

[meno a priezvisko alebo obchodné meno prenajímateľa]
[adresa prenajímateľa]

[meno a priezvisko alebo obchodné meno
nájomcu]
[adresa nájomcu na doručenie]

V, dňa

Vec: Výpoveď z nájmu

Prenajímateľ týmto vypovedá nájom založený nájomnou zmluvou uzavretou dňa [dátum uzavretia nájomnej zmluvy] na dobu [určitú / neurčitú] (ďalej len „zmluva“), ktorej predmetom je [predmet nájmu] (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomca podľa zmluvy: [meno a priezvisko alebo obchodné meno nájomcu] (ďalej len „nájomca“).

[*nájom bytu podľa Občianskeho zákonníka:*] Výpoveď sa dáva z výpovedného dôvodu podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“):

- [dôvod:] písm. a) – prenajímateľ potrebuje byt pre seba alebo pre osobu, ktorú toto ustanovenie vymenúva.
- [dôvod:] písm. c) – nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, 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.
- [dôvod:] písm. d) – nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
- [dôvod:] písm. d) – nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- [dôvod:] písm. d) – nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.
- [dôvod:] písm. e) – je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať. Listina preukazujúca tento dôvod je pripojená k výpovedi.
- [dôvod:] písm. g) – nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

[*krátkodobý nájom bytu:*] Výpoveď sa dáva z výpovedného dôvodu podľa § 7 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu:

- [dôvod:] písm. a) – nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza s jeho súhlasom, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa zo dňa [dátum písomného upozornenia alebo výzvy] poškodzuje

byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti a zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome.

- [dôvod:] písm. b) – nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace.
- [dôvod:] písm. c) – nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa zo dňa [dátum písomného upozornenia alebo výzvy] nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky.
- [dôvod:] písm. d) – nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
- [dôvod:] písm. e) – je daný výpovedný dôvod dohodnutý v [ustanovenie zmluvy s výpovedným dôvodom] zmluvy, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

[nebytový priestor na neurčitý čas:] Výpoveď sa dáva podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov bez udania dôvodu.

[nebytový priestor na určitý čas:] Zmluva uzavretá na určitý čas sa vypovedá pred uplynutím dohodnutého času z výpovedného dôvodu podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov:

- [dôvod:] písm. a) – nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.
- [dôvod:] písm. b) – nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
- [dôvod:] písm. c) – nájomca, ktorý má na základe zmluvy poskytovať prenajímateľovi na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas.
- [dôvod:] písm. d) – nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa zo dňa [dátum písomného upozornenia alebo výzvy] hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
- [dôvod:] písm. e) – užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať.
- [dôvod:] písm. f) – bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
- [dôvod:] písm. g) – nájomca prenechal nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

[dom, pozemok alebo iná nehnuteľnosť na neurčitú dobu:] Výpoveď sa dáva podľa § 677 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

[dom, pozemok alebo iná nehnuteľnosť na určitú dobu – len ak zmluva výpoveď pripúšťa:] Výpoveď sa dáva z výpovedného dôvodu dohodnutého v [ustanovenie zmluvy s výpovedným dôvodom] zmluvy.

[pri výpovedi z dôvodu:] Skutkové vymedzenie dôvodu výpovede: [skutkové vymedzenie

výpovedného dôvodu]

[*lehota pri nájme bytu podľa Občianskeho zákonníka:*] Výpovedná lehota je [dlhšia lehota pri nájme bytu (mesiace)] mesiace / tri mesiace] a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola táto výpoveď nájomcovi doručená (§ 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty; ak nájomca včas podá žalobu o neplatnosť výpovede, účinky výpovede nastanú až po právoplatnom zamietnutí žaloby (§ 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka).

[*lehota pri krátkodobom nájme bytu:*] Výpovedná lehota je [dĺžka výpovednej lehoty podľa zmluvy] / [pätnásť dní / jeden mesiac] a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola táto výpoveď nájomcovi doručená (§ 7 ods. 3 zákona č. 98/2014 Z. z.). Krátkodobý nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

[*lehota pri nájme nebytového priestoru:*] Výpovedná lehota je [v súlade so zmluvou dĺžka výpovednej lehoty podľa zmluvy] / tri mesiace]. [Jej začiatok určuje zmluva; ak ho neupravuje, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení tejto výpovede nájomcovi (§ 12 zákona č. 116/1990 Zb.). / Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení tejto výpovede nájomcovi (§ 12 zákona č. 116/1990 Zb.).] Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

[*lehota pri nájme domu, pozemku alebo inej nehnuteľnosti:*] Výpovedná lehota je [v súlade so zmluvou dĺžka výpovednej lehoty podľa zmluvy] / tri mesiace (§ 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka)]. [Jej začiatok sa určí podľa zmluvy; ak ho zmluva neupravuje, plyní od doručenia tejto výpovede nájomcovi. / Plyní od doručenia tejto výpovede nájomcovi.] Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

Prenajímateľ žiada nájomcu, aby predmet nájmu [po skončení nájmu a zabezpečení bytovej náhrady / ku dňu skončenia nájmu] vypratá a odovzdal prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spolu so všetkými kľúčmi. O odovzdaní strany spíšu odovzdávací protokol, v ktorom uvedú aj stavy meradiel.

[*nájom bytu – len pri dôvode podľa § 711 ods. 1 písm. a) alebo e):*] Pri tomto výpovednom dôvode má nájomca podľa § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka právo na náhradný byt a podľa § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka nie je povinný byt vypratáť, kým pre neho nie je zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. O jej zabezpečení prenájomca nájomcu písomne upovedomí.

[*len pri krátkodobom nájme bytu:*] Ak nájomca byt nevypracie alebo ho prenájomcovi neodovzdá ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, prenájomca je za podmienok § 8 ods. 2 zákona č. 98/2014 Z. z. oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte na zabezpečenie svojich pohľadávok, ak na ne nepostačuje nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky.

[*nepovinné – žiadosť o prehliadky:*] Prenajímateľ zároveň v súlade s § 681 Občianskeho zákonníka žiada nájomcu, aby po predchádzajúcej dohode o termíne umožnil záujemcom o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenájomcu alebo jeho zástupcu.

S pozdravom

.....
prenajímateľ
[meno a priezvisko alebo obchodné meno
prenajímateľa]

Prílohy:

1. [povinná príloha pri dôvode podľa § 711 ods. 1 písm. e):] [listina preukazujúca výpovedný dôvod]
2. [ak výpovedný dôvod vyžaduje predchádzajúce písomné upozornenie:] kópia písomného upozornenia (výzvy) zo dňa [dátum písomného upozornenia alebo výzvy] s dokladom o doručení

[potvrdenie o prevzatí – vyplní nájomca pri osobnom odovzdaní:]

Potvrdenie o prevzatí výpovede

Nájomca potvrdzuje, že túto výpoveď prevzal dňa

.....
nájomca (meno a podpis)