

ZÁKON O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU

Účinnosť	Zákon o krátkodobom nájme bytu nadobudol účinnosť dňa 1.5.2014.
Krátkodobý nájom bytu	Za krátkodobý nájom bytu sa považuje nájom bytu uzavretý na dobu určitú najviac na dva roky s možnosťou predĺžiť dobu nájmu na ďalšie dva roky, a to najviac dvakrát. Nájom bytu vrátane jeho predĺžení môže teda spolu trvať najviac šesť rokov.
Pôsobnosť zákona	Z pôsobnosti zákona sú vylúčené nájomné vzťahy týkajúce sa sociálnych bytov, družstevných bytov, služobných bytov, bytov financovaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania, bytov vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov a bytov osobitného určenia.
Nájomná zmluva	Zmluva musí byť uzatvorená písomne a musí obsahovať minimálne nasledujúce náležitosti: a) údaje o zmluvných stranách, b) označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu, c) určenie výšky nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, d) opis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ako aj opis závad bytu, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy, e) určenie doby nájmu a f) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona.
Podnájom	Podnájom prenajatého bytu môže byť s písomným súhlasom prenajímateľa dohodnutý najdlhšie na dobu nájmu.
Nájomné	Zmluvné strany musia v nájomnej zmluve dohodnúť výšku nájomného a služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu. Môžu si dohodnúť aj prípady, kedy prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť výšku nájomného a platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávateľských služieb a miera inflácie. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený zmeniť výšku nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu vždy najviac o nárast cien alebo inflácie.
Kaucia	Zákon prvýkrát zavádza do právnej úpravy inštitút peňažnej zábezpeky, bežne označovanej pojmom kaucia, ktorá je v praxi prenajímateľmi často využívaná. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi (napr. titulom dlžného nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo

jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu) a musí byť v zmluve zmluvnými stranami výslovne dohodnutá. Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Výpoveď nájomnej zmluvy

Na rozdiel od doterajšej právnej úpravy výpovede nájmu bytu, ktorá umožňovala vypovedať nájom bytu len zo zákonom stanovených dôvodov, zákon o krátkodobom nájme bytu umožňuje zmluvným stranám dojednať okrem zákonom stanovených výpovedných dôvodov aj iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

Zákon stanovuje nasledovné dôvody výpovede krátkodobého nájmu bytu na strane prenajímateľa, 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,
- 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 a
- d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.

Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu z týchto dôvodov, ak

- a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
- b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru alebo
- c) mu vznikol nárok na sociálne bývanie.

Pri výpovedných dôvodoch na strane prenajímateľa je významné, že v porovnaní s úpravou nájomného vzťahu obsiahnutou v Občianskom zákonníku prenajímateľ môže dať výpoveď nájmu bytu aj z dôvodu poškodzovania bytu nielen samotným nájomcom ale aj osobou, ktorá sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu. Rovnako sa znižuje intenzita poškodzovania, kedy nemusí už ísť o hrubé poškodzovanie. Ďalej sa v prípade výpovede pre neplatenie nájomného skracuje obdobie, za ktoré nebolo nájomné uhradené, z troch na dva mesiace.

Ďalšiu významnou zmenou je možnosť dohodnúť aj kratšiu ako 3 mesačnú výpovednú dobu, pričom táto nesmie presiahnuť jeden mesiac a v prípade poškodzovania bytu,

neplatenia nájomného alebo nespôsobilosti bytu na dohodnuté užívanie kratšia ako pätnásť dní.

Odstúpenie od nájomnej zmluvy

Zákon zavádza aj možnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy tak pre prenajímateľa ako aj pre nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie inak zakladá právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ zmenil výšku nájomného v rozpore so zákonom.

Vypratanie bytu

Nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa strany písomne nedohodnú inak. Ak nájomca byt nevyprace, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcu, ktoré sú v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Nový zákon neumožňuje svojpomocné vypratanie bytu zo strany prenajímateľa a takéto konanie sa bude aj naďalej považovať za nezákonné.

Neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu

Neplatnosť skončenia nájmu bytu môže zmluvná strana uplatniť na súde do dvoch mesiacov od doručenia výpovede alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. Na rozdiel od právnej úpravy nájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku však podanie žaloby o určenie neplatnosti skončenia nájmu bytu na súde nebude mať za následok, že účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ale tieto napriek podanej žalobe nastanú uplynutím výpovednej doby resp. doručením odstúpenia do zmluvy.

V prípade neplatného skončenia nájmu je strana, ktorá ho spôsobila povinná napraviť tento stav uvedením do predošlého stavu a nahradiť škodu, ktorá vznikla. Ak uvedenie do predošlého stavu nie je možné, nevznikol nárok na náhradu škody alebo náhrada škody nie je vzhľadom na závažnosť spôsobenej ujmy postačujúca, má úspešná zmluvná strana právo na primerané finančné zadost'učinenie.

Zákon a registračná povinnosť k dani z príjmu

Prenajímateľa, ktorí budú chcieť využiť výhodnejší režim zákona o krátkodobom nájme bytu, si musia splniť registračnú povinnosť podľa zákona o dani z príjmov. Márnym uplynutím lehoty na registráciu sa nájomný vzťah síce bude spravovať zákonom o krátkodobom nájme bytu, ale dôvody výpovede nájmu zo strany prenajímateľa a uplatnenie neplatnosti skončenia krátkodobého nájmu bytu na súde, sa budú spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ktoré sú pre

prenajímateľa menej priaznivé. Takisto prenajímateľ stratí právo odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade existencie výpovedného dôvodu podľa zákona o krátkodobom nájme bytu. Prenajímateľ je povinný preukázať nájomcovi splnenie registračnej povinnosti.