

UNIVERZITA MATEJA BELA V BANSKEJ BYSTRICI
PRÁVNICKÁ FAKULTA

NÁJOMNÁ ZMLUVA V PRÁVNEJ ÚPRAVE
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Bakalárska práca

fcc6cb1b-b171-4bb3-95d5-2e66d660817e

Študijný program: Právo

Študijný odbor: 6835 Právo

Pracovisko: Katedra občianskeho práva

Vedúci katedry práce: JUDr. Marian Ďurana, PhD.

Banská Bystrica, 2016

Peter Převrátíl

ABSTRAKT

PŘEVRÁTIL, Peter: Nájomná zmluva v právnej úprave Slovenskej republiky (Bakalárska práca). Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici. Právnická fakulta. Katedra občianskeho práva. Vedúci bakalárskej práce: JUDr. Marian Ďurana. PhD. Stupeň odbornej kvalifikácie: bakalár (v skratke „Bc“). Banská Bystrica, 2016. Rozsah práce: 45s.

Bakalárska práca skúma problematiku právnej úpravy nájomnej zmluvy v Slovenskej republike, ktorá je definovaná v ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Jej cieľom je predovšetkým priblížiť inštitút nájmu ako jedného z najstarších záväzkovo právnych vzťahov, ktorý poznali už starovekí Rimania ako konsenzuálny zmluvný útvar a stal sa neodmysliteľnou súčasťou života každého človeka. Práca analyzuje predovšetkým nájom, vnímaný na jednej strane ako zárobkovú činnosť prenajímateľa, ale aj ako určitý druh pomoci pre nájomcu, ktorý nie je dostatočne finančne zabezpečený, aby si mohol vec obstarat' do svojho vlastníctva. V takých prípadoch spočíva význam nájomnej zmluvy nie len v poskytovaní určitej peňažnej náhrady prenajímateľovi, ale aj vo využívaní veci, ktorou nájomca disponuje v medziach zmluvy.

Kľúčové slová: Nájom. Nájomná zmluva. Nájomca. Prenajímateľ. Byty. Nebytové priestory.

ABSTRACT

PŘEVRÁTIL, Peter: The lease contract in the legislation of the Slovak Republic (The Bachelor thesis). Matej Bel University in Banská Bystrica. Faculty of law. Department of civil law. Leader of bachelor thesis: JUDr. Marian Ďurana. PhD. Qualification level: Bachelor of law (in abbreviation „Bc“). Banská Bystrica, 2016. Number of pages: 45p.

Bachelor thesis examines the issue of the rules of the lease in the Slovak Republic, which is defined in the Civil Code. It is intended to bring institute especially as one of the oldest legal obligation relationships, which were already known to the ancient Romans as a consensual contract department and became an indispensable part of life for every human being. Work analyzes especially lease, perceives on one side as a professional activity renter, but also as a sort of assistance for tenant who is not sufficiently financially secure to enable him to get the matter into his possession. In such cases depends the importance of the lease not only the provision of certain financial compensation to the renter, but also in the use of thing, which the lessee disposes the limits of the contract.

Keywords: Lease. Lease contract. Tenant. Renter. Flats. Commercial spaces.

OBSAH

ÚVOD.....	6
1 HISTORICKÝ VÝVOJ NÁJMU	7
1.1 Nájom v období Rímskej ríše.....	7
1.1.1 Nájom veci a árenda (locatio conductio rei).....	8
1.1.2 Vznik nájmu, predmet nájmu a nájomné	9
1.1.3 Práva a povinnosti zmluvných strán	10
1.1.4 Právne následky nájmu	11
1.1.5 Podnájom (sublocatio) a zánik nájmu.....	11
1.2 Vývoj nájmu na území Slovenska.....	12
1.2.1 Vývoj nájmu v zmysle právnej úpravy	15
2 VŠEOBECNÉ USTANOVENIA INŠTITÚTU NÁJMU	17
2.1 Pojem	17
2.2 Právna úprava.....	17
2.2.1 Druhy nájmu v zmysle právnej úpravy.....	19
2.3 Podmienky vzniku nájmu, nájomný vzťah, nájomná zmluva v rámci všeobecnej úpravy.....	22
2.4 Práva a povinnosti zmluvných strán vo všeobecnej úprave.....	25
2.5 Nájomné vo všeobecnosti	28
2.6 Skončenie nájmu v zmysle všeobecnej právnej úpravy	29
3 OSOBITNÁ ÚPRAVA INŠTITÚTU NÁJMU.....	31
3.1 Nájom bytu.....	31
3.1.1 Práva a povinnosti.....	34
3.1.2 Podnájom bytu (časti bytu).....	35
3.1.3 Zánik nájmu bytu	36
3.2 Nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie	37
3.3 Nájom nebytových priestorov	38

3.4	Podnikateľský nájom hnutelných vecí	39
3.5	Nájom dopravného prostriedku.....	40
ZÁVER		41
ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV		43

ÚVOD

Cieľom bakalárskej práce je poskytnúť bližšie informácie právnej úpravy nájomnej zmluvy v aktuálnom znení Občianskeho zákonníka nielen všeobecnej, ale aj osobitnej časti jednotlivých druhov nájomov v spolupráci s osobitnými zákonmi, ale aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Podrobne preskúmať a vysvetliť pojmové znaky nájmu, jasne vytýčiť práva a povinnosti zmluvných strán, vznik a zánik nájmu či už bytov alebo nebytových priestorov, vytváranie nájomnej zmluvy, jej všeobecné ale aj osobitné náležitosti, ktoré majú poskytnúť lepši prehľad problematiky nielen pre súčasných a budúcich právnikov, ale predovšetkým pre laickú verejnosť.

Bakalársku prácu na tému nájomnej zmluvy som si vybral a spracoval hlavne z dôvodu záujmu venovať sa po skončení štúdia práva nielen zmluvnými vzťahmi, ale aj problematikou Občianskeho práva.

Vzhľadom k dostupnosti rôznych prameňov a použitej odbornej literatúry som mal k dispozícii pomerne rozsiahlu škálu možností, aby som mohol v tejto práci definovať a vysvetliť základné zákonné pojmy súvisiace s nájomnou zmluvou.

Pri spracovávaní témy som vychádzal z aktuálne platnej legislatívy, predovšetkým z odbornej literatúry, z Občianskeho zákonníka a osobitných zákonov, z odborných článkov a iných použitých materiálov uvedených v zozname bibliografických odkazov.

Bakalárska práca je rozdelená na tri kapitoly. Prvá kapitola približuje historický vývoj nájmu resp. nájomnej zmluvy, vysvetľuje jednotlivé druhy nájmu, ktoré sa postupne rozvinuli a menili do súčasnej podoby právnej úpravy ako ju poznáme dnes. Vystihuje nie len historické aspekty nájmu ako takého, ale zároveň vytvára prehľad období, v ktorom sa tento inštitút rozvíjal. Druhá kapitola sa zaoberá problematikou právnej úpravy a definuje rôzne pojmy súvisiace s nájomom. Sú to predovšetkým práva a povinnosti zmluvných strán, vzájomné vzťahy medzi nimi, ktoré vychádzajú so všeobecnej úpravy nájomnej zmluvy, ale aj dohody zmluvných strán. Posledná, tretia kapitola upravuje osobitné druhy nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán, a iné osobitosti nájomných zmlúv v rámci konkrétneho nájomného vzťahu, či už ide o nájom bytov alebo nebytových priestorov. Zároveň sa zaoberá možnosťami a podmienkami odstúpenia od nájomnej zmluvy, pričom právna úprava týchto zmluvných vzťahov vychádza nielen z Občianskeho zákonníka, ale predovšetkým z osobitných zákonov upravujúcich nájomné vzťahy.

