

# OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| O AUTORKE .....   | 6         |
| ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK .....   | 7         |
| PRVÁ KAPITOLA   |           |
| <b>PRÁVO NA BÝVANIE AKO ZÁKLADNÉ SOCIÁLNE PRÁVO<br/>A BYTOVÁ POLITIKA AKO PROSTRIEDOK JEHO REALIZÁCIE .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>1. Právo na bývanie a bytová politika v nadnárodnom kontexte .....</b>                                       | <b>9</b>  |
| 1.1 Právo na bývanie v systéme Európskej únie .....   | 9         |
| 1.2 Bývanie z pohľadu Organizácie Spojených národov .....   | 10        |
| 1.3 Podpora a rozvoj bytovej politiky v štátoch Európskej únie .....  | 11        |
| 1.4 Formy bývania v štátoch Európskej únie .....  | 12        |
| <b>2. Stav bytovej politiky v Slovenskej republike .....</b>  | <b>13</b> |
| DRUHÁ KAPITOLA  |           |
| <b>NÁJOMNÉ BÝVANIE V SLOVENSKEJ REPUBLIKE .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>1. O nájomnom bývaní vo všeobecnosti .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>2. Nájom bytu podľa Občianskeho zákonníka .....</b>  | <b>16</b> |
| 2.1 Osobné užívanie bytov .....   | 16        |
| 2.2 Zmeny v užívaní bytov po novembri 1989 .....  | 17        |
| <b>3. Prijatie zákona o krátkodobom nájme bytu .....</b>  | <b>21</b> |
| TRETIA KAPITOLA   |           |
| <b>NÁJOM PODĽA ZÁKONA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>1. Pôsobnosť zákona .....</b>  | <b>23</b> |
| 1.1 Vecná pôsobnosť .....   | 23        |
| 1.2 Časová pôsobnosť .....  | 28        |
| <b>2. Vzťah zákona o krátkodobom nájme bytu a Občianskeho zákonníka ...</b>                                     | <b>29</b> |
| <b>3. Pojem a pojmové znaky krátkodobého nájmu .....</b>  | <b>30</b> |
| 3.1 Pojem krátkodobý nájom bytu .....   | 31        |
| 3.2 Pojmové znaky krátkodobého nájmu bytu .....   | 34        |
| <b>4. Vznik krátkodobého nájmu bytu .....</b>   | <b>44</b> |
| <b>5. Zmluva o krátkodobom nájme bytu a jej náležitosti .....</b>   | <b>47</b> |
| 5.1 Forma zmluvy .....  | 47        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 5.2        | Náležitosti zmluvy .....  | 48        |
| 5.2.1      | Údaje o zmluvných stranách .....  | 49        |
| 5.2.2      | Označenie predmetu nájmu a rozsah užívania<br>predmetu nájmu .....  | 58        |
| 5.2.3      | Určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky<br>úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu<br>a jeho príslušenstva .....  | 61        |
| 5.2.4      | Opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu,<br>ako aj zápis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia,<br>ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia<br>nájomnej zmluvy ..... | 64        |
| 5.2.5      | Určenie doby nájmu .....  | 67        |
| 5.2.6      | Vyhlasenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti,<br>že nájomná zmluva sa uzaviera podľa zákona<br>o krátkodobom nájme bytu .....  | 67        |
| <b>6.</b>  | <b>Podnájom bytu .....</b>  | <b>68</b> |
| 6.1        | Podnájom vo všeobecnosti a podnájom bytu podľa<br>Občianskeho zákonníka .....   | 68        |
| 6.2        | Podnájom bytu podľa zákona o krátkodobom nájme bytu .....   | 70        |
| <b>7.</b>  | <b>Daňová registračná povinnosť .....</b>   | <b>72</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu<br/>a jeho príslušenstva .....</b>   | <b>75</b> |
| 8.1        | Platby spojené s nájmom .....   | 75        |
| 8.2        | Zmena nájomného a úhrad za poskytované plnenia .....  | 78        |
| 8.3        | Splatnosť nájomného a úhrad za poskytované služby .....   | 80        |
| <b>9.</b>  | <b>Peňažná zábezpeka .....</b>  | <b>81</b> |
| 9.1        | Pojem a podstata .....  | 81        |
| 9.2        | Výška zábezpeky a spôsob jej zaplatenia .....   | 83        |
| 9.3        | Doplnenie zábezpeky .....   | 84        |
| 9.4        | Vrátenie zábezpeky .....  | 85        |
| <b>10.</b> | <b>Zánik krátkodobého nájmu bytu .....</b>  | <b>86</b> |
