

OBSAH

PREDHOVOR	20
POUŽITÉ ZNAČKY A SKRATKY	22
ÚVODNÝ KOMENTÁR	23
JUDIKATÚRA	
1. BYT A JEHO POJMOVÉ ZNAKY	
Obydlie	35
Pojmové znaky bytu ako predmetu občianskoprávnych vzťahov	35
Byt z pohľadu stavebného zákona.....	35
Pojmové znaky bytu ako predmetu občianskoprávnych vzťahov	35
Definícia bytu na účely nájmu	36
Účel nájmu bytu	36
Právne posúdenie bytu ako miestnosti alebo súboru miestností	36
Byt v bytovom dome	37
Byt v bytovom dome	38
Byt podľa stavebného zákona a predpisov občianskeho práva.....	39
2. NÁJOMNÁ ZMLUVA	
Automatická prolongácia nájomnej zmluvy	40
Účel práva nájmu bytu.....	40
Nájomná zmluva a odplatnosť prenechania bytu do užívania	41
Nájom bytu dohodnutý na dobu určitú	41
Premlčanie práva nájmu bytu	42
Hospodárenie s bytom ako spoločnou vecou	42
Uzavretie nájomnej zmluvy v režime podielového spoluvlastníctva a náhrada škody	42
Prenájom nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve ako dôležitá zmena spoločnej veci	43

Prihlásenie trvalého pobytu ako hospodárenie so spoločnou vecou	43
Bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu a jeho právne následky	43
Vada označenia účastníka nájomnej zmluvy a jej platnosť	44
Podnájom, forma jeho dohodnutia a právne následky	44
Bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu a jeho právne následky	44
Podnájom ako forma zabezpečenia náhradného bytu	45
Forma súhlasu obce s podnájmom obecného nájomného bytu	45
Nároky prenajímateľa voči nájomcovi z podnájomnej zmluvy	45
Súhlas prenajímateľa s podnájmom a podnájomná zmluva	46
Forma súhlasu prenajímateľa s podnájmom bytu	46
Charakter a definičné znaky podnájmu bytu	46
Právne následky neplatného dohodnutia podnájmu bytu	47
Akcesorická povaha a trvanie podnájomného právneho vzťahu	47
Spotrebiteľský charakter nájomnej zmluvy	47
Dohoda o výmene bytov	48
Rozpor nájomnej zmluvy s dobrými mravmi	48
Zákaz retroaktívnej úpravy právnych pomerov zákonodarcom a zánik platnosti zmlúv	49
Podnájomný vzťah dohodnutý bez súhlasu prenajímateľa a s ním spojené právne následky	50
Výmena bytov a uzavretie novej nájomnej zmluvy	50
Neplatnosť nájomnej zmluvy a nájom v prospech inej osoby	50
Nájom bytu dohodnutý na dobu určitú	51
Nájom bytu dohodnutý na dobu určitú	51
Vymedzenie rozsahu užívania bytu a jeho príslušenstva v nájomnej zmluve	51
Výška a spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v nájomnej zmluve	51

Nájomná zmluva ako dvojstranný právny úkon	52
Balkón ako príslušenstvo bytu	52
Právny režim garáže patriacej k bytu	53
Absolútna neplatnosť právneho úkonu	54
Obnovenie nájmu po uplynutí doby nájmu	54
Kúpeľňa v byte	54
Odplatný charakter nájmu bytu	55
Príslušenstvo bytu a jeho právny režim	55
Príslušenstvo bytu a jeho účel	55
Garáž ako príslušenstvo bytu	56
Predzmluvná zodpovednosť podľa občianskeho práva	56
Občianskoprávna zodpovednosť za uzavretie neplatnej nájomnej zmluvy	56
Chyba v písaní a neplatnosť nájomnej zmluvy	57
Trvanie nájomnej zmluvy a zmena vlastníka domu	57
Pojmové znaky úschovy vecí	58
Dohodnutie odstupného v nájomnej zmluve	58
Neplatnosť nájomnej zmluvy z dôvodu obývania bytu treťou osobou	58
Byt ako predmet výpožičky	59
Dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu a neplatnosť nájomnej zmluvy	59
Neplatnosť zmluvy o budúcej nájomnej zmluve	60
Neplatnosť nájomnej zmluvy	60
Neplatnosť nájomnej zmluvy z dôvodu obývania bytu treťou osobou	60
Neplatnosť nájomnej zmluvy z dôvodu nejasného vymedzenia doby nájmu	60
Doba nájmu viazaná na neistú udalosť v budúcnosti	61
Automatická prolongácia nájomnej zmluvy	61
Príslušenstvo bytu ako predmet právneho vzťahu	61
Dohodnutie spôsobu výpočtu úhrad za plnenia s užívaním bytu	61
Čiastočná neplatnosť nájomnej zmluvy	62