1 HISTORICKÝ VÝVOJ NÁJMU

1.1 Nájom v období Rímskej ríše

Závazkové právo ako jedno z mnohých súkromno-právnych častí Občianskeho práva sa rozvíjalo už za čias starovekého Ríma, kedy si obyvatelia vtedajšej ríše začali medzi sebou vytvárať určité právne vzťahy na dosiahnutie uspokojenia svojich potrieb. K jedným z týchto právnych vzťahov zaraďujeme aj nájom, označovaný tiež ako „*locatio conductio*“. Nájom sa vyvíjal len postupne pod vzájomným pôsobením zmien vznikajúcich v hospodárskej a sociálnej štruktúre akou bola rímska spoločnosť vytváraná.¹

Inštitút nájmu nemal podobu súčasne vytvorenej právnej úpravy, ale mal len obdobný charakter. Predstavoval zmluvu, resp. konsenzuálny synalagmatický dvojstranný rovný, neformálny a kauzálny kontrakt, resp. zmluvný útvar, ktorým sa prenajímateľ (*locator*) vystupujúci ako jedna strana zmluvného vzťahu zaväzoval nájomníkovi (*conductor*) postúpiť vec (predmet) na dočasné užívanie alebo preňho pracovať, či vykonať dielo za poskytnutie určitej finančnej kompenzácie (*merces*, *pensio*) ako protihodnotu.² Z moderného ponímania vecí môžeme povedať, že nájom zahŕňal až tri samostatné zmluvy medzi ktoré zaraďujeme:³

- a) *locatio conductio rei* (nájom veci, árenda),
- b) *locatio conductio operarum* (pracovná zmluva – nájom pracovnej sily),
- c) *locatio conductio operis* (zmluva o diele – výsledok práce).⁴

Zároveň všetky vyššie uvedené zmluvy boli veľmi blízke kúpnej zmluve, ktorá vznikala za podobných právnych pravidiel. Lebo ako kúpna zmluva, tak sa aj ostatné zmluvy vytvárali za predpokladu, že došlo k dojednaniu odplaty. Kúpna zmluva na jednej strane a nájom, árenda, zmluva o dielo a pracovná zmluva na strane druhej mali medzi sebou toľko podobností, že v niektorých v sporových prípadoch nebolo možné presne špecifikovať o aký druh právneho vzťahu sa jedná, či vznikla kúpa a či nájom.⁵ Nájomcovi, árendátorovi, objednávateľovi diela a zamestnancovi bola k dispozícii žaloba z nájmu, árendy, objednávania diela a vykonania práce (*actio locati*) a prenajímateľovi,

¹ Rebro, K. – Blaho, P. Rímske právo, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2003. s. 372.

² Rebro, K. – Blaho, P. Rímske právo, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2003. s. 371.

³ Kincl, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M. Rímske právo, Domažlice: C. H. Beck, 1997. s. 253.

⁴ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 362.

⁵ Blaho, P. Justiniánske inštitúcie, Trnava: (Iura Edition), 2000. s. 179.

prenajímateľovi z árendy, zamestnávateľovi a aj príjemcovi diela zodpovedala žaloba z prenájmu, z árendy, prevzatia diela prijatia diela (*actio conducti*).⁶ Aj napriek tomu, vzhľadom na štruktúru žalôb a vznikajúce spory si aj samotný Rimania uvedomovali odlišnosť medzi týmito zmluvami.

Zmluvný vzťah podobný nájmu bola aj výpožička, kde vypožičanie spočívalo „v lukratívnom“ užívaní cudzej veci, pričom išlo o reálny kontrakt. Ostatné znaky ako neformálnosť, kauzálnosť, záväzok založený „*bonae fidei*“, užívanie veci na základe vzniknutého záväzku sú zhodné.

Samotný výraz „*locare*“ znamená „položiť“ (umiestniť, prenechať, niečo poskytnúť alebo dať na miesto) a „*conducere*“ zase „odnieť“ (vziať).⁷ Z uvedeného môžeme povedať, že prenajímateľ niečo „umiestňoval“, predovšetkým skutočnú moc nad niečím, napríklad veci do užívania – vtedy hovoríme o nájme veci či árende. Nájomník si naopak niečo „odvádzal“, teda prenajatú vec alebo pracovníka do užívania.⁸

1.1.1 Nájom veci a árenda (*locatio conductio rei*)

Locatio – conductio rei je zmluva, pri ktorej jedna strana (*locator*) postupuje druhej (*conductor*) do detencie nejakú individuálne určenú vec, aby ju strana užívala (nájom) alebo užívala a požívala (*pacht*) po určitú dobu za dohodnutú odplatu (buď peňažnú – *merx* alebo naturálnu).⁹ *Locator* sa touto zmluvou zaväzuje odovzdať dohodnutú vec *conductorovi* a *conductor* (nájomník, pri nájme bytu *inquilinus* pri árende *colonus*) sa zaväzuje zaplatiť dohodnutú sumu.¹⁰

Hlavný rozdiel nájmu veci a árendy by sme mohli rozdeliť nasledovne:

1. nájom veci – ide o onerózne (spojené s ťarchou, povinnosťou) prenechanie veci určenej len na užívanie (nájom domu, bytu, otroka, dopravného prostriedku)

⁶ Blaho, P. Justiniánske inštitúcie, Trnava: (Jura Edition), 2000. s. 178.

⁷ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 364.

⁸ Rebro, K. – Blaho, P. Rímske právo, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Jura Edition), 2003. s. 372.

⁹ Kincl, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M. Římske právo, Domažlice: C. H. Beck, 1997. s. 253.

¹⁰ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 363.

2. árenda – ide o onerózne prenechanie veci na užívanie a požívanie, t. j. hospodáriť s vecou a poberať aj plody (nájom poľnohospodárskeho pozemku, nájom bane).¹¹

Zo zmluvy vyplývajú taktiež vzájomné práva a povinnosti, vymožiteľné žalobami: „actio conducti“ a „actio locati“.¹² Cieľom žaloby:

1. locati – zaplatenie dohodnutého nájomného, užívanie veci dohodnutým spôsobom, zodpovednosť nájomníka za kustódiu a vydať prenajatú vec po skončení nájmu
2. conducti – odovzdanie prenajatej veci, udržiavať vec v stave spôsobilom na užívanie a vynaložiť potrebné náklady s tým spojené, zodpovednosť prenajímateľa za vady právne aj fyzické.¹³

1.1.2 Vznik nájmu, predmet nájmu a nájomné

Aby mohol vzniknúť nájom veci je nevyhnutná prítomnosť zhodného (consensus) prejavu vôle zmluvných strán zameraného na predmet nájmu a nájomné. Takýto prejav vôle je následne premietnutý do vzájomnej dohody, ktorej obsahom môžu byť aj ďalšie podstatné otázky¹⁴.

Predmetom nájmu môže byť iba vec spôsobilá existovať ako objekt súkromného práva (res in commercio), buď hnutelná alebo nehnuteľná.¹⁵ Zároveň išlo o vec nespotrebitelnú a vždy presne určenú. Vo výnimočných prípadoch mohla byť predmetom nájmu aj vec spotrebitelná, za predpokladu že nebola určená na spotrebovanie (napr. na ozdobu, reklamu).¹⁶ Predmetom môžu byť aj veci nehmotné napr. práva zamerané na hospodársky účel. Pri árende sú to len plodonosné veci.