| 10.1       | Zánik krátkodobého nájmu bytu uplynutím dohodnutého času .....  | 87        |
| 10.2       | Zánik krátkodobého nájmu bytu písomnou dohodou .....  | 89        |
| 10.3       | Zánik krátkodobého nájmu bytu výpoveďou .....   | 90        |
| 10.3.1     | Formálne a materiálne podmienky výpovede .....  | 90        |
| 10.3.2     | K výpovedným dôvodom všeobecne .....  | 91        |

|                                   |  |            |
|-----------------------------------|--|------------|
| 10.3.3                            | <i>Výpoveď zo strany prenajímateľa</i>   | 93         |
| 10.3.4                            | <i>Výpoveď zo strany nájomcu</i>   | 100        |
| 10.3.5                            | <i>Výpovedná lehota (alias výpovedná doba)</i>                                   | 104        |
| 10.4                              | <b>Zánik krátkodobého nájmu bytu odstúpením od nájmovej zmluvy</b>               | 109        |
| 10.4.1                            | <i>Odstúpenie od zmluvy všeobecne</i>  | 109        |
| 10.4.2                            | <i>Všeobecne o odstúpení od zmluvy<br/>o krátkodobom nájme bytu</i>              | 110        |
| 10.4.3                            | <i>Odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa</i>                              | 111        |
| 10.4.4                            | <i>Odstúpenie od zmluvy zo strany nájomcu</i>                                    | 112        |
| 10.4.5                            | <i>Niekoľko poznámok k odstúpeniu od zmluvy<br/>z dôvodov uvedených v zmluve</i> | 113        |
| <b>11.</b>                        | <b>Neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu</b>                              | <b>115</b> |
| 11.1                              | <i>O neplatnosti skončenia krátkodobého nájmu bytu<br/>vo všeobecnosti</i>       | 115        |
| 11.2                              | <i>Prostriedky nápravy</i>   | 116        |
| <b>12.</b>                        | <b>Vypratanie a odovzdanie bytu po skončení nájmu</b>                            | <b>123</b> |
| 12.1                              | <i>Vypratanie a odovzdanie bytu vo všeobecnosti</i>                              | 123        |
| 12.2                              | <i>Faktický stav bytu po skončení nájmu</i>                                      | 123        |
| 12.3                              | <i>Porušenie povinnosti vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi</i>           | 125        |
| 12.4                              | <i>Nútené vypratanie bytu</i>  | 127        |
| 12.4.1                            | <i>Exekúcia na základe rozhodnutia súdu</i>                                      | 127        |
| 12.4.2                            | <i>Osobitné exekučné tituly</i>  | 127        |
| 12.4.3                            | <i>Vykonanie exekúcie</i>  | 129        |
| <b>13.</b>                        | <b>Zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa</b>                                     | <b>129</b> |
| 13.1                              | <i>Zádržné právo</i>   | 130        |
| 13.1.1                            | <i>Zádržné právo pri nájme podľa Občianskeho zákonníka</i>                       | 130        |
| 13.1.2                            | <i>Zádržné právo podľa zákona o krátkodobom nájme bytu</i>                       | 131        |
| 13.2                              | <i>Záložné právo pri krátkodobom nájme bytu</i>                                  | 131        |
| <br><b>ŠTVRTÁ KAPITOLA</b>        |  |            |
| <b>NÁJOM BYTU DE LEGE FERENDA</b> |  | <b>133</b> |
| <b>1.</b>                         | <b>Budúcnosť slovenského súkromného práva</b>                                    | <b>133</b> |
| <b>2.</b>                         | <b>Návrh paragrafového znenia právnej úpravy nájmu bytu</b>                      | <b>134</b> |
| <b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY</b> |  | <b>152</b> |