Konkludentné uzavretie nájomnej zmluvy	62
Nejasné vyjadrenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ako dôvod neplatnosti nájomnej zmluvy	62
Neurčité vyjadrenie zálohových platieb na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu	63
Byt a jeho príslušenstvo	63
Podstatné náležitosti nájomnej zmluvy a stanovenie spôsobu výpočtu a výšky nájomného	64
Vzťah nájomného a podnájomného pomeru	64
Plynutie premlčacej doby pri záväzkoch zo spôsobenej škody	65
Zhodnotenie nehnuteľnosti ako plnenie bez právneho dôvodu	66
Charakter deklarátorného rozsudku	66
Plynutie premlčacej doby pri záväzkoch z bezdôvodného obohatenia	66
Premlčanie práva na vypratanie nehnuteľnosti	67
Reštitúcia pomerov v súvislosti s neplatnou nájomnou zmluvou	67
Premlčanie práva pri synalagmatickom nájomnom záväzku	68
Nárok nájomcu na náhradu nákladov, ktoré vynaložil na zvýšenie hodnoty veci	68
Kritériá posúdenia čiastočnej neplatnosti nájomnej zmluvy	68
Posudzovanie platnosti nájomnej zmluvy	69
Absencia nároku na bytovú náhradu v prípade dohodnutia nájmu osobou, ktorá nie je vlastníkom bytu	69
Štatút právneho nástupcu prenajímateľa bytu	69
3. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU A JEHO PRÍSLUŠENSTVA	
Skrátené súdne konanie a ochrana pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami/nemožnosť moderácie sankcií v spotrebiteľských záväzkoch	71
Súdny prieskum neprijateľných zmluvných podmienok odrážajúcich obsah záväzného zákonného alebo regulačného ustanovenia	72

Vada na odbernom plynovom zariadení a zodpovednosť prenajímateľa bytu	72
Dôkaz v spore o úhrady za služby spojené s užívaním bytu	73
Režim preddavkov na úhradu dodávok tepla a teplej vody/pasívna legitímácia manžela obývajúceho byt	73
Vada na odbernom plynovom zariadení a zodpovednosť prenajímateľa bytu	74
Odber teplej úžitkovej vody a tepla a ich rozpočítanie konečnému spotrebiteľovi	75
Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody a povinnosti vlastníka bytu	75
Povinnosť vlastníka podieľať sa na náhrade nákladov spojených s vykurovaním spoločných priestorov v bytovom dome	76
Povinnosť zabezpečiť dodávku teplej úžitkovej vody v režime zmluvy o výkone správy bytového domu	77
Charakter preddavkov a záloh na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva a včasnosť ich zaplatenia	77
Vymedzenie rozsahu užívania bytu a jeho príslušenstva v nájomnej zmluve	79
Vymedzenie výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v nájomnej zmluve	79
Spôsob výpočtu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu	79
Včasnosť úhrady doplatkov za služby spojené s užívaním bytu nájomcom	80
Účinky vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu	80
Povinnosť úhrady za poskytovanie ústredného kúrenia	80
Charakter a podmienky uplatnenia nároku na zľavu z úhrady za užívanie bytu	81
Stanovenie nájomného v rozpore s dobrými mravmi	81
Nájomné získané prenájmom spoločnej veci v podielom spoluvlastníctve	82
Uplatnenie práva na poskytnutie zľavy v nájomnom vzťahu	82