Nájomné nemuselo byť vždy vyjadrené v peniazoch, ale aj časťou z výnosu plodov (árenda z časti) určená zlomkom výnosu alebo pevne určeným množstvom. Takto platené nájomné sa uplatňovalo hlavne v provinciách a má svoje využitie v poľnohospodárstve ešte

¹¹ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 363.

¹² Kinc, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M. Římske právo, Domažlice: C. H. Beck, 1997. s. 253.

¹³ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 363.

¹⁴ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 364.

¹⁵ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 364.

¹⁶ Rebro, K. – Blaho, P. Rímske právo, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2003. s. 373.

aj dnes. Splatnosť nájomného bola vecou dohody strán. Bud' bolo dojednané vopred, na konci nájmu alebo v lehotách formou splátok.¹⁷

1.1.3 Práva a povinnosti zmluvných strán

K primárnym povinnostiam lokátora zaradujeme:

1. odovzdanie veci nájomníkovi v čase a mieste primeranom, dohodnutom;
2. odovzdanú vec udržiavať za trvania nájomného vzťahu v stave spôsobilom na užívanie, uhradiť nevyhnutné náklady s tým spojené (verejné dávky – dane);
3. niešť zodpovednosť za vady prenajatej veci (evikcia), keďže sa prenajímateľ a nájomca spoločne dohodli, že nájomník bude mať faktickú možnosť vec nerušene užívať;¹⁸

Právne následky evikcie:

- a) záväzkovo-právne s možnosťou použitia žaloby „actio conducti“;
 - b) vecno-právne, lebo nájom veci nie je vecným ale iba záväzkovým právom, preto ak vlastník (prenajímateľ) danú vec predá, tak kupujúci ako vlastník veci nie je naďalej viazaný nájomnou zmluvou a v takom prípade sa uplatní zásada „emptio tollit locatum“, pričom treba poznamenať, že sa kúpou ruší len vecno-právny následok a nájom samotný existuje ďalej (nájomník môže uplatniť žalobu actio conducti).
4. niešť zodpovednosť za fyzické vady, zavinené nesplnenie (dolus, culpa).¹⁹

Prenajímateľ musí splniť ustanovenia zmluvy vo všetkých bodoch o nájme a v prípade, že je niečo v zmluvných ustanoveniach vypustené, musí plniť „ex bono et aequo“.²⁰

Povinnosti konduktora:

1. v medziach zmluvy platiť dohodnuté nájomné (pri nájme bytu má prenajímateľ okrem actio locati aj bezdržobné záložné právo k všetkým nájomníkovým veciam – invecta et illata);

¹⁷ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 364.

¹⁸ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 365.

¹⁹ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 366.

²⁰ Blaho, P. Justiniánske inštitúcie, Trnava: (Jura Edition), 2000. s. 181.

2. užívať prenajatú vec dohodnutým spôsobom; v prípade árendy musí vec aj obhospodarovat’;
3. vydať vec po skončení nájomnej zmluvy tak, aby zodpovedala bežnému stavu
4. nájomník zodpovedá za každé zavinenie, t. j. „dolus a culpa“.²¹

Po skončení zmluvy nájomník nezodpovedá za bežné opotrebovanie vecí.²²

1.1.4 Právne následky nájmu

1. Vecno-právne – nájomník nadobúda prenajatú vec len do faktickej moci, detencie a zároveň:
 - a) prenajímateľ nemusí byť vlastníkom veci;
 - b) prenajímateľ ostáva aj naďalej držiteľom predmetu nájmu;
 - c) nájomníkovi nepatrí interdiktálna ochrana držby a preto sa nájomník voči tretím osobám môže brániť len prostredníctvom prenajímateľa.
2. Záväzkovo-právny – pre obidve strany nájomného vzťahu vzniknú určité povinnosti vyplývajúce z nájmu vecí.²³

1.1.5 Podnájom (sublocatio) a zánik nájmu

Podnájom považujeme za druh nájomnej zmluvy s rovnakými právnymi účinkami a má zabezpečiť, aby už raz prenajatú vec mohol nájomník prenajať ďalšej osobe (podnájomníkovi). Nájomník má v takom prípade dvojaké právne postavenie – voči pôvodnému prenajímateľovi má postavenie nájomníka a vo vzťahu k podnájomníkovi je prenajímateľom, pričom medzi prenajímateľom nájomníka a podnájomníkom nevzniká záväzkovo-právny vzťah.²⁴

Zmluva o nájme končí:

- a) uplynutím dohodnutej doby,
- b) odstúpením prenajímateľa v prípade neplatenia nájomného, rovnako nájomník môže od zmluvy odstúpiť pokiaľ by vec mala vady, ktoré by bránili jej bežnému užívaniu alebo,

²¹ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 366.

²² Kinc, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M. Římske právo, Domažlice: C. H. Beck, 1997. s. 254.

²³ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 367.

²⁴ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 367.

c) dohodou strán o ukončení nájmu.²⁵ V prípade, že došlo k dojednaniu nájmu na dobu určitú a po uplynutí tejto doby nájomník vec aj naďalej užíva a prenajímateľ mu toto užívanie strpí, hovoríme o mlčky predĺženom nájme, pri árende spravidla na ďalší rok. Pri nájme na čas neurčitý sa končí kedykoľvek z vôle ktorejkoľvek strany.²⁶

Nájomná zmluva mala obrovský sociálny význam, najmä vo vzťahu k nemajetnej vrstve spoločnosti; na vidieku sa vytvárali možnosti hospodárenia na árendovanej poľnohospodárskej pôde, naopak v mestách sa naskytla príležitosť bývať v prenajatom byte; určité výhody boli poskytnuté aj maloživnostníkom, ktorí mali možnosť speňažiť pracovnú silu. Ale zároveň poskytovala aj možnosti jej zneužívania predovšetkým majetným vrstvám, t.j. majetkovo silnejším. Už zo samotného charakteru tejto zmluvy v rímskom práve bolo možné pozorovať, že vo svojej podstate viac zvýhodňuje prenajímateľa aj napriek tomu, že išlo o zmluvu „bona fides“ so svojím relatívne sociálnym obsahom.²⁷

1.2 Vývoj nájmu na území Slovenska

Keďže v stredoveku, výlučne v agrárnom zriadení, sa stala pôda hlavným zdrojom bohatstva a obživy, môžeme konštatovať, že najstarším druhom nájmu bol nájom pozemkov v porovnateľne inej podobe ako ho poznáme dnes.

Nebola rozdelená medzi všetkých obyvateľov, ale skôr naopak, koncentrovala sa a zhromažďovala v rukách len určitej časti obyvateľstva, ktoré tým získalo moc a vytvorilo si tak samostatný šľachtický stav, ktorý sa stal natoľko vplyvným, že aj zvyšná pôda patriaca panovníkovi bola rozdávaná do rúk šľachty. Ostatné obyvateľstvo nevlastniace pôdu aby prežilo, muselo hľadať pomoc u tých, ktorí pôdu mali a to formou:²⁸

1. slobodní, nevlastniaci pozemky si ich mohli najat' od šľachticov (slobodný nájom), z ktorého platili nájomné predovšetkým formou naturálií;
2. „iobbagiones castri“ a „populi castri“, vtedajšie označenie pre dedičných užívateľov hradskej pôdy patriacej panovníkovi, prešli na základe kráľovských dotácií aj s pôdou pod právomoc šľachty a za pôdu v dedičnom užívaní odvádzali naturálne dávky a tiež vykonávali rôzne práce;

²⁵ Kincl, J. – Urfus, V. – Skřejpek, M. Římske právo, Domažlice: C. H. Beck, 1997. s. 254.

²⁶ Blaho, P. – Haramia, I. – Židlická, M. Základy rímskeho práva, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. s. 368.

