

## **Integračný program bývania - Práva a povinnosti prenajímateľa a Práva a povinnosti nájomcu**

### **I. Práva a povinnosti prenajímateľa**

#### **Povinnosti a práva prenajímateľa**

Povinnosti a práva prenajímateľa sú ustanovené zmluvou na základe Zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom prenájme.

#### **Medzi povinnosti prenajímateľa patria:**

- Odovzdať byt v stave na dohodnuté užívanie: Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby bol byt vo vhodnom stave na dohodnuté užívanie.
- Dohodnúť písomnú nájomnú zmluvu: Prenajímateľ musí uzavrieť písomnú nájomnú zmluvu obsahujúcu dohodnuté podmienky s nájomcom.
- Riadna registrácia prenajímaného bytu: Prenajímateľ je povinný zaregistrovať sa ako prenajímateľ na Daňovom úrade. Neregistrovaný prenajímateľ sa do projektu zapojiť nemôže.
- Zabezpečiť nájomcovi právo na pokojné užívanie bytu: Prenajímateľ nemôže narušiť právo nájomcu na pokojné užívanie bytu, ak nájomca hrubo neporuší domový poriadok alebo nočný klúd.

#### **Medzi práva prenajímateľa patria:**

- Získať nájomné: Prenajímateľ má právo na pravidelné a včasné platenie nájomného zo strany nájomcu.

- Zadržanie peňažnej zábezpeky: Prenajímateľ má právo zadržať časť peňažnej zábezpeky na pokrytie svojich pohľadávok voči nájomcovi v prípade neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- Písomná výpoveď: Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu v situáciách dohodnutých podľa nájomnej zmluvy, ako napr. poškodzovanie bytu alebo jeho zariadenia nájomcom.
- Kontrola predmetu nájmu: Prenajímateľ môže byť pravidelne kontrolovať v zmluvne dohodnutých intervaloch za prítomnosti nájomcu.

Viac na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/>

## II. Povinnosti a práva nájomcu

Povinnosti a práva prenajímateľa sú ustanovené zmluvou na základe Zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom prenájme.

### Medzi povinnosti nájomcu patria:

- Platiť nájomné: Nájomca je povinný pravidelne a včas platiť nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve.
- Starostlivosť o majetok: Nájomca musí zaobchádzať s prenajatým bytom starostlivo a udržiavať ho v dobrom stave. Nesmie v byte fajčiť ani v ňom chovať domáce zvieratá, ak to majiteľ nedovolí.
- Rešpektovať pravidlá domu: Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a nerušiť nočný kľud.
- Ohlásiť škody: V prípade, že v byte vzniknú škody alebo poruchy, nájomca je povinný okamžite informovať prenajímateľa respektíve pracovníka Depaulu pre bytové otázky a požiadať o ich nápravu alebo opravu. Nesmie vykonávať opravné ani stavebné práce bez súhlasu majiteľa.

- Sekundárny prenájom: Nájomca nemôže prenajímať byt tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa.

## Medzi práva nájomcu patria:

- Pokojné bývanie: Nájomca má právo na pokojné bývanie a užívanie prenajatého bytu po dobu nájmu v plnom rozsahu.
- Písomná zmluva: Nájomca má právo na písomnú nájomnú zmluvu, ktorá musí obsahovať určité náležitosti, vrátane údajov o zmluvných stranách a všetkých podmienkach nájmu.
- Pevná doba nájmu: Nájomca má právo vedieť, že nájomná zmluva sa uzatvára na pevnú dobu, najdlhšie na dva roky, s možnosťou ešte dva krát túto dobu predĺžiť dodatkom (to znamená, spolu po dobu maximálne 6 rokov). Po tejto dobe sa musí uzavrieť nová nájomná zmluva.
- Pevná výška nájomného: Nájomca má právo poznať výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré nemožno jednostranne meniť, okrem prípadov uvedených v zákone O krátkodobom prenájme bytu.
- Možnosť vypovedať: Nájomca má právo vypovedať nájomnú zmluvu za podmienok stanovených nájomnou zmluvou.

Viac na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/98/>