

Jana Zajacová¹

PRÁVNE ASPEKTY NÁJOMNÉHO BÝVANIA

LEGAL ASPECTS OF RENTAL HOUSING

Abstract

The issues relating to housing and the user's rights to abode are still actual as housing is important to anyone. The title to an apartment may be based on various legal aspects such as the lease, sublease or ownership of the apartment. As there are people who cannot afford to buy apartments for themselves, this article is focused on rental housing. It deals with legal regulations referring to the lease of an apartment, the conditions of the creation and extinguishment of lessor-lessee relationship, describes the rights and duties of parties to lessor-lessee relationship, mutual relationship between lessor and lessee and specifies the problems which may occur in the lease of apartments.

Abstrakt

Otázky bývania a užívacích práv spojených s bývaním sú stále aktuálne, pretože bývať potrebuje každý. Oprávnenie užívať byt môže vyplývať z viacerých právnych titulov, a to: z nájmu bytu, podnájmu bytu a vlastníctva bytu. Vzhľadom na to, že nie každý človek si môže dovoliť kúpiť byt do vlastníctva, príspevok je zameraný na problematiku nájomného bývania. Zaoberá sa platnou právnou úpravou nájmu bytu, podmienkami vzniku a zániku nájomného vzťahu, popisuje práva a povinnosti subjektov nájomného vzťahu, vzájomné vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom s poukázaním na problémy, ktoré sa pri nájme bytov môžu vyskytnúť.

Key words

Apartment, the lease of an apartment, contract of lease, the extinguishment of lease, substitutionary accommodation

Kľúčové slová

Byt, nájom bytu, nájomná zmluva, zánik nájmu, náhradné bývanie

¹ Jana Zajacová, JUDr., Katedra humanitných vied, Stavebná fakulta STU Bratislava, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, e-mail janka.zajacova@stuba.sk

Úvod

Problematika bývania sa týka všetkých ľudí, pretože bývať potrebujeme všetci. Nielen tých, ktorí majú dostatok finančných prostriedkov na kúpu bytu alebo rodinného domu do vlastníctva, ale aj tých, ktorí takéto prostriedky a možnosti nemajú. I napriek dotáciám od štátu a dostupnejším hypotékam stále zostáva skupina ľudí s priemernými príjmami alebo nižšími príjmami, pre ktorých je zaobstaranie si samostatného bývania nedosiahnuteľné. Nie je to problém iba tých sociálne najslabších, ale týka sa to napr. aj mladých vzdelaných ľudí, ktorí vo svojom profesionálnom živote nemajú vybudované zázemie v dôsledku absentujúcim rokom odbornej praxe, ale aj tých ľudí, ktorí sú nútení migrovať za prácou do veľkých miest.

Bytová výstavba developerov s ponukou vlastníckych bytov môže uspokojiť potreby prvej skupiny ľudí, teda tých solventnejších. Druhú skupinu obyvateľov Slovenska však tvoria tí, ktorí tiež potrebujú bývať, no nemajú dostatočné zdroje na kúpu bytu. Disponovať dostatkom finančných prostriedkov na kúpu bytu neznamena len byť schopný pokryť výdavky súvisiace s bývaním, ale mať aj disponibilné prostriedky na vzdelávanie, kultúru, šport, cestovanie, teda na kvalitnejší život. Pre tú skupinu obyvateľov, ktorá potrebuje bývať, ale nemôžu z rôznych dôvodov bývanie vlastniť, je reálnym riešením nájomné bývanie v bytových domoch.

I napriek tomu, že nájomné bývanie na Slovensku nie je žiadnou novinkou, nájomné byty sú v podmienkach Slovenskej republiky v menšine a predstavujú veľmi malú časť bytového fondu.

Vznik nájomného vzťahu

Nájom bytov riešia ustanovenia Občianskeho zákonníka² upravujúce nájomnú zmluvu, pričom obsahujú aj osobitné ustanovenia o nájme bytu.³ Ustanovenia štvrtého oddielu Občianskeho zákonníka sa týkajú užívania bytu na základe nájomnej zmluvy. Neupravujú užívanie bytu z iného dôvodu, napríklad z dôvodu vlastníckeho práva k domu, prípadne bytu. Tieto vlastnícke a iné vzťahy k bytom v bytových domoch sú upravené v osobitnom zákone, ktorým je zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Ak sa však vlastník bytového domu alebo bytu v bytovom dome dohodne s treťou osobou, môžu za účelom užívania bytu uzavrieť nájomný vzťah. Pre zistenie skutočnosti, či ide o byt, je rozhodujúce koladudačné rozhodnutie.