²⁷ Rebro, K. – Blaho, P. Římske právo, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2003. s. 372.

²⁸ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 487.

3. otroci a prepustenci dostávali pôdu od pánov do užívania, pri ktorej okrem naturálneho nájomného (peňažné) vykonávali aj služby;
4. kolonizáciou, kde sa zaradil aj nový druh nájmu podľa nemeckého práva (slobodný nájom).²⁹

Tým, že nájom zabezpečoval existenciu obyvateľstva, neuzatváral sa na krátku dobu, a preto prevládal tzv. dedičný nájom, ktorý čoraz častejšie nahrádzal doživotný. Neskôr sa začal označovať ako “dedičný nájom poddanský” a nahradil ostatné nájmy, vytvorením jednotného poddanského stavu. Tým sa vytvoril určitý priemer, v ktorom bol jednotliviec síce slobodný, ale stále viazaný na pôdu (glebae adscriptus).³⁰

Krátkodobý nájom pozemku sa vyvinul pomerne skoro v mestách, kde sa vyznačoval vecno-právnym účinkom a teda pôsobil aj proti tretím osobám. V mestách bol zároveň známy aj dedičný nájom spravujúci sa nemeckým právom, pri ktorom vlastníkom pozemku bol pán a nájomca, ktorý mal dedičné užívacie právo k pozemku spolu s vlastníctvom nadstavby. Neskoršie sa z neho vyvinulo meštianske dedičné právo, keď pánovi zostalo už len „*mudum dominium*“ a odpadla povinnosť riadneho udržiavania predmetu.³¹

Okrem nájmu nehnuteľností, predstavujúci najstarší nájom, sa čoskoro vyvinul nájom poľnohospodárskej pôdy alebo hospodársky vybavených pozemkov (*fundus instructus*) a nájom dobytky. Ďalej to bol nájom bytu, a ešte neskoršie nájom hnutelností, práv a práce. Nájom vecí a práce bol zaradovaný do jediného zmluvného typu, ktorým bol “*location conductio*”, pričom trvalo ešte pomerne dlho kým došlo k vytvoreniu samostatnej pracovnej zmluvy a zmluvy o dielo.³²

Konečným vývojovým stupňom nájomnej zmluvy bola konsenzuálna odplatná zmluva o poskytovaní užívania nezastupiteľnej veci na dobu určitú. K jej vzniku sa vyžadovala vzájomná dohoda o predmete a odplate (nájomnom). Predmetom mohla byť akákoľvek vec schopná obchodu a vhodná na užívanie. Súčasne aj nájomca mohol dať do nájmu predmet za predpokladu, že to nájomná zmluva nevylučovala, ale v prípade skončenia nájmu došlo zároveň k zrušeniu podnájmu, keďže vlastníkom veci nebol zmluvou

²⁹ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 487.

³⁰ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 488.

³¹ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 488.

³² Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 488.

o podnájme nijako viazaný a nemusel ju rešpektovať. Odplata za nájom mohla byť vyjadrená buď naturálne, v peňažnej sume alebo spočívala výkonom určitých prác.³³

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. odovzdanie predmetu nájomcovi do detencie, bez ochrany proti vlastníkovi (podľa novšieho práva sa mu priznala chránená detencia za predpokladu, že splnil všetky podmienky nájmu);
2. zodpovednosť za užívateľný stav veci (za faktické vady zodpovedal podľa obdoby predávateľovej zodpovednosti, za právne vady zodpovedal prenajímateľ – ručil za to, že predmet nájomcovi nikto neodníme z titulu vecného práva);
3. ak vec počas trvania nájmu predal (neplatilo v staršej dobe), nový vlastník musel nájomcu strpieť v predmete nájmu (neskôr sa to obrátilo, keďže nájom stratil vecno-právny účinok a zaviedla sa zásada – *venditio resolvit locatum*), vecno-právny účinok bol uznaný, len ak bol nájom uskutočnený „*fasiou*“.³⁴

Práva a povinnosti nájomníka:

1. pravo na detenciu a užívať predmet spôsobom určeným v zmluve alebo daný povahou veci spojenú zo starostlivosťou;
2. povinnosť znášať zo svojho bežné náklady spojené s užívaním predmetu
3. povinnosť v zročnosti platiť nájomné (v novšom práve mohol žiadať zníženie nájmu v rámci nikým nezavinených okolností – pri neúrode)
4. povinnosť vrátiť predmet nájmu (ak vec nevrátil, prenajímateľ ho mohol stíhať pre skutok menšieho násillia).³⁵

³³ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 488.

³⁴ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 489.

³⁵ Luby, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. s. 490.

1.2.1 Vývoj nájmu v zmysle právnej úpravy

Vývoj legislatívy v oblasti súkromného práva vrátane občianskeho práva je relatívne dynamicky sa rozvíjajúci systém. Okrem nevyhnutných požiadaviek, ktoré vychádzajú predovšetkým z praxe, je taktiež nevyhnutné ju priebežne meniť a informovať o nej širokú verejnosť.³⁶

Na území Slovenskej republiky bol nájom až do roku 1950 bežne upravovaný obyčajovým právom s prvkami zachovávajúcimi časť rímsko-právnych tradícií. Skutočne prvá kodifikácia občianskeho práva pochádzajúca z roku 1950 upravovala inštitút nájmu len zo všeobecného hľadiska a jednotlivé druhy nájmu (nájom bytu) boli upravené osobitne v jednotlivých, špeciálne zameraných právnych predpisoch, predovšetkým v zákone č. 138/1948 Sb. o hospodárení s bytmi, zákone č. 94/1950 Sb. o ubytovaní brannej moci a Zboru národnej bezpečnosti. Uvedené riešenia konceptu z pohľadu normatívnej stabilizácie však nemalo dlhodobejší význam a v dôsledku spoločenských zmien došlo k zmene klasického ponímania nájmu spolu s vytvorením rozsiahlych a pomerne komplikovaných inštitútov, ale aj foriem užívania.³⁷

K uspokojeniu základnej ľudskej potreby akou je bývanie využívajú ľudia v našej spoločnosti za týmto účelom súkromno-právny inštitút, do ktorého zaraďujeme nájom bytu.³⁸ Množstvo sporných otázok právneho režimu nájmu, predovšetkým nájmu bytu, mal v podmienkach Slovenskej republiky vždy štatút osobitnej právnej úpravy. Už z histórie si zákonodarca uvedomoval potrebu realizácie bývania a práva na bývanie, potrebu vybudovať spoločnosť a rozvíjať život jednotlivca. Preto na uvedenom princípe je nájom bytu inkorporovaný do ustanovení Občianskeho zákonníka. Významným obdobím kedy došlo k transformácii inštitútu práva užívania bytu na nájom je rok 1992, ale aj rok 2001, kedy nadobudla účinnosť novelizácia Občianskeho zákonníka, vykonaná zákonom č. 261/2001 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorý mal z reformovať nájom bytu k jeho väčšej flexibilitate a zmierniť prvky absolútnej (súdnej) ochrany.³⁹

³⁶ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 27.

³⁷ Budjač, M. – Fančovič, B. Zákon o krátkodobom nájme bytu komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 8.

³⁸ Selucká, M. – Hadamčík, L. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. XIII.

³⁹ Budjač, M. – Fančovič, B. Zákon o krátkodobom nájme bytu komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 9.

