

OBSAH

O AUTORKE	7
ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK	8
PRVÁ ČASŤ	
PRÁVO NA BÝVANIE AKO ZÁKLADNÉ SOCIÁLNE PRÁVO A BYTOVÁ POLITIKA AKO PROSTRIEDOK JEHO REALIZÁCIE	10
1 PRÁVO NA BÝVANIE A BYTOVÁ POLITIKA V NADNÁRODNOM KONTEXTE	10
1.1 Úvod	10
1.2 Právo na bývanie v medzinárodnom meradle	12
1.3 Právo na bývanie v systéme Európskej únie	16
1.4 Formy bývania v štátoch Európskej únie	21
2 STAV BYTOVEJ POLITIKY V SLOVENSKEJ REPUBLIKE	23
DRUHÁ ČASŤ	
NÁJOMNÉ BÝVANIE V SLOVENSKEJ REPUBLIKE	25
1 O NÁJOMNOM BÝVANÍ VO VŠEOBECNOSTI	25
2 NÁJOM BYTU PODĽA OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA	28
2.1 Osobné užívanie bytov	28
2.2 Zmeny v užívaní bytov „po novembri '89“	29
3 PRIJATIE ZÁKONA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU	34
TRETIA ČASŤ	
NÁJOM PODĽA ZÁKONA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU	35
1 PÔSOBNOSŤ ZÁKONA	35
1.1 Vecná pôsobnosť	35
1.2 Časová pôsobnosť	41

2	VZŤAH ZÁKONA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU A OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA	42
3	POJEM A POJMOVÉ ZNAKY KRÁTKODOBÉHO NÁJMU ...	44
3.1	Pojem „krátkodobý nájom bytu“	45
3.2	Pojmové znaky krátkodobého nájmu bytu	48
4	VZNIK KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU	66
5	ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU A JEJ NÁLEŽITOSTI	69
5.1	Forma zmluvy	69
5.2	Náležitosti zmluvy	70
5.2.1	Údaje o zmluvných stranách	71
5.2.2	Označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu	79
5.2.3	Určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva	81
5.2.4	Opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy	84
5.2.5	Určenie doby nájmu	87
5.2.6	Vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa zákona o krátkodobom nájme bytu	87
6	PODNÁJOM BYTU	89
6.1	Podnájom vo všeobecnosti a podnájom bytu podľa Občianskeho zákonníka	89
6.2	Podnájom bytu podľa zákona o krátkodobom nájme bytu	91
7	DAŇOVÁ REGISTRAČNÁ POVINNOSŤ	95
8	NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU A JEHO PRÍSLUŠENSTVA	98
8.1	Platby spojené s nájmom	98

8.2	Zmena nájomného a úhrad za poskytované plnenia	101
8.3	Splatnosť nájomného a úhrad za poskytované služby	103
9	PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA	105
9.1	Pojem a podstata	105
9.2	Výška zábezpeky a spôsob jej zaplatenia	107
9.3	Doplnenie zábezpeky	107
9.4	Vrátenie zábezpeky	108
10	ZÁNİK KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU	111
10.1	Zánik krátkodobého nájmu bytu uplynutím dohodnutého času	111
10.2	Zánik krátkodobého nájmu bytu písomnou dohodou	113
10.3	Zánik krátkodobého nájmu bytu výpoveďou	114
10.3.1	Formálne a materiálne podmienky výpovede	114
10.3.2	K výpovedným dôvodom všeobecne	115
10.3.3	Výpoveď zo strany prenajímateľa	117
10.3.4	Výpoveď zo strany nájomcu	124
10.3.5	Výpovedná lehota (alias výpovedná doba)	129
10.4	Zánik krátkodobého nájmu bytu odstúpením od nájomnej zmluvy	134
10.4.1	Odstúpenie od zmluvy všeobecne	134
10.4.2	Všeobecne o odstúpení od zmluvy o krátkodobom nájme bytu	136
10.4.3	Odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa	137
10.4.4	Odstúpenie od zmluvy zo strany nájomcu	138
10.4.5	Niekoľko poznámok k odstúpeniu od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve	138
11	NEPLATNOSŤ SKONČENIA KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU	141
11.1	O neplatnosti skončenia krátkodobého nájmu bytu vo všeobecnosti	141
11.2	Prostriedky nápravy	143

12 VYPRATANIE A ODOVZDANIE BYTU PO SKONČENÍ NÁJMU	150
12.1 Vypratanie a odovzdanie bytu vo všeobecnosti	150
12.2 Faktický stav bytu po skončení nájmu	151
12.3 Porušenie povinnosti vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi	152
12.4 Nútené vypratanie bytu	154
12.4.1 Exekúcia na základe rozhodnutia súdu	154
12.4.2 Osobitné exekučné tituly	155
12.4.3 Vykonanie exekúcie	157
13 ZABEZPEČENIE POHĽADÁVOK PRENAJÍMATEĽA	159
13.1 Všeobecne o zádržnom práve	159
13.2 Zádržné právo pri nájme podľa Občianskeho zákonníka	159
13.3 Zádržné právo podľa zákona o krátkodobom nájme bytu	160
ŠTVRTÁ ČASŤ	
NÁJOM BYTU <i>DE LEGE FERENDA</i>	163
1 BUDÚCNOSŤ SLOVENSKEHO SÚKROMNÉHO PRÁVA ...	163
2 ZÁKLADNÉ KONCEPČNÉ ÚVAHY PRÁVNEJ ÚPRAVY NÁJMU BYTU V PRIPRAVOVANOM OBČIANSKOM ZÁKONNÍKU	165
ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY, PRÁVNÝCH PREDPISOV A ODBORNÝCH DOKUMENTOV	168
VECNÝ REGISTER	176