Pod pojmom nájom bytu treba rozumieť zmluvný vzťah, na základe ktorého prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú alebo bez určenia doby užívania a nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné. Právnym základom užívania bytu je nájomná zmluva, z ktorej nájomca odvodzuje svoje subjektívne právo umožňujúce mu ekonomické prisvojovanie si úžitkovej hodnoty bytu ako cudzej veci, t.j. veci, ktorá vlastnícky patrí inému (spravidla prenajímateľovi). Prenajímateľom môže byť vlastník bytu v bytovom dome, vlastník bytového domu, obec. Nájomcom môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá potrebuje byt napríklad pre svojho zamestnanca.

² zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

³ §§ 685 až 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Nájomná zmluva musí obsahovať:

- presné určenie zmluvných strán, teda meno, priezvisko, dátum narodenia a trvalé bydlisko prenajímateľa a nájomcu,
- výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu, ako aj termín ich splatnosti,
- dobu, na ktorú sa byt prenajíma. Ak doba nájmu nie je v zmluve dohodnutá, predpokladá sa, že sa zmluva uzavrela na dobu neurčitú.

Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom by mala tiež obsahovať aj opis príslušenstva bytu a opis stavu bytu.

Určenie ďalšieho obsahu zmluvy je v dispozícii zmluvných strán. Do zmluvy je vhodné zahrnúť aj ďalšie náležitosti, ako sú napríklad právo prenajímateľa za určitých podmienok vstupovať do bytu v dohodnutých termínoch za účelom kontroly stavu bytu a dodržiavania účelu nájmu. Dôležité je v zmluve dohodnúť aj to, kto hradí prípadné opravy alebo rekonštrukciu bytu. Bežné prevádzkové náklady hradí nájomca sám, niektoré opravy a úpravy v byte realizovné so súhlasom prenajímateľa sa môžu započítať do ceny nájmu, prípadne na základe dohody môže majiteľ bytu, resp. prenajímateľ vyplatiť nájomcovi po skončení nájmu pomernú časť účtovnej hodnoty investícií. V prípade zmluvy na dobu určitú je možné a výhodné do zmluvy zahrnúť termín, dokedy je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a dohodnúť aj účinné sankcie za nedodržanie dohodnutého termínu odovzdania bytu prenajímateľovi.

Z formálneho hľadiska zkon obligatórne nevyžaduje písomnú formu nájomnej zmluvy. Ak sa však nájomná zmluva neuzavrela v písomnej forme, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica. V prípade, že je predmetom nájmu družstevný byt, nájomnú zmluvu je možné uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

Spoločný nájom bytu

Prenajatý byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Právo spoločného nájmu môže vzniknúť na zmluvnom základe, napríklad ak prenajímateľ prenajme byt súčasne dvom alebo viacerým osobám, prípadne keď sa nájomca so súhlasom prenajímateľa dohodne s ďalšou osobou, resp. osobami, že budú mať byt v spoločnom nájme, alebo priamo zo zákona pri prechode nájomného práva v prípade smrti nájomcu alebo opustenia spoločnej domácnosti. Nie je vylúčené ani to, aby by v spoločnom nájme mali aj manželia spolu s ďalšími osobami. Pri družstevnom byte však spoločný nájom môže vzniknúť iba medzi manželmi. Predmetom spoločného nájmu je byt ako celok, pričom spoloční nájomcovia majú v prenajatom byte rovnaké práva a povinnosti. Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov. Posudzovanie „bežnej veci“ bude závisieť od účelu vyplývajúceho zo spoločného nájmu. Ak nepôjde o bežnú vec, je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov. Nedostatok súhlasu všetkých spoločných nájomcov má za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu⁴.

Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne. Ak sa spoloční nájomcovia nezhodnú o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného nájmu, rozhodne na návrh niektorého z nich súd.