Dohoda nájomcu a prenajímateľa na nájomnom, jej charakter a rámec stanovenia	83
Nedostatok dodávky teplej vody ako nedostatok vybavenia a zariadenia bytu	84
Hranice vzájomného uplatňovania práv nájomcu a prenajímateľa bytu	84
Charakter plnení spojených s užívaním bytu a povinnosť prenajímateľa zabezpečiť odstránenie vady na plynovom zariadení	84
Okamih splatnosti nedoplatku za vykurovanie bytu	85
Splatnosť pohľadávky za dodávku vody	85
Nárok na poplatok z omeškania z dlžného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu	85
Náhrada za vykurovanie bytu a jej zložky	86
Právo na jednostranné zvýšenie nájomného za prenájom bytu	86
Zmena v osobe prenajímateľa a jej právne účinky vo vzťahu k povinnostiam nájomcu	86
Perfektnosť vyúčtovania úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu ako podmienka splatnosti nedoplatkov	87
Perfektnosť vyúčtovania úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu ako podmienka splatnosti nedoplatkov	87
Podmienky uplatnenia nároku na zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu	88
Zánik práva na zľavu z nájomného	89
Právo na jednostranné zvýšenie nájomného za prenájom bytu	89
Štatút právneho nástupcu prenajímateľa bytu	90
Zmluvná pokuta ako forma zabezpečenia záväzkov	90
Súbeh poplatku z omeškania a úrokov z omeškania	91
Výška zmluvnej pokuty zaistujúcej preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu	91
Dohoda o zmluvnej pokute a značná nerovnováha v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa	92
Neplatnosť spotrebiteľskej zmluvy z dôvodu veľkého počtu neprijateľných zmluvných podmienok	92

Dohoda o zmluvnej pokute a značná nerovnováha v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa	94
Dohoda o zmluvnej pokute a značná nerovnováha v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa/nemožnosť moderácie zmluvnej pokuty	94
Dohoda o zmluvnej pokute, úroky z omeškania a značná nerovnováha v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa	95
4. PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA	
Dohoda o zmluvnej pokute a značná nerovnováha v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa	96
Neplatnosť spotrebiteľskej zmluvy z dôvodu veľkého počtu neprijateľných zmluvných podmienok	96
Záložné právo na zabezpečenie nájomného zo zmluvy o podnájme	98
Zabezpečenie pohľadávok na nájomnom a postavenie nájomcu ako oprávneného vo vzťahu k podnájomníkovi	98
Realizácia zádržného práva prenajímateľa a jej časové trvanie	99
5. ZÁNİK KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU	
Zánik nájmu bytu a prechod práva nájmu bytu	100
Forma prejavu vôle smerujúceho k zániku nájmu bytu	100
Písomná dohoda o zániku práva užívania bytu vo forme súdneho zmiereu	100
Písomná dohoda o zániku práva užívania bytu vo forme súdneho zmiereu	101
Právne relevantná identifikácia bytu	101
Právne nástupníctvo prenajímateľa po zániku nájmu bytu písomnou dohodou	101
Zničenie predmetu nájmu ako dôvod zániku nájmu bytu/režim bytovej náhrady	102
Právne nástupníctvo prenajímateľa po zániku nájmu bytu písomnou dohodou	102
Okamih zániku nájmu bytu na základe písomnej dohody nájomcu a prenajímateľa	103
Formy zániku práva nájmu bytu/odstúpenie od nájmovej zmluvy	103

Dohoda o zániku nájmu bytu a konkludentné správanie nájomcu bytu	104
Povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu po zániku nájmu bytu	104

5.1 Výpoveď krátkodobého nájmu bytu

Inštitút dobrých mravov	104
Inštitút dobrých mravov	105
Inštitút dobrých mravov	105
Inštitút dobrých mravov	105
Inštitút dobrých mravov	105
Inštitút dobrých mravov	106
Inštitút dobrých mravov	106
Inštitút dobrých mravov a poctivé správanie	106
Inštitút dobrých mravov	107
Inštitút dobrých mravov	107
Inštitút dobrých mravov a právny úkon v rozpore s dobrými mravmi	108
Inštitút dobrých mravov	108
Výpoveď nájmu bytu z dôvodu neplatenia nájomného	108
Skutkové vymedzenie dôvodu výpovede nájmu bytu	109
Opakované odmietnutie sprístupnenia bytu ako dôvod výpovede nájmu bytu	109
Neuvedenie výpovednej lehoty vo výpovedi nájmu bytu	110
Výpoveď nájmu bytu v priebehu súdneho konania	110
Výpoveď nájmu bytu a dôvod na strane prenajímateľa	110
Bezodplatný podnájom bytu a výpoveď nájmu bytu	110
Požiadavka určitosti výpovede nájmu bytu	111
Výpoveď nájmu bytu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu	111
Spolužitie tretej osoby s nájomcom v prenajatom byte bez súhlasu prenajímateľa ako dôvod výpovede nájmu bytu	111
Výpoveď nájmu bytu a nepriaznivá sociálna situácia nájomcu	112
Výpoveď nájmu bytu a vlastný byt nájomcu	112
Výpoveď nájmu bytu a občasnú užívanie bytu	113