Na Slovensku sa od roku 1948 až do roku 1990 presadzovalo centrálné plánovanie ekonomiky, v ktorej všetky hospodárske aktivity boli v rukách štátu. Jedným zo základných výrobných faktorov bola pôda, predovšetkým poľnohospodárska koncentrovaná vo veľkovýrobných podnikoch, ktoré boli oprávnené na nej hospodáriť. Užívacie práva k poľnohospodárskej pôde sa dostali do rúk družstiev a štátnych majetkov a postupne sa strácalo vlastnícke právo k nej, pretože vlastníci nemali z takejto hospodárskej činnosti žiadny majetkový prospech, nebola im vyplácaná renta za pôdu ani nájomné za iný užívaný poľnohospodársky majetok (napr. budovy, zariadenia, hospodárske zvieratá).⁴⁰

⁴⁰ Lazíková, J. – Takáč, I. Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. s. 5.

2 VŠEOBECNÉ USTANOVENIA INŠTITÚTU NÁJMU

2.1 Pojem

Pod pojmom nájom ako jedného z mnohých tradičných súkromno-právnych civilných inštitútov rozumieme určitý právny vzťah, ktorý vzniká medzi prenajímateľom a nájomcom resp. nájomníkom na základe platne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Prenajímateľ, spravidla vlastník, sa prostredníctvom nej zaväzuje postúpiť nájomcovi určitú individuálne určenú vec, aby ju dočasne užíval dohodnutým spôsobom, prípadne bral z nej aj úžitky ak sa strany nedohodli inak.⁴¹ Má predovšetkým len zabezpečiť prechodné „prepustenie“ a užívanie veci s cieľom uspokojiť potreby účastníkov právnych vzťahov.⁴² Predmetom nájmu môže byť akákoľvek právne spôsobilá hnutel'ná alebo nehnuteľná vec, ktorá môže byť predmetom občiansko-právnych vzťahov.

2.2 Právna úprava

Pri zakladaní zmluvných vzťahov je potrebné si uvedomiť, že vychádzame z určitej platne ustanovenej právnej úpravy, ktorá nám dokáže poskytnúť v konkrétnej situácii „právnu pomoc“ pri riešení sporových otázok a hľadať najvhodnejšiu alternatívu pre správnu aplikáciu daného problému. Takým právnym a zároveň základným predpisom na vytvorenie už vyššie spomínaného vzťahu slúži predovšetkým zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), ako všeobecná norma upravujúca súkromno-právnu oblasť, do ktorej zaradujeme aj problematiku nájmu.

Občiansky zákonník upravuje inštitút nájmu v ôsmej hlave resp. časti, ktorá je zahrnutá pod spoločným názvom ako „Nájomná zmluva“. Následne je prerozdelená do ôsmich oddielov, čo konkrétne predstavuje šesťdesiat paragrafov, ktoré zabezpečujú pomerne rozsiahlu, ale aj prehľadnú právnu úpravu.

Prvé tri oddiely uvedené v § 663 až § 684 zahŕňajú nájom vo svojej najširšej rovine, ktorých obsahom sú všeobecné ustanovenia, nájomné a skončenie nájmu.

Štvrtý oddiel, zároveň najrozsiahlejší má poskytnúť a bližšie špecifikovať oblasť nájmu bytu, ktorá vymedzuje osobitné ustanovenia o nájme bytu, práva a povinnosti

⁴¹ Tomšová, I. Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt, Bratislava: Príroda, 2003. s. 5.

⁴² Budjač, M. – Fančovič, B. Zákon o krátkodobom nájme bytu komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 8.

vyplývajúce z nájmu bytu, nájomné, ustanovenia o spoločnom nájme bytu, prechod a zánik nájmu bytu či bytové náhrady vyjadrené v rozsahu § 685 až § 716 OZ.

Piaty oddiel poskytuje relatívne úzku časť uvedenú len v dvoch paragrafoch a tými sú § 717 a § 718.

Obsahom šiesteho a siedmeho oddielu uvedeného v § 719 a § 720 je veľmi stručná charakteristika podnájmu bytu, jeho časti, nájom a podnájom nebytových priestorov.

Ôsmy oddiel a zároveň posledný, vytvára základný prehľad pre podnikateľský nájom hnutelných vecí, ktorý v skratke popisuje OZ v § 721 až § 723.

Konštruovanie a následné prerozdelenie jednotlivých častí inštitútu nájmu v našom právnom poriadku predstavuje určité hranice a je zriadené na báze všeobecnej a osobitnej právnej úpravy.⁴³ Pri všeobecnej právnej úprave, resp. norme s povahou „lex generalis“, ide o vyjadrenie vzťahu, ktorý pokrýva právnu úpravu v určitom právnom odvetví ku nižšiemu podriadenému právnemu predpisu resp. právnej úprave, ktorý upravuje len určité vymedzené otázky tiež označované ako „lex specialis“.⁴⁴ Občiansky zákonník pri úprave nájmu vychádza zo všeobecnej právnej úpravy a s prvkami osobitných ustanovení uvedených v oddieloch štyri až osem. Vo vzťahu medzi všeobecnou právnou úpravou a špeciálnou právnou úpravou, ktoré nie sú vo vzájomnej nadriadenosti a podriadenosti, teda majú rovnakú právnu silu, platí zásada z rímskeho práva známa ako „lex specialis derogat legi generali“. Pokiaľ by nešlo o právnu úpravu rovnakej právnej sily, uplatňovalo by sa v takom prípade pravidlo „lex superior derogat legi inferiori“.⁴⁵ Z uvedeného teda môžeme konštatovať, že v prípade, ak je špeciálna právna úprava odlišná od všeobecnej má pred ňou prednosť, pričom „lex specialis“ neruší platnosť právnej úpravy „lex generalis“ len sa uprednostní jej aplikácia.⁴⁶

Význam odlišovania právnej úpravy má podstatný zmysel hlavne pre aplikačnú prax, aby sme dokázali optimálne určiť, ktorá časť ustanovení, alebo ktorý z právnych predpisov bude prednostne použitý na dosiahnutie požadovaného cieľa. Napríklad pokiaľ by bola

⁴³ Fajták, L. a kol. Pozemkové právo - I (Prehľad), Bratislava: TriPe, 1995. s. 82.

⁴⁴ Lex generalis, 2012. Dostupné na internete: <<http://www.najpravo.sk/slovník/1/lex-generalis.html>>

⁴⁵ Lex specialis derogat legi generali, Dostupné na internete:
<https://sk.wikipedia.org/wiki/Lex_specialis_derogat_legi_generali>

⁴⁶ Lex generalis, 2012. Dostupné na internete: <<http://www.najpravo.sk/slovník/1/lex-generalis.html>>

prenechaná do nájmu celá nehnuteľnosť, nešlo by o nájom bytu, ale domu.⁴⁷ V takom prípade je nájom spravovaný všeobecnou právnou úpravou ustanovení Občianskeho zákonníka, a nie osobitnou úpravou nájmu bytu zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.

2.2.1 Druhy nájmu v zmysle právnej úpravy

Pri určovaní jednotlivých druhov nájmu vychádzame z predmetu nájmu, ktorý je vždy presne určený nielen jeho charakteristikou, ale aj rozsahom jeho užívania.

Základný rámec inštitútu nájmu upravuje Občiansky zákonník v § 663 až § 684 vo svojej všeobecnej rovine, ktorá sa použije podporne na vzťahy, v ktorých absentuje právna úprava osobitných právnych predpisov.

Štruktúru osobitnej úpravy možno rozdeliť nasledovne a to pre:

1. nájom bytu upravený v § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka; v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov; zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami; zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov; zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov; zák. č. 260/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstarávanie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov; zák. č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania; zák. č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu; opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov;

Všetky vyššie uvedené opatrenia sú uverejnené vo Finančnom spravodajcovi a možno do nich nazrieť na Ministerstve financií Slovenskej republiky.