Špecifickým druhom spoločného nájmu bytu je spoločný nájom bytu manželmi. Môže však vzniknúť len medzi manželmi, ak spolu trvale žijú. Vzniká zo zákona, aj keď nájomná

⁴ § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

zmluva bola uzavretá len jedným z manželov. O spoločný nájom bytu manželmi nepôjde, ak byt užíva niektorý z manželov na základe vlastníckeho práva.

Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva. O vzájomných vzťahoch a riešení sporov manželov ako spoločných nájomcov bytu platia ustanovenia § 701 § 702 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Ak by došlo k zániku manželstva rozvodom a rozvedení manželia sa nedohodnú o nájme bytu, súd na základe návrhu jedného z nich rozhodne, že sa ruší právo spoločného nájmu bytu a zároveň určí, ktorý z bývalých manželov bude byt ďalej užívať ako nájomca. Pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu vezme súd na zreteľ najmä na záujmy maloletých detí. Ak sa z dôvodu fyzického alebo psychického násillia, alebo hrozby takýmto násillím vo vzťahu k manželovi alebo rozvedenému manželovi ako spoločnému užívateľovi bytu alebo k blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, stalo ďalšie spolužitie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov alebo rozvedených manželov obmedziť užívacie právo užívacie právo druhého z nich, alebo ho z jeho užívania vylúčiť.

Práva a povinnosti subjektov nájomného vzťahu

Medzi prenajímateľom a nájomcom bytu vznikajú na základe nájomnej zmluvy rôzne práva a povinnosti. Tieto práva a povinnosti sú vzájomné a navzájom korešpondujúce, čo v praxi znamená, že nemá jedna zmluvná strana (napr. prenajímateľ) iba práva a druhá zmluvná strana (nájomca) iba povinnosti. Každá zo zmluvných strán má nielen práva, ale musí si plniť aj povinnosti, pričom oprávneniu jednej zmluvnej strany korešponduje povinnosť druhej zmluvnej strany (napríklad prenajímateľ má právo na úhradu nájomného a nájomca je povinný platiť nájomné prenajímateľovi v termínoch dohodnutých v zmluve).

Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t.j. funkčný byt a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu. Nájomca bytu spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, má právo užívať nielen byt, ale aj spoločné priestory a zariadenia domu. Avšak tieto osoby pri výkone svojich práv vyplývajúcich z nájomného vzťahu nesmú obmedzovať a zasahovať do práv ostatných nájomcov v bytovom dome. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca dať byt ďalej do podnájmu a nesmie v byte bez súhlasu vykonávať stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady. Povinnosťou nájomcu, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak, je hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou⁵. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

Od vzniku nájmu až do jeho skončenia je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktoré sú s užívaním bytu spojené (ako je napr. úhrada za výťah, za upratovanie v dome, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov a pod.). Ak je nájomca nedisciplinovaný pri dodržiavaní dohodnutých termínov a nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania ustanovuje § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

⁵ § 5 až § 9 nariadenia vlády 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení

V prípade, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu voči nájomcovi, nájomca si môže uplatniť právo na primeranú zľavu z nájomného, ak v dôsledku závad v byte alebo v dome, prípadne v dôsledku zlého poskytovania služieb spojených s užívaním bytu dochádza prechodne k zhoršeniu užívania bytu. Nájomca má však právo iba na primeranú zľavu, nie však na odpustenie celého nájomného alebo celej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Primeranosť zľavy závisí od okolností konkrétneho prípadu a ak o nej nedôjde k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, jej výšku v prípade sporu posudzuje súd. Právo na primeranú zľavu si nájomca musí uplatniť najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad. V prípade, že si nájomca právo na zľavu z nájomného neuplatní v tejto prekluzívnej lehote, uvedené právo zanikne a nie je možné uplatňovať ho úspešne uplatňovať súdnou cestou.

Zánik nájmu bytu

Nájom, ktorý bol dohodnutý na dobu určitú, končí *uplynutím dohodnutej doby*. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou *dohodou* medzi prenajímateľom a nájomcom, pričom podnet na jej uzavretie môže dať ktorákoľvek zmluvná strana.

