

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania.

Nájomná zmluva: osobitné ustanovenia o nájme bytu obsahuje Občiansky zákonník v § 685 a nasledujúcich ustanoveniach. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie zmluvných strán, t. j. kto je prenajímateľom a kto nájomcom, označenie predmetu a rozsahu užívania, t. j. identifikáciu bytu, ktorý sa prenajíma, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, prípadne spôsob ich výpočtu, ak nie je určená presná výška nájomného. Nájomná zmluva by mala tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak v nájomnej zmluve nie je dohodnutá doba nájmu, teda na akú dobu prenecháva prenajímateľ nájomcovi byt do užívania, platí, že nájomná zmluva sa uzatvorila na neurčitú dobu.

Okrem výšky nájomného by v nájomnej zmluve mal byť určený aj spôsob platby a splatnosť nájomného, t. j. termín, dokedy je nájomca povinný nájomné uhradiť. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je určená nariadením vlády a predstavuje 0,5 promile z dlžného nájomného za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania. Aby sa predišlo nejasnostiam pri ročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu (voda, plyn, elektrina), je vhodné do nájomnej zmluvy uviesť, ako sa vysporiadajú prípadné nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu.

V bežnej praxi prenajímateľa požadujú od nájomcov zaplatenie takzvanej kaucie, väčšinou vo výške jednomesačného nájomného. Je potrebné si uvedomiť, že kaucia slúži pre prenajímateľa len ako forma zábezpeky pre prípad vzniku škôd na byte, príp. iných porušení povinností nájomcu (nezaplatenie nájomného a podobne.). V prípade, ak počas trvania nájomného

vzťahu nedôjde k takýmto situáciám, je prenajímateľ povinný po skončení nájmu kauciu nájomcovi v plnej výške vrátiť. Aj keď to Občiansky zákonník nevyžaduje, odporúča sa nájomnú zmluvu uzatvoriť písomne s tým, aby každý účastník dostal jedno vyhotovenie zmluvy.

Práva a povinnosti: Zmluvným stranám vyplývajú z nájomného vzťahu nielen práva, ale aj povinnosti. V záujme bezproblémových vzťahov by prenajímateľ aj nájomca mali dbať a dávať pozor na to, aby svoje práva a povinnosti vykonávali v súlade so zákonom, najmä s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.

Jedným z hlavných práv nájomcu je právo byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať, a to aj spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Tomuto právu nájomcu na druhej strane zodpovedá povinnosť prenajímateľa odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a povinnosť zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Ak sa zmluvné strany v nájomnej zmluve nedohodnú inak, nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou. Čo predstavujú drobné opravy v byte, špecifikuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. a jeho príloha. Sú nimi opravy bytu, ako aj výmeny drobných súčiastok, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ako aj tie, ktoré nie sú uvedené v prílohe nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura.

V prípade takých nedostatkov v byte, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt alebo ohrozujú výkon jeho nájomného práva, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu potrebu opráv týchto nedostatkov prenajímateľovi oznámiť a aj umožniť ich opravu a prenajímateľ je povinný nedostatky odstrániť. Ak ani po upozornení prenajímateľ nedostatky neodstráni, je nájomca oprávnený nedostatky v nevyhnutnej miere na vlastné náklady odstrániť a žiadať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Je potrebné nájomcu upozorniť na to, že právo na náhradu si musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu a ak si ho neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia nedostatkov, toto právo zanikne.

Rovnaký princíp platí pre zmluvné strany aj opačne. Ak nájomca včas nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu v byte, prenajímateľ je povinný na to

nájomcu upozorniť a ak nedôjde k ich vykonaniu, má prenajímateľ právo drobné opravy vykonať na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Nájomca je povinný tiež odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v byte on alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak ich neodstráni, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto nedostatky odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Ak ide o stavebné úpravy v byte, tie nájomca môže vykonať na svoje náklady len so súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte iba so súhlasom nájomcu, ale nájomca môže súhlas odmietnuť len z vážnych dôvodov.

Zdroj:

Mgr. Martin Hurtaj, advokátska kancelária