

2. NÁJOMNÁ ZMLUVA

📖 Automatická prolongácia nájomnej zmluvy

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Dojednanie obsiahnuté v nájomnej zmluve, podľa ktorého ak bude nájomca riadne dodržiavať podmienky uvedené v zmluve o nájme bytu, bude táto zmluva opäť predĺžená na dobu určitú, nezakladá automatické predĺženie (alebo obnovenie) nájomného vzťahu. Takéto dojednanie ostatne výslovné nestanovuje nejakú povinnosť, a už preto nemožno uvažovať o jej prechode na právneho nástupcu zmluvnej strany.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 7. januára 2008, sp. zn. 26 Cdo 3419/2006)

📖 Účel práva nájmu bytu

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Účelom práva nájmu bytu ako špecifického typu nájomného vzťahu upraveného v ustanoveniach § 685 a nasl. OZ je zabezpečiť uspokojenie potreby bývania ako jednej zo základných ľudských potrieb. Právnická osoba takú potrebu nemá, a preto nemôže platne uzatvoriť zmluvu o nájme bytu podľa § 685 OZ ako nájomca. Nie je však vylúčené, aby uzavrela zmluvu o nájme bytu v zmysle § 663 a nasl. OZ, a aby tak byt získal charakter služobného bytu, t. j. bytu slúžiaceho na uspokojenie potreby bývania nájomcu – fyzickej osoby, ktorá pre ňu pracuje. O takýto prípad však v súdnej veci nejde už z toho dôvodu, že nájomcovi – právnickej osobe bol byt prenajatý za účelom zriadenia jej sídla, a ktorá v ňom fakticky realizovala svoju podnikateľskú činnosť. Nejde ani o prípad, ktorý má na mysli uznesenie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008, podľa ktorého na štát, ktorému dedičstvo pripadlo na základe odúmrtie, prechádza členstvo (členské práva a povinnosti) poručníka v bytovom družstve a nájom družstevného bytu.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 21. januára 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009)

▣ Nájomná zmluva a odplatosť prenechania bytu do užívania

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Žiadny právny predpis nezakazuje účastníkom občianskoprávných vzťahov uzatvoriť zmluvu, ktorej obsahom je prenechanie bytu na dočasné bezplatné užívanie; predmetom výpožičky (§ 659 a nasl. OZ) môže byť aj byt. Pre úvahy o tom, akému zmluvnému typu zodpovedá konkrétna zmluva, je – vo všeobecnosti – významné len to, aký právny následok jej účastníci zamýšľali vyvolať. Naproti tomu otázka, či zmluva vyhovuje požiadavkám určitého zmluvného typu, je významná len na posúdenie jej platnosti. V danom prípade niet pochyb o tom, že účastníci zmluvy sledovali založiť užívací právny vzťah k bytu, ktorý bude bezodplatný; dojednanie zmluvy, podľa ktorého bol „nájom bytu“ dohodnutý ako „nájom bezodplatný“, iný výklad ani nepripúšťa. Už preto nie je možné zmluvu kvalifikovať ako (odplattnú) nájomnú zmluvu v zmysle § 663 a nasl. OZ. V tejto situácii je potom vylúčené posudzovať jej platnosť z hľadiska ustanovení siedmej hlavy Občianskeho zákonníka, nieto vyvodzovať, že svojím obsahom odporuje zákonu práve preto, že ide o bezodplattnú zmluvu. Neobstojí teda právny názor, že posudzovaná zmluva je nájomnou zmluvou, ktorá svojím obsahom odporuje zákonu (§ 39 OZ).

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 14. apríla 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010)

▣ Nájom bytu dohodnutý na dobu určitú

§ 2 a § 3 ZKN; § 35, § 37, § 39 a § 685 a nasl. OZ

Dovolací súd považuje za potrebné poznamenať, že za predpokladu, že medzi prenajímateľom a nájomcom je dohodnuté, že nájomný pomer bude trvať počas trvania služobného, resp. pracovného pomeru nájomcu a prenajímateľa dohodnutého na dobu neurčitú, ide o nájomný pomer na dobu určitú. Doba nájomného pomeru dohodnutého na dobu určitú môže byť dohodnutá nielen uvedením určitého časového obdobia (napr. mesiacov, rokov) jeho trvania, prípadne uvedením konkrétneho dňa, ku ktorému nájomný pomer zanikne, ale aj tak, že dobu trvania nájomného pomeru možno viazať na konkrétnym dátumom neurčenú, objektívne zistiteľnú skutočnosť, z ktorej je možné bez pochybností zistiť, kedy nájomný pomer skončí, pričom v dobe uzatvárania takejto dohody nemusia mať účastníci istotu, kedy takto dohodnutá doba uplynie, je však isté, že táto skutočnosť nastane, a to nezávisle na

vôli účastníkov (napr. smrťou, odchodom do dôchodku) alebo nastane z vôle účastníkov (napr. výpoveďou z pracovného pomeru, dohodou o skončení pracovného pomeru). K záverom, či nájomný pomer bol uzavretý na dobu určitú alebo neurčitú však možno dospieť len pri náležitom posúdení nájomnej zmluvy z pohľadu § 35 ods. 2, § 37 ods. 1 a § 39 OZ.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 28. januára 2010, sp. zn. 4 Cdo 294/2009)