Výpoveď nájmu bytu ako súčasť žaloby prenajímateľa/skutková konkretizácia dôvodu výpovede nájmu bytu	113
Výpoveď nájmu bytu a dualita výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. e) OZ	114
Výpoveď nájmu bytu a komparácia niektorých výpovedných dôvodov	114
Výpoveď nájmu bytu a dokazovanie v súdnom konaní	115
Výpoveď nájmu bytu ako právny úkon a jeho náležitosti	115
Výpoveď nájmu bytu a prevádzkovanie podnikateľskej činnosti	116
Dôvod výpovede nájmu bytu spočívajúci v skutočnosti, že nájomca vlastní byt alebo dom spôsobilý na užívanie	116
Výpoveď nájmu bytu viazaná na rozhodnutie stavebného úradu	116
Nemožnosť podania žaloby o neplatnosť výpovede	117
Nemožnosť podania žaloby o neplatnosť výpovede	117
Náležitosti výpovede nájmu bytu z dôvodu nezaplatenia nájomného	118
Výpoveď nájmu správcom konkurznej podstaty	119
Výpoveď nájmu bytu z dôvodu návštevy alebo spolužitia tretej osoby v byte	119
Výpoveď nájmu časti bytu	119
Výpoveď nájmu bytu pred uzavretím manželstva nájomcu	119
Výpoveď nájmu bytu a byt v podielovom spoluvlastníctve	120
Výpoveď nájmu bytu a jej adresát	120
Výpoveď nájmu bytu a jej náležitosti	120
Výpoveď nájmu bytu v spoločnom nájme manželov	120
Výpoveď nájmu bytu a spoločný nájom bytu manželmi	121
Určitosť výpovede nájmu bytu	121
Výpoveď nájmu bytu a v nej uvedená zámena pojmov podlažie a poschodie	121
Výpoveď nájmu bytu a určitosť identifikácie bytu	122
Výpoveď nájmu bytu a dohodnutá dĺžka výpovednej lehoty	122
Doručenie výpovede nájmu bytu	122
Výpoveď nájmu časti bytu	122
Ukončenie užívania bytu osobou so súhlasom nájomcu	123
Výpoveď nájmu bytu daná splnomocnencom	123

Určitosť výpovede nájmu bytu	123
Určitosť výpovede nájmu bytu	124
Pasívna legitimácia v spore o určenie neplatnosti výpovede a hmotnoprávna sukcesia	124
Porušovanie dobrých mravov ako dôvod výpovede nájmu bytu	124
Výstraha ako podmienka výpovede nájmu bytu	125
Výpoveď nájmu bytu z dôvodu nezaplatenia nájomného a kritériá posúdenia jej dôvodnosti	125
Podmienky výpovede nájmu bytu pri spoločnom nájme bytu manželmi	125
Predchádzajúca výstraha ako podmienka výpovede nájmu bytu	126
Výpoveď nájmu bytu z dôvodu nezaplatenia nájomného a relevancia skutočnosti, že došlo k uhradeniu nedoplatkov	126
Objektívne posudzovanie podmienok výpovede nájmu bytu	127
Neplatnosť zmluvy o podnájme	127
Žaloby o neplatnosť nájmu bytu a naliehavý právny záujem	127
Zaplatenie nedoplatkov na nájomnom a odpadnutie dôvodu neplatnosti výpovede nájmu bytu	128
Nedoručenie výpovede zo spoločného nájmu bytu manželmi jednému z nich a jeho právne následky	128
Náležitosti výpovede nájmu bytu z dôvodu, že prenajímateľ byt potrebuje	128
Prechod nájmu bytu a právny status oprávnených osôb v súvislosti s výpoveďou bytu nájomcovi	128
Úhrada časti nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu ako dôvod výpovede nájmu bytu	129
Skutkové vymedzenie dôvodu výpovede nájmu bytu	129
Splnenie podmienok výpovede nájmu bytu z dôvodu, že ho prenajímateľ potrebuje	129
Trvanie porušenia povinnosti pri podnájme bytu a jej trvanie ku dňu doručenia výpovede nájmu bytu	130
Zaplatenie nedoplatkov na nájomnom a odpadnutie dôvodu neplatnosti výpovede nájmu bytu	130
Zaplatenie nedoplatkov na nájomnom a určitosť výpovede nájmu bytu	130

