So zrážkami, ktoré uplatňujete, nesúhlasím: maľovanie bytu 450 € – ide o bežné opotrebenie po troch rokoch nájmu; oprava dverí 200 € – poškodenie nie je uvedené v protokole a nepredložili ste žiadny doklad.

Zo zábezpeky možno uhradiť len preukázané nároky súvisiace s nájmom. Je na Vás, aby ste preukázali vznik škody, jej výšku aj to, že ju spôsobil nájomca; bežné opotrebenie sa nezráža. Ak na niektorej zrážke trváte, predložte mi v lehote uvedenej nižšie jej rozpis a doklady.

Uznávam zrážku vo výške 64,20 € (nedoplatok za vodu za rok 2025 podľa vyúčtovania správcu); túto sumu som od požadovanej sumy odpočítal.

Vyzývam Vás, aby ste mi zábezpeku vo výške 1 235,80 € vrátili na účet IBAN SK31 1200 0000 1987 4263 7541 najneskôr do 15 dní od doručenia tejto výzvy.

Ak sumu vrátite v uvedenej lehote, nebudem od Vás požadovať úroky z omeškania.

Ak zábezpeku v uvedenej lehote nevrátite, budem nútený uplatniť svoj nárok súdnou cestou. V takom prípade by ste okrem zábezpeky museli zaplatiť aj úroky z omeškania, súdny poplatok a trovy konania. Verím však, že vec vyriešime bez súdu.

Ak ste sumu medzičasom už vrátili, zašlite mi prosím doklad o platbe a považujte túto výzvu za bezpredmetnú.

S pozdravom

.....
Nájomca
Peter Kováč

Prílohy:

1. nájomná zmluva; potvrdenie o zložení kaucie; odovzdávací protokol zo dňa 31. 7. 2026; fotografie bytu pri odovzdaní