Ak nedôjde medzi zmluvnými stranami k dohode o skončení nájmu, je možné ukončiť nájom bytu písomnou *výpoveďou*, ktorú môže dať aj nájomca aj prenajímateľ. Vzhľadom na to, že nájom bytu je chránený, prenajímateľ nemôže vypovedať nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Dôvody ukončenia nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa, sú taxatívne vymedzené v § 711 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Prenajímateľ teda môže vypovedať nájomybytu iba z týchto dôvodov:

- a) prenajímateľ potrebuje byť pre seba, manžela, pre svoje deti, vukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
- b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
- c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo ak prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu je potrebné s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nie je možné užívať, alebo byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých byt alebo dom nemožno užívať najmenej počas šiestich mesiacov,
- f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia,
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Dôvod výpovede sa musí skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak by bola výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nie je možné dodatočne meniť. Výpoveď prenajímateľa musí byť urobená v písomnej forme a doručená nájomcovi.

V prípade písomnej výpovede nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť v písomnej forme dlhšiu výpovednú lehodu.

Ak bola daná výpoveď nájomcovi, ktorý je neplatičom dlhšie ako tri mesiace z dôvodu, že sa bez vlastného zavinenia ocitli v hmotnej núdzi a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, ešte pred uplynutím ochrannej doby zaplatí prenajímateľovi dlžné

nájomné, alebo sa s prenajímateľom písomne dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že tento dôvod výpovede z nájmu zanikol. V prípade výpovede podľa § 711 ods. 1 písm. b), e) a f) je prenajímateľ povinný priložiť k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede, inak by bola výpoveď neplatná.

Ak ide o byt osobitného určenia alebo o byt v dome osobitného určenia, možno vypovedať nájom len po predchádzajúcom súhlase toho, kto svojim nákladom takýto byt zriadil, alebo jeho právneho nástupcu alebo príslušného orgánu, ktorý uzavretie zmluvy o nájme odporučil.

Nájomca môže neplatnosť výpovede uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Ak sa nájomca v uvedenej lehote obráti na súd, účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Ak nájomca návrh na súd nepodá, nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná. Nájomca však nie je povinný vystáť sa z bytu a byt vypratať, kým pre neho nie je zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada podľa zákona.

Občiansky zákonník upravuje tri druhy bytových náhrad, a to náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

Náhradný byt je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Náhradné ubytovanie je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu, pričom byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

Prístrešie je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

Ak nájom skončil z dôvodov upravených v § 711 ods. 1 písm. a), e), f),) Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov, nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním.

Ak prenajímateľ vypovedal nájom bytu z dôvodu neplatenia nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, tiež z dôvodu negatívneho vzťahu nájomcu k bytu, k domu alebo k ostatným nájomcom, nedovoleného užívania bytu na iné účely ako bývanie, ako aj z dôvodu, že nájomca z vlastnej vôle prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa, ktorými sú najmä vážny zdravotný stav alebo starostlivosť o maloleté dieťa, má nájomca právo na prístrešie a nájomca - neplatič v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov právo na náhradné ubytovanie.

Nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

Nájomný vzťah zaniká nájomcovi aj v dôsledku smrti, avšak v tomto prípade dochádza k prechodu nájmu bytu na ďalšie osoby vymenované Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí sním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí

sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

Ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o nich dozvedel, najneskôr však v lehote troch rokov odo dňa smrti nájomcu, domáhať na súde, aby určil, že k prechodu nájmu bytu nedošlo.

Regulácia nájomného

Dôležitou povinnosťou nájomcu bytu je povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Aj keď sa pri dohodovaní ceny nájomného medzi zmluvnými stranami vychádza z trhového nájomného, v určitých prípadoch dochádza zo strany štátu k regulácii nájomného tým, že právnou úpravou je určená maximálna výška nájomného a prenajímateľ to musí rešpektovať a trhovú cenu nemôže pri nájme bytu uplatniť.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods.1 a § 20 ods.1 a 2 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení s účinnosťou od 1. 5. 2008 ustanovilo maximálne ceny nájmu bytov opatrením č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Opatrenie bolo uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 4/2008. Maximálna cena nájmu určená týmto cenovým predpisom sa nevzťahuje na určenie výšky nájomného, ak ide o byty:

- bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, ak ide o byty postavené podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, platných v čase ich výstavby,
- vo vlastníctve fyzických osôb,
- preukázateľne voľné v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov⁶ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu⁷ a výmeny bytu⁸,
- v domoch postavených úplne bez účasti prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov s kolaudačným rozhodnutím vydaným po 1. februári 2001,
- v nájme právnickej osoby, ktorá nemá sídlo na území Slovenskej republiky, fyzickej osoby, ktorá nemá trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, zahraničného zastupiteľského úradu alebo diplomatickej misie,
- užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka alebo ich časti užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka

Do maximálnych cien podľa § 1 a § 2 uvedeného cenového predpisu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu a domovej práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žump, vybavenie bytu spoločnou televíziou a

⁶ Napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstvá olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon č. 107/1993 Z. z. o vrátení majetku Matici slovenskej v znení nálezu Ústavného súdu SR č. 221/2000 Z. z., zákon č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.

⁷ § 706 až 708 Občianskeho zákonníka

⁸ § 715 a 716 Občianskeho zákonníka

rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

Z opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 02/R/2008 zo dňa 25. septembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, vyplýva, že maximálna cena nájmu bytu (regulované nájomné) sa po 31. 12. 2011 uplatní len v tom prípade, ak sú súčasne splnené nasledujúce podmienky:

- ide o byt, na ktorý sa vzťahuje regulácia nájmu,
- prenajímateľom bytu nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou,
- nájomca, spoloční nájomcovia, alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom nie sú k 1. októbru 2008 výlučnými vlastníkami alebo spoluvlastníkmi porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti určenej na trvalé bývanie v obci, v ktorej užívajú nájomný byt, alebo najviac do vzdialenosti päťdesiat kilometrov od územnej hranice takejto obce, pričom spoluvlastníkmi takéhoto porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti nie sú iné osoby ako nájomca, spoloční nájomcovia alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom,
- prenajímateľ sa nedohodol alebo nedohodne písomne s nájomcom bytu o cene nájmu bytu pred 1. januárom 2012 inak,
- nájomca bytu, ktorý spĺňa uvedené podmienky, sa do 31. decembra 2008 prihlási na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, a to na tlačive uverejnenom na internetovej stránke ministerstva.

Z uvedenej právnej úpravy vyplynula dôležitá skutočnosť pre nájomcov bytov s regulovaným nájomným, že ak chcú mať regulované nájomné aj po 31. decembri 2011, museli sa do 31. decembra 2008 prihlásiť na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Záver

Nájom bytu, ako každý iný zmluvný vzťah, vychádza z dohody zúčastnených strán - prenajímateľa aj nájomcu. Keď sa teda vlastník bytového domu alebo bytu rozhodne byt prenajať, je veľmi dôležité, aby si prenajímateľ a nájomca dohodli jasné podmienky nájmu a čo najpodrobnejšie ich upravili v nájomnej zmluve. Dobre vypracovaná nájomná zmluva je veľmi dôležitým dokumentom, ktorý jasne a podrobne upravuje vzájomné vzťahy medzi obidvomi zmluvnými stranami a vytvára právnu istotu tak pre nájomcu ako aj pre prenajímateľa.

Zmluva by mala obsahovať všetky právne náležitosti vyplývajúce z ustanovení Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ale treba do nej naformulovať aj všetky ďalšie dohodnuté podmienky. Okrem základných atribútov zmluvy, medzi ktoré patrí okrem identifikácie zmluvných strán predmet nájmu a výška nájmu, ktoré priorityne zaujímajú obidve zmluvné strany, nezanedbateľné sú aj ďalšie náležitosti, ako je spôsob platby, teda (v hotovosti alebo na účet prenajímateľa), termíny splatnosti nájomného a úhrad za služby, ktoré sú s užívaním bytu spojené - vopred mesačne alebo v iných časových intervaloch (štvrtročne, polročne a pod.). V zmluve treba vyriešiť aj úhradu nedoplatkov, ktoré vyplývajú z ročného vyúčtovania, ako aj nadmernú spotrebu energií a pod., prípadne ak si prenajímateľ neželá v byte chov domácich zvierat alebo aby sa v byte fajčilo. Je vhodné žiadať od nájomcu, aby po podpísaní nájomnej zmluvy zložil určitú sumu ako zábezpeku, ktorú je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu prípadných nedoplatkov na nájomnom, úhradu nedoplatkov na energiách ako aj na náhradu škody spôsobenej zo strany nájomcu. Právna úprava síce umožňuje uzavrieť zmluvu na dobu neurčitú, ale pri novom nájomcovi je