Spornosť výšky nájomného a jej vplyv na platnosť výpovede nájmu bytu	130
Existencia rozhodnutia stavebného úradu ako podmienka výpovede nájmu bytu	131
Výmena bytu ako dôvod výpovede nájmu bytu	131
Neplatenie nájomného ako dôvod výpovede nájmu bytu	131
Splnenie podmienok výpovede nájmu bytu z dôvodu bytovej potreby prenajímateľa	132
Neplatenie nájomného z dôvodu neodstránenia závad v byte a rozpor výpovede nájmu bytu s dobrými mravmi	132
Okolnosti posúdenia súladu výpovede nájmu bytu z dôvodu potreby bytu pre blízku osobu prenajímateľa s dobrými mravmi	132
Inštalácia satelitného prijímača ako porušenie povinností nájomcu	133
Neodstránenie závad v byte a rozpor výpovede nájmu bytu s dobrými mravmi	133
Bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu ako dôvod výpovede nájmu bytu	133
Písomné plnomocenstvo udelené advokátovi a výpoveď nájmu bytu	133
Hromadenie vecí v spoločných priestoroch domu ako porušenie povinnosti zakladajúce výpoveď nájmu bytu	134
Existencia bytovej potreby prenajímateľa ako dôvod výpovede nájmu bytu	134
Trvanie protiprávneho konania nájomcu ku dňu doručenia výpovede nájmu bytu	135
Okolnosti neplatenia nájomného ako dôvod výpovede nájmu bytu	136
Premlčanie práva vypovedať nájom bytu a rozsah neplatenia nájomného ako dôvod výpovede nájmu bytu	137
Neplatnosť výpovede nájmu bytu a prekluzívna lehota podania žaloby o určenie neplatnosti nájmu bytu	137
Skutkové vymedzenie výpovedného dôvodu a dodatočné dopĺňanie výpovede nájmu bytu	139
Náležitosti doručenia a predpoklady účinného doručenia výpovede nájmu bytu	139

Nesprístupnenie bytu nájomcom prenajímateľovi za účelom vyhotovenia znaleckého posudku o cene bytu	140
---	-----

6. VYPRATANIE BYTU

Hospodárenie so spoločnou vecou a vydanie predmetu nájmu	141
Materiálne podmienky a ústavné podmienky vypratania neoprávnene užívaného bytu	141
Materiálne podmienky a ústavné podmienky vypratania neoprávnene užívaného bytu – zásah nevyhnutný v demokratickej spoločnosti	142
Materiálne podmienky a ústavné podmienky vypratania neoprávnene užívaného bytu – zásah nevyhnutný v demokratickej spoločnosti	143
Definícia obydľia	143
Garancie ochrany práva a obydľia podľa Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd	143
Strata obydľia ako zásah do práva na rešpektovanie obydľia	144
Garancie ochrany práva a obydľia podľa Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd	144
Nevyhnutnosť vypratania bytu ako zásah do práv na ochranu súkromného a rodinného života a obydľia	145
Notárska zápisnica ako exekučný titul	145
Notárska zápisnica ako exekučný titul	146
Notárska zápisnica ako exekučný titul	147
Vykonalnosť exekučného titulu	148
Zmluvné zastúpenie a rozpor záujmov zástupcu a zastupovaného	148
Zákonné podmienky schválenia súdneho zmiernu	148
Zákonné podmienky schválenia súdneho zmiernu	149
Zákonné podmienky uzavretia a schválenia súdneho zmiernu	149
Výkon záložného práva na nehnuteľný majetok poskytnutý ako zabezpečenie pohľadávky	150
Vypratanie iných osôb obývajúcich byt okrem užívateľa bytu	151
Neoprávnené bránenie v užívaní bytu	151
Rozpor vypratania bytu s dobrými mravmi	152