V rámci medzinárodnej právnej úpravy sem zaradujeme aj Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd (Oznámenie Federálneho ministerstva zahraničných vecí č. 209/1992) v znení jeho protokolov;

⁴⁷ Ronovská, K. – Dobešová, L. – Melzer, F. a kol. Jak správně pronajmout, prodat, koupit, dům či byt, Praha: Grada Publishing, a. s. 2012. s. 19.

2. nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie upravujú predovšetkým ustanovenia uvedené § 717 a § 718 Občianskeho zákonníka, ale aj všeobecne záväzné právne predpisy miest a obcí, či v rámci ich charakteru sa použijú rôzne ustanovenia stavebnotechnických prepisov;
3. podnájom bytu (časti bytu) uvádzaný v § 719 Občianskeho zákonníka;
4. nájom a podnájom nebytových priestorov upravený v § 720 Občianskeho zákonníka; zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; zák. č. 500/1991 Zb. v znení neskorších predpisov; nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 120/2000 Z. z. nachádzajúci sa v čiastke 50/2000;
5. podnikateľský nájom hnutelných vecí ustanovený v § 721 až § 723 Občianskeho zákonníka pričom tieto osobitné ustanovenia budú aplikovateľné len za predpokladu, že všeobecná úprava nájmu neustanovuje niečo iné; zák. č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov; zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;
6. nájom poľnohospodárskych a lesných pozemkov a iných poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností, ako aj nájom poľnohospodárskeho podniku alebo jeho časti vychádza z ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka; zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov; zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov; zák. č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov; zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov; zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov; zák. č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; nariadenie vlády č. 237/2010 Z. z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupe Slovenského pozemkového fondu pri poskytovaní náhradných pozemkov v znení neskorších predpisov; nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny

a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov; vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 249/2008 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov v znení neskorších predpisov;

7. nájom dopravného prostriedku, ktorého ustanovenia môžeme nájsť v Obchodnom zákonníku uvedené v § 630 až § 637;
8. lízing ako osobný typ zmluvy, ktorá je len akýmsi zmiešaným druhom zmlúv obsahujúca prvky nájomných vzťahov, ale aj črty kúpnej zmluvy označovaný tiež ako predaj prenajatej veci v zmysle § 489 a nasl. Obchodného zákonníka;⁴⁸
9. ďalší osobitný typ zmluvy blízky nájomnej zmluve je spotrebiteľská zmluva o práve užívať budovu alebo jej časť v časových intervaloch (tzv. time-sharing) upravená v § 55 OZ a nasl.

Keďže Občiansky zákonník je norma všeobecná, aj jej niektoré ustanovenia zahŕňajúce problematiku nájmu majú všeobecný charakter (§ 663 a nasl. OZ) a platia pre všetky druhy nájmu. Jedným z osobitných typov v rámci úpravy nájomnej zmluvy v zmysle § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka je nájom bytu vyjadrený tak komplexne, že osobitná úprava vylučuje použitie všeobecných ustanovení. V nadväznosti s tým súvisí aj právna úprava nájmu obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, podnájom bytu a nájom a podnájom nebytových priestorov. Poňatie týchto úprav (zahŕňajúce aj všeobecnú úpravu o nájomnej zmluve) je v mimoriadnom rozsahu ovplyvnené hlavne tým, že zastupujú predchádzajúce inštitúty osobného užívania či už bytov alebo iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie.⁴⁹

Iné druhy osobitných úprav nájomných zmlúv Občiansky zákonník neupravuje. Ide predovšetkým o oblasť nájmu pozemkov, poľnohospodárskych pozemkov, ktorých osobitná úprava absentuje už od roku 1950. Pri osobnom užívaní pozemkov sa vzťahy v ňom založené premietajú vo vlastníctve a nie v nájomnom.⁵⁰

⁴⁸ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 514.

⁴⁹ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 515.

⁵⁰ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 514.

Právna úprava nájomných vzťahov zahŕňa pomerne rozsiahle spektrum zákonov, ale aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov a vytvára tak jednotnú sústavu, z ktorej dokážeme čerpať informácie pre konkrétne praktické prípady.

2.3 Podmienky vzniku nájmu, nájomný vzťah, nájomná zmluva v rámci všeobecnej úpravy

Právnym predpokladom vzniku nájomného (záväzkovo-právneho) vzťahu je právny vzťah ako tzv. spoločenský vzťah.⁵¹ Vyjadruje vzťah medzi osobami ako subjektmi práva a od neformálnych, „bežných“ vzťahov sa odlišuje predovšetkým tým, že jeho vznik ako aj obsah je upravený a regulovaný právom, resp. právnym predpisom alebo inou právnou skutočnosťou. Bližšie definuje čo je jeho obsahom, za akých podmienok vzniká, aké sú v ňom zakotvené práva a povinnosti (subjektívne) a kto sú jeho účastníci.⁵²

Aby mohol platne vzniknúť nájomný vzťah je potrebná nájomná zmluva, čo samozrejme nevylučuje jeho vznik aj na základe iných skutočností akými sú zákon, dohoda o výmene bytu, dedenie, prevod práva alebo rozhodnutie štátneho orgánu.⁵³ Z uvedeného môžeme teda povedať, že nájomnou zmluvou vzniká právo nájmu.⁵⁴ Vzhľadom k tomu, že nájomná zmluva je považovaná za konsenzuálny zmluvný typ, Občiansky zákonník, ale aj iné právne predpisy riešia problematiku obsahu tohto vzťahu na základe dispozície. V tomto smere poskytujú určitú zmluvnú voľnosť stranám zmluvy a nevyžadujú pre jej uzatvorenie žiadnu osobitne predpísanú formu.⁵⁵ Inými slovami, si zmluvné strany práva a povinnosti upravujú priamo v nájomnej zmluve, inak by sa museli riadiť dispozitívnymi ustanoveniami právnych predpisov, ktorých konkretizácia, stručnosť a všeobecnosť nie je dostatočne upravená na aplikáciu konkrétneho zmluvného vzťahu pri vzniku súdneho sporu. Preto dosiahnutím dôkladnej úpravy práv a povinností zmluvných strán je možné docieľiť na jednej strane právnú istotu v čase sporu, a na druhej strane eliminovať riziko vzniku samotného sporu.⁵⁶ V prípade, ale ak by mal nájomný pomer trvať dlhšie, odporúča sa nájomnú zmluvu uzavrieť v písomnej forme. Zároveň treba poznamenať, že ak sa hlavná časť záväzkového vzťahu, v tomto prípade nájomná zmluva, riadi ustanoveniami

⁵¹ Lazíková, J. – Takáč, I. Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. s. 8.

⁵² Machajová, J. a kol. Všeobecné správne právo, Bratislava: Poradca podnikateľa. spol. s r.o. 2007. s. 67.

⁵³ Lazíková, J. – Takáč, I. Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. s. 8.

⁵⁴ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. s. 437.

⁵⁵ Fajták, L. a kol. Pozemkové právo - I (Prehľad), Bratislava: TriPe, 1995. s. 83.

⁵⁶ Lazíková, J. – Takáč, I. Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. s. 8.

Občianskeho zákonníka, musia sa aj všetky jej vedľajšie pomery riadiť rovnakým právnym predpisom.⁵⁷ Výhodou nájomnej zmluvy ako takej je skutočnosť, že ide o taký zmluvný typ, ktorý upravuje iba Občiansky zákonník, preto je ľahké aplikovať jeho ustanovenia aj na iné oblasti právnej úpravy akými sú Obchodný zákonník.⁵⁸

Pre vytvorenie zmluvného, nájomného vzťahu je nevyhnutné, aby sa zmluvné strany t.j. prenajímateľ a nájomca dohodli na určitých náležitostiach zmluvy.⁵⁹ Také náležitosťami, ktoré sú nevyhnutne potrebné na vznik nájomnej zmluvy a odlišujú ju od ostatných zmluvných typov nazývame podstatné. Ide najmä o prenechanie veci na užívanie alebo branie úžitkov, dočasnosť a odplacnosť.⁶⁰

1. Prenechanie veci na užívanie prípadne branie úžitkov predstavuje hlavný cieľ nájomnej zmluvy. Ako už vyplýva z § 664 Občianskeho zákonníka podmienkou prenechania veci na užívanie je, aby takto odovzdaná vec mala všetky požadované vlastnosti dohodnuté stranami resp. zmluvou. V prípade, že by nedošlo k vzájomnej dohode, vec sa užíva obvyklým spôsobom a prenajímateľ je povinný ju v tomto stave udržiavať na svoje náklady. Branie úžitkov ešte predpokladá určité obhospodarovanie užívateľom (nájomcom), ktorého výsledkom sú prírastky (plody) a ich privlastnenie nájomcom.⁶¹
2. Predmetom nájomnej zmluvy je určitá, individuálne určená hnutelná alebo nehnuteľná vec, ktorá je právne spôsobilým predmetom občiansko-právnych vzťahov a musí byť spôsobilá na dohodnuté užívanie. Po skončení nájmu vracia nájomca tú istú vec. Predmetom nájmu môže byť vec aj ako celok (dom, pozemok), alebo len jej časť (byt, nebytový priestor). Musí ísť o vec, ktorá sa svojím užívaním nespotrebuje a vec samostatného užívania.⁶² Je určená buď priamo Občianskym zákonníkom alebo osobitným predpisom.
3. Dôležitým znakom nájomnej zmluvy sú ustanovenia vyjadrujúce dočasnosť nájomného vzťahu (§ 677), ktoré sa v nájomnej zmluve prejavia tak, že sa v nej dohodne dĺžka nájmu na dobu určitú (na dobu niekoľkých mesiacov, rokov),

⁵⁷ Lazíková, J. – Takáč, I. Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. s. 9.

⁵⁸ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 514.

⁵⁹ Fajták, L. a kol. Pozemkové právo - I (Prehľad), Bratislava: TriPe, 1995. s. 83.

⁶⁰ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 514.

⁶¹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 145.

⁶² Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 146.

ktorú je možné následne predĺžiť, alebo sa môže dojednať nájom na dobu neurčitú a ďalšie sa tým pádom ponechávajú na zákonnej možnosti zrušenia zmluvy.⁶³ Vzhľadom na to môžeme uviesť, že nájomný pomer má vždy dočasný charakter.⁶⁴ Nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú sa obnovuje konkludentne, ak nájomca užíva vec aj po skončení nájmu a prenajímateľ nemá výhrady k takémuto užívaniu (resp. nepodá návrh na vydanie veci). Nájom dojednaný na obdobie dlhšie ako jeden rok sa predlžuje o ďalší rok, na kratšiu dobu sa obnoví na túto dobu.⁶⁵ Otázka doby trvania nájomného pomeru určeného vopred alebo nie, má vplyv na skončenie nájomného pomeru.⁶⁶

4. Odplatnosť predstavuje nájomné za užívanie veci, ktoré spočíva buď v peňažnom alebo nepeňažnom (naturálnom) plnení.⁶⁷

Zmluva musí ďalej obsahovať označenie zmluvných strán, medzi ktorými sa zmluva uzatvára. Okrem týchto podstatných náležitostí môže zmluva obsahovať aj ďalšie ako spôsob odovzdania veci a užívania veci, spôsob platenia nájomného, výpovedné dôvody, možnosti predčasnej výpovede pred dohodnutou dobou nájmu a pod.⁶⁸

Všetky uvedené znaky majú zabezpečiť vzájomnú odlišnosť od ostatných typov zmlúv, ktoré majú podobný charakter a funkčne sa približujú k zmluve o nájme. Preto je potrebné tieto odlišnosti poznať, aby nedošlo k vytváraniu iného právneho vzťahu než bol vopred dojednaný. Napríklad, ak by došlo k dojednaniu zmluvy bezodplatne, nejednalo by sa o nájom, ale výpožičku v zmysle § 659 a nasl. Občianskeho zákonníka. Odlišnosť od záložnej zmluvy (§ 552 OZ) je vytvorená len tým, že užívanie veci sa stáva jej podstatnou náležitosťou, ale samotná funkcia uvádzanej zmluvy je úplne iná. Ďalšou zmluvou je zmluva o pôžičke (§ 657 a nasl. OZ), ktorej predmetom je výlučne vec určená druhovými znakmi, najmä peniazmi. Obdobne tak aj zmluva o diele (§ 631 a nasl. OZ), v prípade ak sa pri nej užíva vec, ale aj od ostatných typov zmlúv akou je napr. zmluva o ubytovaní uvádzaná v § 754 OZ či zmluva o preprave podľa § 760 až § 765 OZ. Hlavným rozdielom pri vyššie uvádzaných zmluvách je fakt, že všetky smerujú k určitému výsledku, ale podstatou nájomnej zmluvy je samotné užívanie.

⁶³ Fajták, L. a kol. Pozemkové právo - I (Prehľad), Bratislava: TriPe, 1995. s. 85.

⁶⁴ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 885.

⁶⁵ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 148.

⁶⁶ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 885.

⁶⁷ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 146.

⁶⁸ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 885.

Prenajímateľ aj nájomca uvádzaná ako jedna so zmluvných strán môže byť fyzická osoba, právnická osoba aj štát. A teda ako subjekt takéhoto vzťahu môže vystupovať aj mesto resp. obec v postavení právnickej osoby. Určitý predmet možno dať do nájmu aj viacerým subjektom, vtedy hovoríme napríklad o spoločnom nájme bytu.⁶⁹ Fyzická osoba k tomu, aby sa mohla stať účastníkom zmluvy, musí mať spôsobilosť na práva a povinnosti a spôsobilosť na právne úkony.⁷⁰ Spôsobilosť na práva a povinnosti sa vyžaduje aj pri právnickej osobe a právne úkony vykonávajú jej jednotlivé orgány.⁷¹

2.4 Práva a povinnosti zmluvných strán vo všeobecnej úprave

Pri určovaní vzájomných, subjektívnych práv a povinností vychádzame predovšetkým z nájomnej zmluvy, jednotlivých ustanovení Občianskeho zákonníka, ale aj z osobitných právnych predpisov.⁷² Niektoré práva či povinnosti majú kogentný charakter a sú viazané zákonom bez potreby ich uvádzať v zmluve alebo platia len za predpokladu, ak si ich strany dohodnú. Práva a povinnosti uvádzané v prvom oddieli Občianskeho zákonníka majú všeobecný charakter a môžu byť následne doplnené v rámci osobitných druhov zmlúv.⁷³ Spravidla každému právu automaticky zodpovedá aj určitá povinnosť.

