

## DRUHÁ ČASŤ

# NÁJOMNÉ BÝVANIE V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

## 1 O NÁJOMNOM BÝVANÍ VO VŠEOBECNOSTI

Pri nájomnom bývaní si nájomca uspokojuje svoju bytovú potrebu prostredníctvom inej osoby – prenajímateľa, ktorému za bývanie uhrádza odplatu – *nájomné*.

Viazanosť nájomcu na cudzie prostredie a na jeho vlastníka ho však prirodzene stavia do slabšej pozície (býva „v cudzom“), ktorú právo vyvažuje komplexom viacerých ochranných opatrení, známych aj slovenskému právnenému prostrediu<sup>42</sup> (§ 685 ods. 1 OZ: „... *Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.*“).

Základom právnej úpravy nájmu v SR je **Občiansky zákonník**. Jeho úprava platí pre celú sféru súkromného práva, bez ohľadu na právny status zmluvných strán (podnikateľ/nepodnikateľ)<sup>43,44</sup>.

Občiansky zákonník upravuje nájom jednak *vo všeobecnosti* (§ 663 až 684), no rozlišuje aj niektoré *osobitné druhy nájmov* – nájom bytu (§ 685 až 716), nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (§ 717 až 718), podnájom bytu (§ 719), nájom a podnájom nebytových priestorov (§ 720) a napokon podnikateľský nájom hnutel'ných vecí (§ 721 až 723).

---

<sup>42</sup> Ako bolo uvedené v predchádzajúcich častiach – ochrana bývania vrátane ochrany osôb pred vyst'ahovaním a pod., rezonuje vo viacerých medzinárodných dokumentoch, ratifikovaných (aj) SR – *pozn. autorky*.

<sup>43</sup> Obchodný zákonník upravuje jediný druh nájmu – nájom dopravného prostriedku, § 630 a nasl.

<sup>44</sup> **Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, NS sp. zn. I Odon 149/97:** „*Je-li nájemní smlouva na pronájem pozemků sjednána mezi podnikateli, řídí se tento vztah pouze příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 261 odst. 6 obch. zákoníku), neboť v obchodním zákoníku kromě smlouvy o nájmu dopravního prostředku (§ 630 – 637 obch. zákoníku) není tento smluvní typ obsažen.*“

## 5 ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU A JEJ NÁLEŽITOSTI

### 5.1 Forma zmluvy

Zákon o krátkodobom nájmu bytu stanovuje, že **zmluva o krátkodobom nájme bytu musí byť písomná** (musí mať písomnú formu, § 3 ods. 2). Nedostatok predpísanej formy robí zmluvu o krátkodobom nájme bytu **absolútne neplatnou**, čo vyplýva z § 40 ods. 1 OZ. Dôvodová správa k tomu uvádza: „*Pokiaľ zmluva nemá písomnú formu alebo, ak v zmluve chýba niektorá z obligatórnych náležitostí zmluvy platí, že zmluva sa spravuje „ex lege“ Občianskym zákonníkom.*“ Ako si to treba vysvetliť? Máme za to, že spôsobom, kedy vzniknutému vzťahu **právo síce prizná právnu relevanciu**, avšak **nie podľa ZKNB** (zmluva by musela mať písomnú formu, ak ju nemá – je absolútne neplatná), **ale v režime Občianskeho zákonníka**, ktorý písomnú formu zmluvy o nájme bytu nevyžaduje.<sup>115</sup> Uvedené platí, samozrejme, iba v prípade, ak existujúci „neformálne založený vzťah“ spĺňa požiadavky, ktorý pre nájom bytu (nájomnú zmluvu) predpisuje Občiansky zákonník.

Zmluva o krátkodobom nájme bytu *by mala byť* vyhotovená (zo zákona nevyplýva, že „*musí byť vyhotovená*“<sup>116</sup>) **v takom počte rovnopisov**, aby si každá zmluvná strana ponechala aspoň (najmenej) jedno jej vyhotovenie (§ 3 ods. 2 ZKNB). Podľa dôvodovej správy má táto povinnosť za cieľ odstrániť prípadnú právnu neistotu v otázke právneho režimu a obsahu dojednaní v nájmomnom vzťahu. Ak vystupuje na strane prenajímateľa či nájomcu viaceru subjektov (napr. prenajímateľom sú súrodenci, nájomcami sú druh a družka a pod.), väčší počet rovnopisov nájomnej zmluvy si môžu strany vymieniť priamo v zmluve.

