




PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTI

8



Základné pojmy v oblasti prenájmu nehnuteľnosti

Prenajíateľ – právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá na základe nájomnej zmluvy prenecháva nehnuteľnosť (byt, dom, nebytový priestor...) do užívania tretej osobe – nájomcovi;

Nájomca – právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorej prenajíateľ prenechal nehnuteľnosť (byt, dom, nebytový priestor...) do užívania na dohodnutý účel na základe nájomnej zmluvy;

Podnájom – oprávnenie nájomcu, na základe predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa, prenechať na určitú dobu nehnuteľnosť alebo jej časť do užívania tretej osobe;

Zmluva o nájme (nájomná zmluva) – znamená zmluvu uzatvorenú medzi prenajíateľom a nájomcom povinne v písomnej forme, ktorá musí minimálne upravovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia ako aj určenie doby nájmu pri nájme na dobu určitú, inak bude neplatná;

Doba nájmu (nájom na dobu určitú) – vymedzené časové obdobie (väčšinou v rokoch alebo v mesiacoch), po uplynutí ktorého nájomná zmluva a nájom automaticky zaniknú, pričom najneskôr v deň uplynutia nájmu bude nájomca povinný späťne odovzdať nehnuteľnosť prenajíateľovi;

Depozit/kaucia – zábezpeka vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve, ktorú je nájomca pri uzatvorení nájomnej zmluvy povinný uhradiť prenajíateľovi za účelom zabezpečenia finančných pohľadávok prenajíateľa voči nájomcovi z nájomnej zmluvy (ako napríklad nájomné, prevádzkové náklady, náhrada škody, zmluvná pokuta, úroky z omeškania).

Nájomná zmluva a jej náležitosti

Nájomná zmluva k bytu je dvojstranný právny úkon, na základe ktorého vzniká nájomný vzťah medzi prenajíateľom a nájomcom bytu. Všeobecne platí, že nájomnou zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec/nehnuteľnosť, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. (§ 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov).

Pri nájomnej zmluve k bytu sa písomná zmluva nevyžaduje (zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov). O obsahu ústnej zmluvy sa má vyhotoviť zápisnica, ktorá je dokladom o tom, že sa nájomná zmluva uzatvorila. Avšak ani nevyhotovenie zápisnice nespôsobuje neplatnosť ústnej nájomnej zmluvy na byt. V každom prípade však odporúčame uzatvoriť zmluvu písomne, nakoľko v prípade sporu bude možné použiť zmluvu ako dôkaz o konkrétnych podmienkach, ktoré obsahovala nájomná zmluva.

Základná právna úprava nájomnej zmluvy na byt je obsiahnutá v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v § 663 - § 723).