Premlčanie práva nájmu bytu

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Právo nájmu bytu patrí medzi majetkové práva, ktoré sa premlčujú.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 31. júla 2009, sp. zn. 1 M Cdo 8/2008)

Hospodárenie s bytom ako spoločnou vecou

§ 2 a § 3 ZKN; § 139, § 685 a nasl. OZ

Spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s hospodárením so spoločnou vecou, ako sa na tom uzniesla väčšina spoluvlastníkov počítaná podľa veľkosti podielov, nemôže sa na súde domáhať rozhodnutia o hospodárení s touto vecou, okrem prípadu, ak ide o dôležitú zmenu veci; môže žiadať buď len vydanie úžitkov pripadajúcich na jeho podiel, alebo o zrušenie spoluvlastníctva, pokiaľ nie je viazaný zmluvnou povinnosťou zotrvať v spoluvlastníctve po určitý čas.

(R 120/1953)

Uzavretie nájomnej zmluvy v režime podielového spoluvlastníctva a náhrada škody

§ 2 a § 3 ZKN; § 139 ods. 2, § 685 a nasl. OZ

Ak väčšinoví podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti v súlade s § 139 ods. 2 OZ rozhodli, že určitú dobu neuzavrú nájomnú zmluvu, a to ani so subjektom navrhovaným menšinovým spoluvlastníkom, tento menšinový spoluvlastník nemá právo na náhradu škody spočívajúcej v podiele z príjmu z očakávaného nájomného.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 19. septembra 2002, sp. zn. 25 Cdo 2608/2000)

☞ **Prenájom nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve ako dôležitá zmena spoločnej veci**

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Rozhodovanie o tom, komu bude prenájatá časť spoločnej nehnuteľnosti, ktorej účelové určenie zostalo nezmenené, nemožno považovať za dôležitú zmenu spoločnej veci v zmysle § 139 ods. 3 OZ.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 30. mája 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002)

☞ **Prihlásenie trvalého pobytu ako hospodárenie so spoločnou vecou**

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Institut prihlásení k trvalému pobytu, byť z neho žiadné nároky súkromoprávni povahy samy o sobe nevyplývajú, má charakter hospodárení se spoločnou vecí. Jestliže je žadateľ pri ohlásení zmeny miesta trvalého pobytu povinen ve smyslu § 10 odst. 6 písm. c) zákona o evidenci obyvatel doložit oprávněnost užívání objektu (v řešeném případě souhlas vlastníka objektu), pak poskytnutí takového souhlasu představuje v případě více spoluvlastníků objektu hospodárení se společnou věcí a vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny.

(rozhodnutie Krajského súdu v Hradci Králové z 25. apríla 2014, sp. zn. 30 A 17/2013-63)

☞ **Bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu a jeho právne následky**

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 711 ods. 1 OZ

1. **Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájmem, v úvahu přichází i odpovědnost nájemce za závady a poškození bytu a domu podnájmem (srov. § 693 OZ), příp. uplatnění vypovědního důvodu pronajímatelem vůči nájemci podle § 711 odst. 1 písm. c) OZ pro porušování dobrých mravů podnájmem.**
2. **O porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) [nyní § 711 odst. 2 písm. b)] OZ ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé OZ jde i v případě, přenechali nájemce byt (jeho část) do podnájmu jiného, aniž by za to získal od podnájemce úplatu.**

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 14. januára 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004)

📖 Vada označenia účastníka nájomnej zmluvy a jej platnosť

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

Vada v označení osoby, ktorá je účastníkom zmluvy, nespôsobuje sama osebe neplatnosť tejto zmluvy, pokiaľ možno z celého obsahu právneho úkonu jeho výkladom (§ 35 odst. 2 OZ), prípadne objasnením skutkových okolností, za akých bol právny úkon urobený, zistiť, kto bol účastníkom zmluvy. Občiansky zákonník v oblasti nájomných vzťahov neupravuje povinné náležitosti pri označení účastníkov zmluvy.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 10. apríla 1997, sp. zn. 2 Cdon 386/96)

📖 Podnájom, forma jeho dohodnutia a právne následky

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 711 ods. 1 OZ

Za dôvody na danie výpovede prenajímateľa voči nájomcovi bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ nemožno spravidla považovať to, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa prijme do bytu ďalšiu osobu za účelom krátkodobej návštevy alebo za účelom spoluzitia s ňou v spoločnej domácnosti. Podnájom sa môže týkať ako celého bytu, tak aj časti bytu. Zmluva o podnájme môže byť uzavretá písomne, ústne aj konkludentne; písomný súhlas prenajímateľa musí byť daný vždy (§ 719 ods. 1 OZ).

(Rc 7/1994)

📖 Bezodplatné prenechanie bytu do podnájomu a jeho právne následky

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 711 ods. 1 OZ

Za porušenie povinnosti nájomcom bytu v zmysle ustanovenia § 719 prvej a druhej vety OZ [§ 711 ods. 1 písm. d) OZ] možno považovať aj prípad, keď je byt alebo jeho časť prenajatý nájomcom do podnájomu inému bez toho, aby nájomca za to získal od podnájomcu protiplnenie.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 14. júna 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000)

Podnájom ako forma zabezpečenia náhradného bytu

§ 2 a 3 ZKN; § 685 a nasl., § 712 ods. 2 OZ

Náhradný byt nemožno zabezpečiť formou podnájmu. Ak oprávnený zabezpečiť povinnému na účely výkonu rozhodnutia vypratáním bytu iba podnájom bytu, nie je tým zabezpečený náhradný byt v zmysle § 340 ods. 2 OSP (v SR § 185 ods. 1 EP). Ani z ustanovenia § 712 ods. 4 OZ (v SR § 712 ods. 2 OZ) nemožno vyvodiť zaver, že by podnájom bytu mohol byť terminologicky podradený „náhradnému bytu“. Ak je povinnosť vypratať byt viazaná na zabezpečenie náhradného bytu, potom je tým v súlade so zásadou formulovanou v § 685 ods. 3 OZ (v SR § 685 ods. 1 OZ *in fine*) jednoznačne vyjadrený aj zámer, aby mu ochrana, ktorú nájomca požíval počas trvania nájomného vzťahu k vypratávanému bytu, bola poskytnutá (zabezpečená) aj vo vzťahu k náhradnému bytu (hoci skutočná kvalita náhradného bytu môže byť v závislosti od výpovedného dôvodu odlišná).

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 17. marca 2010, sp. zn. 20 Cdo 1115/2008)

Forma súhlasu obce s podnájomom obecného nájomného bytu

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl. OZ

K prejavu vôle obce (prenajímateľa), ktorý by smeroval k udeleniu písomného súhlasu prenajímateľa s podnájomom bytu, nemôže bez ďalšieho dôjsť postupom pracovníka obce, ktorý v súvislosti s plnením úloh obce pri výkone štátnej správy podľa zákona o hlásení a evidencii pobytu občanov vyznačil prechodný pobyt občana (podnájomníka) v tomto byte.

(Rc 40/2002)

Nároky prenajímateľa voči nájomcovi z podnájomnej zmluvy

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 719 OZ

Od nájomcu, ktorému patrí právo nájmu bytu, sa vlastník tohto bytu nemôže úspešne domáhať vydania majetkového prospechu, ktorý získal nájomca platbami za podnájom od toho, kto užíval byt namiesto nájomcu na základe neplatnej podnájomnej zmluvy.

(Rc 31/2005)

☞ Súhlas prenajímateľa s podnájomom a podnájomná zmluva

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 719 OZ

Podnájomný vzťah môže vzniknúť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Aj keď samotná zmluva o podnájme medzi nájomcom a podnájomníkom nemusí mať písomnú formu, má súhlas prenajímateľa predpísanú obligatórnu písomnú formu. Ak prenajímateľ nedá písomný súhlas k zmluve, je zmluva o podnájme podľa § 39 OZ absolútne neplatná.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 1. mája 2004, sp. zn. 3 Cdo 157/2002)

☞ Forma súhlasu prenajímateľa s podnájomom bytu

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 719 OZ

Súhlas prenajímateľa s podnájomom môže mať aj formu samostatného jednostranného právneho úkonu adresovaného prenajímateľom nájomcovi alebo môže ísť o súhlas udelený v rámci zmluvy o nájme bytu či v rámci evi- denčného listu. Taký súhlas však nemožno vyvodiť z vyznačenia miesta pre- chodného pobytu v občianskom preukaze či v úradnom potvrdení.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 19. júla 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/1999)

☞ Charakter a definičné znaky podnájomu bytu

§ 2 a § 3 ZKN; § 685 a nasl., § 719 OZ

O podnájom bytu nejde v prípade, ak nájomca prijme do bytu bez súhla- su prenajímateľa ďalšiu osobu za účelom krátkodobej návštevy alebo za úče- lom spoluzitia s ňou v spoločnej domácnosti, keďže tu nejde o prenechanie nájomného práva inému podnájomníkovi. O podnájom nejde ani vtedy, ak vlastník domu alebo bytu prenajíma jeho časť. Z uvedeného vyplýva, že právo uzavrieť zmluvu o podnájme je jedným z dispozičných oprávnení nájomcu bytu. Nepatrí osobe, ktorej nájomný vzťah zanikol, a ktorá býva v byte do za- bezpečenia bytovej náhrady.

(rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo 14. novembra 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000)