<sup>115</sup> Ustanovenie § 686 ods. 1 tretia veta OZ stanovuje, že, **ak sa zmluva neuzavrela písomne**, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica (jej absencia nerobí zmluvu neplatnou) – *pozn. autorky*.

<sup>116</sup> Ustanovenie § 3 ods. 2: „(2) *Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.*“

## 8 NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU A JEHO PRÍSLUŠENSTVA

### 8.1 Platby spojené s nájmomom

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 nájmomnom 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, s. 62). Keďže platenie nájomného je pre nájom ústredným pojmovým znakom, pripomenieme si, že ZKNB vo svojom § 3 ods. 3 písm. c) stanovuje, 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 (§ 39 OZ).

Pod **určením nájomného** zákonodarca s najväčšou pravdepodobnosťou rozumel kvantifikáciu nájomného, t. j. uvedenie jeho presnej výšky (napr. 500 eur mesačne). Pod **spôsobom jeho určenia** mal na mysli „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<sup>163</sup>.

<sup>163</sup> **Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 12. mája 2011, sp. zn. 26 Cdo 4545/2009**, z odôvodnenia rozhodnutia: „... Z ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je mimo jiné též ujednání o způsobu výpočtu nájemného nebo o jeho výši. Z dikce zákona, který požaduje, aby v nájemní smlouvě byl uveden způsob výpočtu nájemného nebo jeho výše je třeba především dovodit, že **určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní výše úhrad za služby**, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že **způsobem výpočtu je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet nájemného, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce** (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1124/2007, rozsudek téhož soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn.

## 11 NEPLATNOSŤ SKONČENIA KRÁTKODOBÉHO NÁJMU BYTU

### 11.1 O neplatnosti skončenia krátkodobého nájmu bytu vo všeobecnosti

ZKNB v § 9 ods. 1 stanovuje, že ak je skončenie krátkodobého nájmu bytu **neplatné**, môže zmluvná strana **uplatniť** svoje právo podať z tohto dôvodu žalobu **na súd**, a to v lehote dvoch mesiacov odo dňa skončenia nájmu. Pre úplnosť však uvádzame, že § 9 ods. 1 ZKNB, upravujúci neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu, možno pri krátkodobom nájme bytu aplikovať **iba v prípade, ak si prenajímateľ splnil svoju daňovú registračnú povinnosť** podľa § 42a ods. 2 zákona o dani z príjmov, v opačnom prípade sa na neplatnosť skončenia nájmu použije § 711 ods. 6 OZ<sup>220</sup> (pozri § 3 ods. 5 ZKNB).

Z § 9 ods. 1 ZKNB vyplýva, že žalobu, ktorou sa strana domáha neplatnosti skončenia nájmu, možno podať iba v prípade, ak právnym dôvodom neplatného skončenia nájmu bytu bola **výpoveď** alebo **odstúpenie od zmluvy** (§ 9 ods. 1: *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 nájmovej zmluvy...*), čo má svoju logiku, i keď neplatnosť skončenia nájmu nemôžeme vylúčiť napríklad ani pri dohode o skončení nájmu [napr. pre nedostatok písomnej formy, ktorú ZKNB vyžaduje v § 6 písm. b)].

Na podanie žaloby je vo všeobecnosti legitimovaná tá strana, ktorej právo bolo **ohrozené** alebo **porušené**. V prípade neplatného skončenia nájmu bytu je takouto osobou strana, voči ktorej neplatné skončenie nájmu bytu smerovalo. Môže ňou byť prenajímateľ i nájomca.

Žalobca sa bude domáhať **určenia neplatnosti výpovede/odstúpenia od zmluvy** podľa § 137 písm. d) CSP. Vyplýva z neho, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo **o určení právnej skutočnosti**, ak to vyplýva

---

<sup>220</sup> Ustanovenie § 711 ods. 6 OZ: „(6) 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.“