Výpoveď nájmu bytu

podľa § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka alebo § 7 zákona č. 98/2014 Z. z. · pre nájomcu aj prenajímateľa

ODOSIELATEĽ (STRANA, KTORÁ VYPOVEDÁ)

Meno a priezvisko / obchodné meno: .....

Adresa: .....

Telefón a e-mail: .....

ADRESÁT (DRUHÁ ZMLUVNÁ STRANA)

Meno a priezvisko / obchodné meno: .....

Adresa na doručovanie: .....

V ..... dňa .....

Vec: Výpoveď nájmu bytu

Dňa ..... sme uzavreli nájomnú zmluvu / zmluvu o krátkodobom nájme bytu (nehodiace sa prečiarknite) k bytu č. ..... na adrese ..... (ďalej len „byt“). Týmto vypovedám nájom bytu podľa zvoleného variantu:

Variant A – nájomca vypovedá nájom podľa Občianskeho zákonníka

Ako nájomca vypovedám nájom bytu bez uvedenia dôvodu (§ 710 ods. 2 OZ). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení tejto výpovede, nájom teda skončí dňa ..... . Byt odovzdám najneskôr v posledný deň nájmu a žiadam o vrátenie zábezpeky na účet IBAN ..... .

Variant B – prenajímateľ vypovedá nájom podľa Občianskeho zákonníka

Ako prenajímateľ vypovedám nájom bytu z tohto dôvodu podľa § 711 ods. 1 OZ (označte):

- ☐ potrebujem byt pre seba, manžela/manželku, deti, vnukov, zaťa, nevestu, rodičov alebo súrodencov (písm. a),
- ☐ nájomca alebo osoby s ním bývajúce hrubo porušujú dobré mravy v dome (písm. c),
- ☐ nájomca hrubo porušuje povinnosti z nájmu, najmä nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia za čas dlhší ako tri mesiace (písm. d),
- ☐ s bytom alebo domom treba z dôvodu verejného záujmu naložiť tak, že byt nemožno užívať (písm. e),
- ☐ iný zákonný alebo zmluvne dojednaný dôvod: .....

Konkrétny opis dôvodu: .....

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca je povinný byt ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať.

Poučenie: Nájomca môže do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede podať na súd žalobu o určenie neplatnosti výpovede (§ 711 ods. 6 OZ).

Variant C – výpoveď krátkodobého nájmu (zákon č. 98/2014 Z. z.)

Vypovedám krátkodobý nájom bytu z dôvodu: ..... (uveďte dôvod podľa § 7 zákona č. 98/2014 Z. z. alebo dôvod dojednaný v zmluve). Výpovedná lehota je ..... a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení tejto výpovede; nájom skončí dňa ..... .

podpis vypovedajúcej strany

Výpoveď som prevzal/a dňa ..... podpis: .....

Pokyny Avoria k vyplneniu

Táto strana nie je súčasťou dokumentu – pred tlačou alebo podpisom ju odstráňte.

1. Ponechajte len variant, ktorý zodpovedá vašej situácii, ostatné vymažte.
2. Výpoveď musí byť písomná a musí byť druhej strane preukázateľne doručená – doporučene s doručenkou alebo osobne s potvrdením prevzatia na tejto strane.
3. Lehota sa počíta od doručenia, nie od odoslania. Pri nájme podľa OZ začína plynúť až od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
4. Ak prenajímateľ vypovedá nájom z dôvodu nezaplatenia nájomného, odporúčame najprv zaslať výzvu na úhradu (vzor Avoria AV-N-06).

Vzor dokumentu pripravila spoločnosť Avoria s. r. o. ako pomôcku pre používateľov portálu Avoria. Vzor nenahrádza individuálne právne poradenstvo – pred podpisom ho prispôsobte konkrétnemu prípadu a pri väčších transakciách ho dajte skontrolovať advokátovi. Právny stav k roku 2026.