Náležitosti nájomnej zmluvy

- **Identifikácia zmluvných strán** – Zmluvnými stranami nájomnej zmluvy je prenajíateľ a nájomca. Prenajíateľ, ako aj nájomca môžu byť fyzické osoby (podnikatelia aj nepodnikatelia) ako aj právnické osoby. Označenie zmluvných strán musí byť jednoznačné a presné, odporúčame napr. uvedenie mena, priezviska, rodného priezviska, rodného čísla alebo dátumu a miesta narodenia, trvalého pobytu, osobného stavu, príp. aj štátnu príslušnosť.
- **Predmet nájmu** – byt treba dostatočne identifikovať tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným – uveďte preto katastrálne územie (odporúčame uviesť tiež obec a okres), číslo bytu, číslo poschodia, číslo vchodu, súpisné číslo bytového domu a parcelné číslo pozemku, na ktorom je bytový dom postavený
- **Rozsah užívania** (počet izieb, ostatných miestností, obytná plocha...)
- **Opis príslušenstva a stavu bytu** – prípadná fotodokumentácia nájomnej nehnuteľnosti
- **Výška nájomného** – Nájomné si zmluvné strany spravidla dojednávajú **v peniazoch**, avšak nie je vylúčené ani to, aby sa zmluvné strany dohodli na nájomnom **v nepeňažnej forme** (vo forme naturálií – napríklad v prípade prenájmu pozemku s ovocnými stromami môže nájomné predstavovať určitý podiel na úrode a pod.). Zmluvné strany sa taktiež môžu dohodnúť, či nájomné predstavujú určité pravidelne opakujúce sa platby alebo bude uhradené nájomné jednorazovo za celú dobu trvania nájmu. V tomto smere právne predpisy neustanovujú žiadne osobitné obmedzenia zmluvným stranám. Rovnako je vhodné, ak je predmetom nájmu nehnuteľnosť (napr. dom), aby si zmluvné strany v rámci tohto článku dohodli napríklad aj to, či a v akej výške bude uhrádzať nájomca náklady spojené s užívaním bytu či domu (napr. úhrady za dodávky plynu, elektrickej energie, tepla, vody). V prípade, ak je predmetom nájmu byt, nájomná zmluva musí obsahovať aj výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.
- **Depozit** – peňažná zábezpeka, z ktorej sa majú uhrádzať nedoplatky na nájomnom, či nedoplatky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. Ak sa zmluvné strany dohodli na zložení depozitu, je vhodné v záujme zvýšenia právnej istoty oboch zmluvných strán priamo v nájomnej zmluve **uviesť jednak výšku zloženého depozitu, podmienky jeho zloženia, ako aj podmienky jeho použitia – teda určenie, na aké dlhy nájomcu a za akých podmienok sa depozit môže použiť.**
 - **Doba trvania nájmu** – doba trvania nájmu a prípadne aj spôsob a podmienky ukončenia nájomného vzťahu (zmluvy o nájme). Dobu určitú si zmluvné strany môžu dohodnúť buď určením konkrétneho dátumu, ku ktorému sa nájom skončí, alebo určením počtu mesiacov, príp. rokov. Zmluvné strany si v tomto bode môžu bližšie dohodnúť aj niektoré spôsoby, resp. podmienky skončenia nájomnej zmluvy. **Zákon č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu presne vymedzuje maximálnu dĺžku doby trvania nájmu (viď ďalej), na rozdiel od ustanovení Občianskeho zákonníka, kde to nie je obmedzené.**
- **Stav meračov energií** – (plyn, voda, elektrika...)
- **Dátum a miesto podpisu nájomnej zmluvy a podpisy zmluvných strán**

Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajú jednak priamo zo zákona a jednak z nájomnej zmluvy

Medzi základné povinnosti prenajímateľa patrí najmä:

- Povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie (ak sa spôsob užívania nedohodol, tak v stave spôsobilom na obvyklé užívanie), (§ 664)
- povinnosť udržiavať vec v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
- povinnosť znášať všetky náklady spojené s vecou (ak sa v nájomnej zmluve prenajímateľ s nájomcom nedohodli na tom, že tieto náklady znáša prenajímateľ – preto by aj pri rokovaní o uzatvorení nájomnej zmluvy mal nájomca osobitne klásť pozornosť na to, či návrh zmluvy obsahuje ustanovenia o takomto prenose nákladov z prenajímateľa na nájomcu).

Medzi práva prenajímateľa právo na zachovanie prenajatej veci a právo na vrátenie veci po skončení nájmu, ďalej právo na nájomné a jeho zabezpečenie.

Medzi základné povinnosti nájomcu patria najmä:

- Užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Povinnosť oznamovať včas opravy a pripustiť ich vykonávanie,
- Povinnosť platiť nájomné,
- Povinnosť riadne sa starať o prenajatú vec a brániť jej poškodzovaniu,
- Povinnosť strpieť, aby prenajímateľ bez zbytočného obťažovania nájomcu mal prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, vykonania kontroly, či nájomca vec riadne užíva,
- Povinnosť vec riadne vrátiť po skončení nájmu, resp. v prípade nehnuteľností vypratať predmet nájmu.