Vypratanie bytu medzi blízkymi osobami a rozpor s dobrými mravmi	152
Užívanie bytu a legitímácia v spore o jeho vypratanie	152
Aktívna legitímácia pre uplatnenie vlastníckeho práva v súdnom konaní	153
Povaha odopretia vypratania bytu a jeho osobitosti	153
Premlčanie práva na vypratanie bytu	153
Nemožnosť vrátenia predmetu nájmu spôsobená treťou osobou	154
Judikatórna formulácia povinnosti vypratať byt	154
Platnosť nájmu bytu a jeho vplyv na rozhodovanie o vypratani bytu	154
Podmienky vypratania bytu	154
Povinnosť vypratať byt a zabezpečenie bytovej náhrady	155
Povaha rozsudku o vypratanie bytu	155
Predbežné otázky významné pre uloženie povinnosti vypratať byt	155
Predbežné otázky významné pre uloženie povinnosti vypratať byt	156

7. NEPLATNOSŤ SKONČENIA KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU A S ŇOU SPOJENÉ NÁROKY

Rozhodujúci čas posudzovania neplatnosti výpovede nájmu bytu pre rozpor s dobrými mravmi	157
Platnosť výpovede nájmu bytu a predbežné právne posúdenie súdom	157
Žaloba o neplatnosť výpovede nájmu bytu a naliehavý právny záujem	159
Žaloba o neplatnosť výpovede nájmu bytu a vada doručovania výpovede	159
Neplatnosť výpovede nájmu bytu pri nezaplatení nájomného	159
Neplatnosť výpovede nájmu bytu pri nezaplatení nájomného	160
Premlčanie peňažnej pohľadávky za obmedzenie vlastníckeho práva	160
Okamih začatia plynutia premlčacej doby	160

Investície vynaložené na cudziu vec a hodnota zodpovedajúca zvýšeniu hodnoty veci	161
Povaha deklarátorného rozsudku	161
Okamih začatia plynutia premlčacej doby	161
Okamih začatia plynutia premlčacej doby	162
Reštitúcia právnych pomerov z neplatnej nájomnej zmluvy	162
Reštitúcia právnych pomerov z neplatnej nájomnej zmluvy	163
Úhrada nákladov vynaložených nájomcom so súhlasom prenajímateľa	163
Spočívanie premlčania pohľadávky	163
Spočívanie premlčania pohľadávky pri jej uplatnení na nepríslušnom súde	164
Zastavenie súdneho konania z dôvodu uplatnenia námietky premlčania	164
Právne následky absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy	164
Nájomná zmluva a právne následky porušenia dohodnutého predkupného práva	165
Užívanie bytu a nároky plynúce z náhrady škody	165
Uzavieranie zmluvy a porušenie preventívnej povinnosti	166
Predpoklady zodpovednosti za škodu spočívajúce v nákladoch exekúcie	166
Zodpovednosť za škodu vzniknutú nájomcovi vytopením bytu	167
Zodpovednosť za porušenie povinnosti nezasahovať do vlastníckeho práva	167
Povaha zodpovednosti za škodu	167
Predmet dokazovania v konaní o právoplatnosť výpovede z nájmu bytu	168
Nárok na náhradu nákladov spojených so zmenami vykonanými na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa	168
Nárok na náhradu nákladov spojených so zmenami vykonanými na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa	168
Vzdanie sa práva na zvýšenú hodnotu prenajatej veci	169
Dôkazné bremeno a procesná zodpovednosť v súdnom konaní	169
Dôkazné bremeno a procesná zodpovednosť v súdnom konaní	169

Stanovenie výšky škody poškodením čiastočne opotrebovanej veci	170
Dôkazné bremeno a procesná zodpovednosť v súdnom konaní	170
Kritériá posúdenia nároku na primerané finančné zadostučinenie	171
Povaha finančného zadostučinenia	171
Kritériá posúdenia nároku na primerané finančné zadostučinenie	172
Príslušenstvo primeraného finančného zadostučinenia	172