vhodnejšie uzavrieť zmluvu na dobu určitú, napríklad na obdobie jedného roka a v prípade, že budú mať zmluvné strany záujem, môžu nájomnú zmluvu predĺžiť. Ak sa ale nedohodnú, alebo počas doby nájmu dochádzalo k bezdôvodnému a svojvoľnému porušovaniu zmluvných vzťahov zo strany nájomcu, predovšetkým neplatením nájomného, poškodzovaním bytu a spoločných priestorov, rušením ostatných nájomcov a vlastníkov bytov, tak nájom končí uplynutím dohodnutej doby a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať nájomcovi žiadnu bytovú náhradu.

Súčasná právna úprava nájmu bytu a ukončenia nájomného vzťahu vytvára predpoklady na ochranu nielen práva nájomcu pre svojvoľným ukončením nájmu zo strany prenajímateľa, ale na druhej strane chráni aj práva vlastníka bytu alebo bytového domu ako prenajímateľa a vytvára mu primeranejší priestor na nakladanie so svojím majetkom a rozhodovanie o ňom.

Na druhej strane treba pripustiť, že citlivým problémom v oblasti nájomného sektora regulácia nájomného. Pojem „regulované nájomné“ sa objavil na území dnešnej Slovenskej republiky po spoločenských zmenách, ktoré nastalo po roku 1989, keď tzv. reštitučnými zákonmi sa vrátili bytové domy ich pôvodným vlastníkom, resp. ich právnym nástupcom. Oprávneným osobám boli ale bytové domy vrátené spolu s osobami, ktoré mali k jednotlivým bytom nachádzajúcim sa v týchto bytových domoch nájomné práva.

Úlohou regulovaného nájomného bola, a dodnes je, ochrana pôvodných nájomníkov bytov, ktorým boli byty pridelené v zoštatnených domoch ešte za socializmu, a ktorí nemali možnosť odkúpiť byty v reštituovaných domoch za výhodnú zostatkovú cenu tak, ako to bolo v prípade sídliskových bytov. Zákon ich chráni pred rizikom, že by stratili bývanie z dôvodu vypovedania nájomnej zmluvy alebo z dôvodu neschopnosti splácať vysoké nájomné. Regulované nájomné sa okrem reštituovaných bytov týka aj bytov obecných a štátnych. Regulácia nájomného je však vážnym zásahom do vlastníckeho práva majiteľov reštituovaných domov a spôsobuje im problémy. Výška regulovaného nájomného je nastavená tak, že výnos z príjmu regulovaného nájmu nepostačuje nepostačuje vlastníkom týchto nehnuteľností ani na pokrytie nutných nákladov potrebných na zabezpečenie riadnej a bezpečnej prevádzky domov a nieto ešte na tvorbu fondu opráv, ktorý by v dlhšom časovom horizonte mal byť použitý na obnovu bytového fondu ako aj údržbu a modernizáciu spoločných častí a zariadení domu.

Je pochopiteľné, že štát chce chrániť sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva, ktorých sa otázka regulovaného nájomného týka, avšak je nevyhnutné uvedomiť si, že sociálna ochrana by nemala byť uskutočňovaná na úkor jednej skupiny občanov – vlastníkov bytových domov. Zaťaženie by tak malo byť rozložené rovnomerne - teda na celú spoločnosť. Riešenie spadá v prvom rade do agendy štátu, verejných financií ako aj samospráv. Cestou je nepochybne kofinancovanie projektov sociálneho bývania, v rámci ktorých by sa finančne spolupodieľala Slovenská republika so samosprávami.

LITERATÚRA:

- [1] Kokolová, H. Prokeš, J: Práva a povinnosti vlastníkov bytov. Pravda,123/05, str.3
- [2] Lazar, J. a kol.: Základy občianskeho hmotného práva, 2. zväzok, IURA EDITION, Bratislava, 2004
- [3] Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník, komentár. EUROUNION, Bratislava,2007
- [4] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
- [5] Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja <http://www.build.gov.sk>
- [6] Ministerstvo financií <http://www.finance.gov.sk>
- [7] Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov
- [8] Opatrenie Ministerstva financií SR č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov