

Úmysel zákonodarcu možno vysvetliť tým, že mal snahu ochrániť nájomcu pred neuváženou voľbou právnej úpravy, ktorá je síce výhodnejšia pre prenajímateľa, ale nájomca sa ňou oberá o niektoré „benefity“ chráneného nájmu bytu, ktoré sa prejavujú najmä pri skončení nájmu bytu.

6. Podnájom bytu

6.1 Podnájom vo všeobecnosti a podnájom bytu podľa Občianskeho zákonníka

Pod **podnájmom** (*sublocatio*) rozumieme vo všeobecnosti prenechanie užívania prenajatej veci ďalšej osobe – podnájmovi¹⁰³. Pri podnájme vzniká právny vzťah medzi **nájmomcom** (osobou, ktorá získala vec do nájmu od prenajímateľa) a **podnájmovcom** (osobou, ktorá získala vec do podnájmu od nájomcu).

Podnájomný vzťah je vzťahom **akcesorickým**, t. j. je odvodený od hlavného vzťahu – nájmu. Zároveň platí, že ak zmluva alebo zákon neustanovuje inak, na vzťah medzi nájomcom a podnájmovcom sa primerane použijú ustanovenia o nájme s výnimkou tých, z povahy ktorých vyplýva, že sa môžu viazať len na nájom.¹⁰⁴

Uzavretím zmluvy o podnájme medzi nájomcom a podnájmovcom **nevzniká právny vzťah medzi prenajímateľom a podnájmovcom**. Voči prenajímateľovi ostáva naďalej zaviazaný **nájomca**, ktorý bude zodpovedný aj za také vady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré spôsobil podnájmovca.¹⁰⁵ Ak by sa však

¹⁰³ Od zmluvy o podnájme je potrebné odlišiť zmluvu, ktorou nájomca prenechá prenajatú vec na užívanie inej osobe **bezodplatne** (pozri R 6/1980). Česká judikatúra sa v otázke rozlíšenia platenia, resp. neplatenia nájomného pri poskytnutí veci (bytu) do užívania podnájmovci, ktoré bolo v rozpore so zmluvou, postavila tak, že v konečnom dôsledku nebolo rozhodujúce, či nájomca poskytol byt do užívania podnájmovci za odplatu alebo bezodplatne. Keďže bolo prenechanie do podnájmu v rozpore so zákonom, ustanovenia o možnosti dať nájomcovi výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 OZ sa použili rovnako aj voči „neplatiacemu“ podnájmovci (pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 16. mája 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99).

¹⁰⁴ Napríklad judikatúra zastávala názor, že záložné právo k hnutelným veciam podľa § 672 OZ nevzniká na zabezpečenie nájomného zo zmluvy o podnájme (pozri R 28/07).

¹⁰⁵ Pozri uznesenie Najvyššieho súdu ČR zo 14. januára 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004, v ktorom sa uvádza:

„1. *Nájemca odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájmem, v úvahu přichází i odpovědnost nájemce za závady a poškození bytu a domu podnájmem (srovnej § 693*

po skončení podnájmu podnájomca z predmetu nájmu nevypratá alebo ak by predmet nájmu užíval aj naďalej, má prenajímateľ právo domáhať sa vypratania bytu priamo voči podnájomcovi, ktorý vec fakticky užíva – vyvodzuje sa to zo všeobecného ustanovenia § 126 ods. 1 OZ: „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.*“

Pri podnájme sa najčastejšie prenecháva vec **ako celok**, nie je však vylúčené, aby sa do „ďalšieho“ užívania poskytla **len jej časť**, ak je spôsobilá na samostatné užívanie. Osobitne to platí pri byte, pri ktorom o podnájme časti bytu uvažuje Občiansky zákonník už v označení príslušnej časti zákona – „*Podnájom bytu (časti bytu)*“, ako aj zákon o krátkodobom nájme bytu. O podnájme časti bytu možno hovoriť, ak nájomca, ktorý má v nájme celý byt s väčším počtom izieb, prenechá do podnájmu tú z nich, ktorú nepotrebuje.

Zo **všeobecnej úpravy nájmu** (§ 663 až 684 OZ) vyplýva, že nájomca má právo prenechať prenajatú vec do užívania inej osobe (podnájomcovi), pokiaľ zmluva neustanovuje inak. (Pozri § 666 ods. 1 OZ: „*Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak.*“) Znamená to, že **ak nájomná zmluva nájomcovi nezakazuje** (nevylučuje) dať vec do ďalšieho užívania inej osobe alebo **ak toto právo nespája s nejakými obmedzeniami** (napr. získaním súhlasu prenajímateľa s osobou podnájomcu a pod.), je nájomca oprávnený prenechať prenajatú vec do užívania ďalšej osobe – podnájomcovi.

To však neplatí pri nájme bytu upraveného Občianskym zákonníkom (rovnako ani zákonom o krátkodobom nájme bytu).¹⁰⁶ Na prenechanie **bytu** do užívania ďalšej osobe totiž nájomca potrebuje **súhlas prenajímateľa** (pozri

občianskeho zákonníku), prípadne uplatnení výpovedného dôvodu pronajímateľom vüči nájemci podľa § 711 odst. 1 písm. c) občianskeho zákonníku pro porušování dobrých mravü podnájmcem. 2. O porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občianskeho zákonníku ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 první věty a druhé věty občianskeho zákonníku jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jiného, aniž by za to získal od podnájmcem úplatu.”

¹⁰⁶ Táto možnosť takisto neplatí napríklad pri **nájme nebytových priestorov** (pozri § 6 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z ktorého vyplýva, že nájomca nebytového priestoru je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa), ako ani pri **nájme majetku** podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ten v § 13 ods. 11 ustanovuje, že nájomca ani vypožičiavateľ **nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky**, teda dodávame, že ak tak nájomca alebo vypožičiavateľ urobil, je taká zmluva neplatná).

§ 719 ods. 1 OZ, § 3 ods. 4 ZKNB), inak mu právo prenajať byt ďalšej osobe nevznikne.¹⁰⁷

Podľa **všeobecnej úpravy nájmu** platí, že ak dá nájomca prenajatú vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, má prenajímateľ právo od zmluvy **odstúpiť** (pozri § 666 ods. 2 OZ).

Pri **nájme bytu podľa Občianskeho zákonníka** [pozri § 711 ods. 1 písm. d)] sa prenechanie bytu alebo jeho časti do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa považuje za hrubé porušenie povinnosti, pre ktoré je prenajímateľ oprávnený **vypovedať** nájom bytu (dať nájomcovi výpoveď).

6.2 Podnájom bytu podľa zákona o krátkodobom nájme bytu

Zákon o krátkodobom nájme bytu na jednej strane **výslovne pripúšťa** možnosť, aby nájomca prenechal **byt alebo jeho časť** do užívania ďalšej osobe (podľa § 3 ods. 4 ZKNB: „*predmet nájmu alebo jeho časť je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a najdlhšie na dobu nájmu*“), **spája ju však s viacerými podmienkami**:

1. na prenechanie bytu alebo jeho časti do podnájmu musí mať nájomca od prenajímateľa súhlas;
2. súhlas prenajímateľa musí byť udelený v písomnej forme;
3. zákon výslovne ustanovuje, že podnájom môže trvať najdlhšie po dobu nájmu.¹⁰⁸

Ad 1. Nájomca je oprávnený dať byt do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa. Zákonodarcu neuvádza, **kedy** (k akému momentu) má prenajímateľ súhlas udeliť, z logiky veci, ako aj z dikcie samotného ustanovenia však vyplýva, že súhlas s podnájomom má byť udelený vopred (napr. aj formou všeobecného súhlasu v nájomnej zmluve), najneskôr však do momentu vzniku podnájmu (nájomca je oprávnený prenechať byt do podnájmu len s písomným súhlasom, t. j. v čase „prenechania bytu“ do podnájmu musí súhlas existovať), v opačnom prípade by nájomca konal v rozpore so zákonom. Z judikatúry

¹⁰⁷ Pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 30. novembra 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004, v ktorom sa uvádza: „*Vlastník bytu se nemůže na nájemci úspěšně domáhat vydání majetkového prospěchu, který nájemce získal platbami za podnájem od toho, kdo na základě neplatné podnájemní smlouvy byt místo něj užíval.*“

¹⁰⁸ Na úplnosť uvádzame, že o podnájom bytu (prípadne jeho časti) nepôjde v prípade, ak nájomca užíva byt spolu s členmi jeho domácnosti, prípadne ak v byte prijme návštevu.

vyplýva, že absencia súhlasu prenajímateľa má za následok **absolútnu neplatnosť** zmluvy o podnájme podľa § 39 OZ, na ktorú prihlíada súd *ex offo*.¹⁰⁹

Neplatnosť zmluvy o podnájme však nemá vplyv na **hlavný právny vzťah** medzi prenajímateľom a nájomcom. Zákon o krátkodobom nájme bytu, na rozdiel od Občianskeho zákonníka¹¹⁰, neobsahuje výslovné ustanovenie, na základe ktorého by mohol prenajímateľ jednostranne ukončiť vzťah s nájomcom, ktorý dal byt do podnájmu **bez súhlasu prenajímateľa**, napríklad dať mu výpoveď z nájmu či odstúpiť od nájomnej zmluvy.

Dôvody skončenia krátkodobého nájmu bytu sú upravené v § 6 a § 7 ZKNB.

Jednotlivé výpovedné dôvody zo strany prenajímateľa ustanovuje zákon o krátkodobom nájme bytu v § 7 ods. 1 písm. a) až e), žiadny z nich sa však priamo netýka porušenia povinnosti nájomcu prenechať byt do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa. Zákon o krátkodobom nájme bytu však pri výpovedi zo strany prenajímateľa uvádza, že prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu bytu, ak „*je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru*“ [pozri § 7 ods. 1 písm. e) ZKNB]. Na základe uvedeného ustanovenia, ako aj s ohľadom na právnu úpravu obdobnej situácie riešenú v iných právnych predpisoch (najmä pri nájme bytu podľa Občianskeho zákonníka, ale napríklad aj pri nájme nebytového priestoru podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov), máme za to, že porušenie povinnosti nájomcu dať byt do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa je vážnym dôvodom, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru. Tento dôvod však **musí byť výslovne vymienený v nájomnej zmluve**, inak prenajímateľovi právo dať nájomcovi výpoveď z tohto dôvodu nevznikne, keďže podporná aplikácia ustanovenia § 711 ods. 1 OZ je zákonom o krátkodobom nájme bytu vylúčená (pozri § 10 ods. 2 ZKNB).

Ad 2. Súhlas prenajímateľa s podnájmom bytu (časti bytu) musí mať písomnú formu, v opačnom prípade je absolútne neplatný podľa § 40 ods. 1 OZ.

¹⁰⁹ Pozri rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2000, sp. zn. 1 Cdo 49/2000, v ktorom sa uvádza: „*Prenechanie bytu alebo jeho časti nájomcom bytu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa zakladá, okrem práva prenajímateľa vypovedať nájom podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, aj dôvod neplatnosti zmluvy o podnájme podľa ustanovenia § 39 OZ.*“

¹¹⁰ Pri nájme bytu podľa Občianskeho zákonníka platí, že ak nájomca prenechá byt alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, hrubo tým poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z nájmu bytu a prenajímateľ je oprávnený dať mu z tohto dôvodu výpoveď z nájmu.

Súhlas môže byť vyjadrený už v samotnej nájomnej zmluve, ktorá má predpísanú **pisomnú formu**, prípadne môže byť daný kedykoľvek počas jej trvania, najneskôr však do okamihu vzniku podnájmu. Právne následky, ktoré spôsobí absencia písomnej formy súhlasu, sú obdobné ako v prípade, ak súhlas prenajímateľa s podnájomom chýba (k tomu pozri predchádzajúci text).

Ad 3. Zákon o krátkodobom nájme bytu výslovne ustanovuje, že ak dá nájomca predmet nájmu do podnájmu, podnájom môže trvať najdlhšie po dobu nájmu. Táto skutočnosť však vyplýva aj z povahy podnájomného vzťahu, ktorý je odvodený od hlavného, t. j. nájomného vzťahu. Ak zanikne nájom, **automaticky zaniká aj podnájom.** Na druhej strane však platí, že podnájomný vzťah môže zaniknúť aj pred zánikom nájomného vzťahu (napr. uplynutím dohodnutej doby podnájmu, dohodou nájomcu a podnájomcu, výpoveďou a pod.).

Dôvodová správa k tomu uvádza: „*Nájomcovi sa po písomnom súhlase prenajímateľa ponecháva aj právo prenajať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe, a to najdlhšie na dobu trvania krátkodobého nájmu. Z povahy veci plynie, že na režim podnájmu sa v plnej miere použije režim nájmu a v zmluve o podnájme sa nemožno odchyliť od dojednaných podmienok nájomnej zmluvy.*“ K záveru citovaného výňatku z dôvodovej správy však máme výhrady. Podnájomný vzťah je síce odvodený od hlavného vzťahu – nájmu, máme však za to, že dikcia: „... *Z povahy veci plynie, že na režim podnájmu sa v plnej miere použije režim nájmu a v zmluve o podnájme sa nemožno odchyliť od dojednaných podmienok nájomnej zmluvy...*“ je výsledkom urýchlených záverov, ku ktorým treba pristupovať s rezervou (rozsah povinností podnájomcu môže predsa prekročiť rozsah povinností nájomcu – napr. nájomné, ktoré platí podnájomca nájomcovi, môže byť vyššie ako nájomné, ktoré platí nájomca prenajímateľovi; nájomca sa môže dohodnúť s prenajímateľom, že môže v byte fajčiť, no zmluva o podnájme to podnájomcovi vylúči a pod.).

7. Daňová registračná povinnosť

Zákon o krátkodobom nájme bytu sa v § 3 ods. 5 pomerne nezvyčajne odvoláva na povinnosť prenajímateľa, ktorá nemá so súkromnoprávnou povahou nájomného vzťahu žiadnu súvislosť. Ide o **registračnú povinnosť** vyplývajúcu

z noriem verejného práva – konkrétne zo zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Ten vo svojom § 49a ods. 2 ustanovuje: „*Fyzická osoba, ktorá nie je registrovaná podľa odseku 1, je povinná v lehote do konca kalendárneho mesiaca po uplynutí mesiaca, v ktorom na území Slovenskej republiky začala vykonávať inú samostatnú zárobkovú činnosť alebo v ktorom na území Slovenskej republiky prenajala nehnuteľnosť okrem pozemku, požiadať správcu dane o registráciu.*“

Účel ustanovenia možno vyčítať z dôvodovej správy, ktorá znie v tejto súvislosti nasledujúco: „... S ohľadom na zistenia z aplikačnej praxe spojené najmä s neoznamovaním existencie nájomného vzťahu orgánom finančnej správy, je potrebné vytvoriť aj právny mechanizmus, ktorý by takéto porušovanie právnych predpisov účinne a preventívne eliminoval. Podľa novo navrhovaného mechanizmu v prípade porušenia predmetnej registračnej a oznamovacej povinnosti v súvislosti s nájomným pomerom sa osobitný režim návrhu zákona neuplatní a právne vzťahy založené nájomnou zmluvou sa budú spravovať ustanoveniami § 685 a nasl. OZ o nájme bytu. **Prenajímateľ si tak z dôvodu riadneho nedodržania právnych predpisov na úseku daňovej správy sám zapríčiní, že jeho zmluvný vzťah nebude požívať právne výhody, ktoré osobitný režim návrhu zákona zavádza.** V danom prípade však nejde o sankciu, ale o motivačné opatrenie normatívneho charakteru, ktoré má na nesankčnej báze stimulovať plnenie osobitných právnych povinností prenajímateľa...“

Následkom nesplnenia registračnej povinnosti sa nájomná zmluva, uzatvorená podľa zákona o krátkodobom nájme bytu, **prestane riadiť viacerými jeho ustanoveniami**, konkrétne § 7 ods. 1 a 4 a § 9 ods. 1 ZKNB, ktoré sa týkajú skončenia nájmu¹¹¹. Namiesto nich sa bude právny režim zmluvy spravovať súvisiacimi

¹¹¹ Podľa § 7 ods. 1 ZKNB: „Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
- b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky;
- d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.“

Podľa § 7 ods. 4 ZKNB: „Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje

ustanoveniami Občianskeho zákonníka (pozri § 711 ods. 1, 3 a 6 OZ¹¹²). Stane sa tak momentom márneho uplynutia lehoty na registráciu, ktorá je stanovená do konca kalendárneho mesiaca po uplynutí mesiaca, v ktorom fyzická osoba na území Slovenskej republiky **prenajala nehnuteľnosť** okrem pozemku (pozri § 49a ods. 2 zákona o dani z príjmov).

Prenajíateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať, čo dôvodová správa spája „s posilnením právnej istoty“, neuvádza však, koho právna istota sa má posilniť¹¹³. Logicky predpokladáme, že autori dôvodovej správy mali na mysli **nájomcu**. Ten by mal totiž vedieť, či prípadné skončenie vzťahu zo strany prenajíateľa bude podliehať pomerne prísnej ob-

povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajíateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajíateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.“

Podľa § 9 ods. 1 ZKNB: „Neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z krátkodobého nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.“

¹¹² Podľa § 711 ods. 1 OZ: „Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

- a) prenajíateľ potrebuje byť pre seba, manžel, pre svoje deti, vnukov, 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 spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa,
- e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.“

Podľa § 711 ods. 3 OZ: „Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. b), e) a f) je neplatná, ak prenajíateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.“

Podľa § 711 ods. 6 OZ: „Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.“

¹¹³ Z uvedenej dôvodovej správy: „... V **záujme právnej istoty** zákon o krátkodobom nájme zároveň ustanovuje, že prenajíateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať.“

čianskoprávnej úprave, ktorá je však pre nájomcu výhodnejšia, alebo sa bude riadiť liberálnejšou úpravou zákona o krátkodobom nájme bytu, ktorá je výhodnejšia pre prenajímateľa. Za pravdu nám dáva aj dôvodová správa, ktorej text v tejto súvislosti uvádza: „V tomto smere všeobecne výkladovo musí platiť, že zmena právneho režimu z dôvodu porušenia zákonnej povinnosti prenajímateľa nesmie byť za žiadnych okolností vykladaná na ujmu nájomcu.“

8. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva

8.1 Platby spojené s nájmom

Nájomný vzťah je **odplatným právnym vzťahom**, to znamená, že za plnenie jednej strany je druhá strana povinná poskytnúť protiplnenie. Hlavným záväzkom prenajímateľa, ktorý vyplýva z podstaty nájmu, je **prenechanie bytu do užívania nájomcovi**. Za prenechanie bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi odplatu – **nájomné**.

O nájomnom vo všeobecnosti sme písali v časti, v ktorej sme rozoberali pojmový znak odplatnosti a jednotlivé náležitosti zmluvy o krátkodobom nájme bytu (určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva). Keďže platenie nájomného je pre nájom ústredným pojmovým znakom, pripomíname, že zákon o krátkodobom nájme bytu vo svojom § 3 ods. 3 písm. c) ustanovuje, že zmluva o krátkodobom nájme bytu **musí obsahovať** určenie nájomného alebo spôsob jeho určenia. Keďže ide o podstatnú náležitosť zmluvy, jej absencia robí zmluvu neplatnou (pozri § 39 OZ).

Pod **určením nájomného** zákonodarca s najväčšou pravdepodobnosťou rozumel kvantifikáciu nájomného, t. j. uvedenie jeho presnej výšky (napr. 100 eur mesačne). Pod **spôsobom jeho určenia** mal na myslí „cestu“, ktorou sa dá dospieť k presnej výške nájomného (napr. v závislosti od miery inflácie a pod.). Spôsob určenia nájomného musí byť dostatočne určitý a zrozumiteľný, v opačnom prípade by bol neplatný podľa § 37 ods. 1 OZ.¹¹⁴

¹¹⁴ Pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 12. mája 2011, sp. zn. 26 Cdo 4545/2009, v ktorom sa