8. SUBSIDIARITA OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA K ZÁKONU O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU

Účinnosť hmotnoprávných úkonov v režime Občianskeho zákonníka	173
Doručovanie písomností v procesnom práve	173
Povinnosť prenajímateľa vykonávať opravy predmetu nájmu	174
Prístup prenajímateľa do bytu a hrubé porušenie povinnosti nájomcom	174
Konkludentné uzavretie zmluvy o podnájme	174
Prístup prenajímateľa do bytu a právomoc súdu	175
Povaha dohody o výmene bytu	175
Podstatná zmena obsahu spoločného práva manželov k bytu	175
Rozsah výkonu rozhodnutia a užívacie práva v byte	176
Vznik práva spoločného užívania bytu manželmi	176
Dohoda o užívaní bytu rozvedených manželov	176
Dohoda o užívaní bytu rozvedených manželov	177
Dohoda o užívaní bytu rozvedených manželov	177
Prechod (spoločného) nájmu bytu	177
Prechod nájmu bytu v prípade trvalého opustenia spoločnej domácnosti	178
Zánik práva spoločného užívania bytu manželmi	178
Povaha práva nájmu bytu	178
Povaha práva spoločného nájmu bytu manželmi	178

Právne vzťahy vznikajúce medzi nájomcom a podnájomcom bytu	179
Plnenie záväzkov nájomcu voči predchádzajúcemu vlastníkovi bytu	179
Rozsah právneho nástupníctva nadobúdateľa – nového vlastníka prenajímaného bytu	179
Zodpovednosť nájomcu za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup	180
Zodpovednosť prenajímateľa a nájomcu za škodu vzniknutú zatopením bytu	180
Predpoklady úhrady nákladov na odstránenie závad v byte zo strany prenajímateľa	181
Predpoklady úhrady nákladov na odstránenie závad v byte zo strany prenajímateľa	181
Právne následky nesplnenia povinnosti prenajímateľa odstrániť závady v byte	181
Rozsah oprávnenia nájomcu užívať prenajatú vec	182
Stavebné úpravy v prenajímanom byte	182
Právo prenajímateľa na odstránenie nepovolených stavebných úprav	182
Povinnosť prenajímateľa odstrániť stavebné úpravy v byte	183
Vyporiadanie nárokov nájomcu a prenajímateľa súvisiacich s podstatnými zmenami v byte	183
Právo prenajímateľa požadovať odstránenie stavebných úprav vykonaných v byte	183
Umožnenie príjmu televízneho vysielania vlastníkom bytu	183
Právne nástupníctvo na strane prenajímateľa a výpovedné dôvody	184
Stavebné úpravy bytu realizované prenajímateľom	184
Stavebné úpravy bytu zamýšľané prenajímateľom a súdna ochrana práv	185
Spolužívanie bytu dohodnuté vo forme súdneho zmieru	185
Právo spoločného nájmu bytu a právne postavenie rozvedeného manžela	186
Opustenie spoločnej domácnosti a spoločný nájom bytu	186
Nevykonateľnosť exekučného titulu na vypratanie bytu pri existencii spoločného nájmu bytu	187

Spoločný nájom bytu a prechod vlastníctva bytového domu	187
Povaha spoločného nájmu bytu manželmi	187
Spoločné konanie manželov pri zmene nájomného vzťahu k bytu	188
Zákonné predpoklady vzniku spoločného nájmu manželov	188
Správca konkurznej podstaty a zrušenie nájmu bytu	188
Okolnosti rozhodovania o ďalšom užívaní bytu po rozvoze manželov	189
Trvalé opustenie spoločnej domácnosti a jeho vplyv na nájomný pomer	189
Trvalé opustenie spoločnej domácnosti a jeho vplyv na nájomný pomer	189
Trvalé opustenie spoločnej domácnosti a spoločný nájom bytu	190
Dohoda o výmene bytov a právny základ nájomného pomeru	190
Dohoda o výmene bytov a právny základ nájomného pomeru	190
Dohoda o výmene bytov a nahradenie súhlasu súdom	191
Dohoda o výmene bytov a nahradenie súhlasu súdom	191
Odstúpenie od dohody o výmene bytu	191
REGISTER PREDPISOV	192
REGISTER ROZHODNUTÍ	199