Práva nájomcu zasa zodpovedajú povinnostiam prenajímateľa, teda nájomca má právo najmä požadovať riadne odovzdanie predmetu nájmu, vec riadne užívať, brať z nej úžitky či dať prenajatú vec do podnájmu (ak to nevyklučuje nájomná zmluva).

Zmluvné strany si v nájomnej zmluve, ako aj akejkolvek inej zmluve môžu dohodnúť určité **zmluvné pokuty**, ktoré bude povinná zaplatiť tá zmluvná strana, ktorá porušila zmluvnú povinnosť (na ktorej sankcionovaní zmluvnou pokutou sa zmluvné strany v nájomnej zmluve dohodli). V tomto smere zákon neustanovuje žiadne obmedzenia, a to bez ohľadu na predmet nájmu.

Zánik nájmu bytu podľa zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v § 710:

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná

lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

4. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Krátkodobý nájom bytu

Od 01. mája 2014 je účinný **zákon č. 98/2014 Z.z.** o krátkodobom nájme bytu. Zákon o krátkodobom nájme bytu zavádza špeciálnu právnu úpravu nájmu bytu vo vzťahu k Občianskemu zákonníku. Zákon o krátkodobom nájme bytu má viaceré špecifiká oproti právnej úprave týkajúcej sa nájmu bytu uvedenému v Občianskom zákonníku. Krátkodobý nájom bytu môže trvať maximálne **šesť rokov** s tým, že nájomná zmluva v zmysle zákona o krátkodobom nájme bytu sa môže uzatvoriť na dobu určitú **maximálne v trvaní dvoch rokov a možnosťou predĺženia najviac dvakrát o ďalšie dva roky.**

V čom sa líši krátkodobý nájom bytu od bežného nájmu bytu?

Bežný nájom bytu, ktorý vznikol na základe nájomnej zmluvy na byt uzatvorenej v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka má zo zákona povahu tzv. „chráneného“ nájmu, v rámci ktorého je nájomca bytu ako „slabšia“ zmluvná strana vo viacerých smeroch osobitne chránený. Medzi najvýznamnejšie zákonné ustanovenia chrániace nájomcu patria napr. ustanovenia o tzv. bytových náhradách (§ 712 a nasl. Občianskeho zákonníka), v zmysle ktorých má nájomca pri výpovedi nájomnej zmluvy po splnení zákonných podmienok právo na poskytnutie bytovej náhrady.

Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu uzavretá v zmysle zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu je osobitným druhom nájomnej zmluvy na byt, pri ktorej je ochrana nájomcu ako tzv. „slabšej“ strany oproti bežnej nájomnej zmluve na byt podstatne zmenšená. Inak povedané, krátkodobý nájom bytu má oproti bežnému nájmu bytu **povahu menej „chráneného“ nájmu.** Príkladom môžu byť už spomenuté bytové náhrady, ktoré sa v prípade výpovede krátkodobého nájmu bytu bývalému nájomcovi neposkytujú.

Zákon o krátkodobom nájme bytu upravuje výpovedné lehoty pre **výpoveď z krátkodobého nájmu bytu už od pätnásť dní**, čo je oproti Občianskemu zákonníku výhodnejšia právna úprava, nakoľko výpovedná lehota pri nájomnej zmluve v zmysle Občianskeho zákonníka je tri mesiace. Rozdiel medzi oboma zákonmi je aj v začiatku plynutia výpovednej lehoty. Podľa zákona o krátkodobom nájme bytu začína výpovedná lehota plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. V zmysle Občianskeho zákonníka začína výpovedná lehota plynúť až prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

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

- Uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
- Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- Písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone
- Písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane
- Zánikom predmetu nájmu

Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

podľa zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvou o nájme nebytových priestorov spravidla vlastník nebytového priestoru ako prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytový priestor na vopred dohodnutý účel. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu:

- Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
- Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve
- Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla

Zánik nájmu podľa zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov:

- Zánikom predmetu nájmu
- Smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťelovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
- Zánikom právnickej osoby, ak je nájomca právnická osoba