K základnej povinnosti prenájomcu patrí povinnosť odovzdať (prenechať) vec v stave spôsobilej na dočasné užívanie alebo obvyklé užívanie za predpokladu, že spôsob užívania veci nebol dohodnutý.⁷⁴ Prenajímateľ je zároveň povinný vec na svoje náklady udržiavať (§ 664 OZ). Prvá uvedená povinnosť musí byť splnená pri uzatvorení zmluvy, kde druhá aj počas trvania nájomného vzťahu.⁷⁵ Pri užívaní veci sa nájomca stáva detentorom a sú mu priznané len prostriedky právnej ochrany (§ 5, § 126 ods. 2 OZ).⁷⁶ Prenajímateľ odovzdáva celý predmet nájmu aj s príslušenstvom a to naraz, prípadne v rámci dohody strán odovzdá predmet v časových intervaloch.⁷⁷ V prípade nesplnenia uvedenej podmienky nastupuje sankcia spojená s možnosťou odstúpenia od zmluvy (§ 679 ods. 1 OZ) a rovnako sa môže uplatniť pri zamlčaní väd o ktorých prenájomcu vedel v čase odovzdania veci

⁶⁹ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň : Aleš Čenek, 2012. s. 437.

⁷⁰ Liška, P. – Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor komentár, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 86.

⁷¹ Právna subjektivita, 2015. Dostupné na internete:

<https://sk.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A1vna_subjektivita>

⁷² Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 149.

⁷³ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 438.

⁷⁴ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 149.

⁷⁵ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 886.

⁷⁶ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 515.

⁷⁷ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 886.

(§ 679 ods. 1 OZ). V súvislosti so vzniknutými vadami má nájomca právo odmietnuť prevziať vec a môže žiadať odstránenie väd.⁷⁸ Druhá povinnosť súvisiaca s udržiavaním veci na svoje náklady vychádza zo skutočnosti, že prenajímateľ zostáva aj naďalej vlastníkom veci a musí sa o ňu starať (uskutočňuje opravy na veci, odstraňuje nedostatky). Ak by tak neurobil a pre tieto vady by nebolo možné vec užívať bez zavinenia nájomcom, bol by postihnutý sankciou neplatenia nájomného, alebo by sa nájomcovi priznalo právo na primeranú zľavu. Sankcie je možné uplatniť len za predpokladu, že nedošlo k dojednaniu osobitných podmienok v nájomnej zmluve alebo nie sú inak upravené. V nadväznosti na spomenutú povinnosť môže byť dojednaná aj dohoda, podľa ktorej sa prenajímateľ zbaví povinnosti znášať náklady na údržbu prenajatej veci a prejaví sa spravidla vo výške nájomného.⁷⁹

Nájomca je oprávnený, ale aj povinný (výnimočne ak sa to určí v dohode alebo v prípade znehodnotenia veci) vec riadne užívať dohodnutým spôsobom alebo spôsobom primeraným k povahe veci (§ 665 OZ). Prenajímateľ je povinný zdržať sa zásahov do užívania veci nájomcom, okrem prípadu kontroly predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania, ktoré je priznané ako právo prenajímateľa. Pokiaľ by nájomca s výkonom takéhoto práva nesúhlasil musel by o tom rozhodnúť súd na návrh prenajímateľa.⁸⁰ Súd zároveň môže upraviť formu kontroly a jej frekvenciu aj v prípade, ak medzi účastníkmi nájomného vzťahu nedošlo k dohode.⁸¹ V prípade, ak by si tretia osoba vyhradzovala právo k veci nezlučiteľné s právom nájomcu, je prenajímateľ povinný vykonať nevyhnutne opatrenia na jeho ochranu. Ak by tak neurobil je nájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy.⁸²

OZ pripúšťa aj podnájom veci resp. právo nájomcu dať prenajatú vec do nájmu inej osobe tzv. podnájomníkovi (§ 666 OZ). OZ neprikazuje nájomcovi vykonávať nájom osobne, pri nájme bytu výslovne predpokladá spravovanie veci rodinnými príslušníkmi, alebo môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb či v spoločnom nájme manželov alebo len nemôže (nechce) danú vec spravovať sám.⁸³ Ak by sa mal vylúčiť podnájom, prípadne obmedziť musí sa to v zmluve výslovne dohodnúť v opačnom prípade v situácií, ktorá by bola v rozpore so zmluvou je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť, a uplatní sa

⁷⁸ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 150.

⁷⁹ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 887.

⁸⁰ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 888.

⁸¹ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. Zn. 26 Cdo 1766/2005.

⁸² Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 439.

⁸³ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 889.

sankcia z nesplnenia povinnosti.⁸⁴ Pri uplatnení sankcie sa nájomný pomer zrušuje od začiatku, ak nie je dohodnuté alebo právny predpisom ustanovené inak. Pokiaľ je nájomný pomer časovo viazaný, podnájom trvá len na dobu trvania nájmu, s čím súvisí jeho úzka spätosť s nájomným pomerom. Doba trvania nájmu má význam z pohľadu toho, že nezaniká len nájomný pomer, ale aj podnájom, ktorého existencia závisí od nájomnej zmluvy.⁸⁵

Ustanovenie § 667 Občianskeho zákonníka umožňuje vykonávanie zmien na prenajatej veci len so súhlasom prenajímateľa, v nadväznosti s tým, či sa prenajímateľ zaviazal na úhradu ich nákladov, alebo nie. Náklady je nájomca oprávnený požadovať ak nie je ustanovené inak, až po skončení nájmu, po odčítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým došlo v dôsledku užívania veci. Ak sa prenajímateľ nezaviazal k úhrade nákladov, ale dal súhlas na zmenu, môže nájomca po skončení nájmu požadovať protihodnotu zvýšenia hodnoty veci. Časť investícií, ktoré nájomca vynaložil na zhodnotenie veci (výmena okien, podlahy pod.) sa môže zohľadňovať v nájomnom po dohode s prenajímateľom.⁸⁶ Paragraf 667 ods. 2 má povahu sankčnej normy pre prípad porušenia predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa pri vykonávaní zmien na veci. V takej situácii je nájomca povinný vec uviesť do pôvodného stavu na svoje náklady bez náhrady nákladov. Ak by prenajímateľovi hrozila škoda v dôsledku vykonaných zmien nájomcom je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ktorá sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný čo najrýchlejšie odstrániť hrozbu vzniku škody.⁸⁷

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebné opravy na veci (§ 668 OZ), s čím ďalej súvisí povinnosť odovzdať vec v stave spôsobilom na užívanie (§ 664). Ktoré opravy treba vykonať spravidla vyplývajú zo zmluvy. Pri porušení oznamovacej povinnosti zodpovedá za škodu nájomca (podľa všeobecnej zodpovednosti § 420 OZ). Zároveň povinnosť prenajímateľa udržiavať vec je možná len za súčinnosti nájomcu, ktorý znáša obmedzenia súvisiace s vykonávanou opravou.⁸⁸

Nájomca musí vec užívať tak, aby sa nenarušila podstata jej užívania, aby na veci nevznikla škoda, s čím súvisí povinnosť nájomcu dať vec poistiť len vtedy, ak to určuje zmluva.⁸⁹ Ak došlo k poškodeniu alebo k nadmernému opotrebovaniu veci v dôsledku jej

⁸⁴ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 514.

⁸⁵ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 890.

⁸⁶ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. s. 439.

⁸⁷ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 891.

⁸⁸ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 893.

⁸⁹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 151.

zneužitia je za túto škodu zodpovedný nájomca aj v prípade škody spôsobenej osobami, ktorým umožnil prístup k veci, s výnimkou zodpovednosti za náhodu.⁹⁰

Hlavnou povinnosťou nájomcu je platiť dohodnuté nájomné. Splatnosť pohľadávky za nájomné nastáva spravidla dohodou v zmluve, alebo osobitným predpisom (v prípade poľnohospodárskych a lesných pozemkov). Ak nebolo dojednané inak platí sa mesačne dozadu.⁹¹

Nájomca je povinný vrátiť prenajatú vec po skočení nájmu, vzhľadom na dojednaný spôsob užívania, prípadne vstave v akom ju prevzal, ak sa spôsob užívania nedohodol s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V rámci náhrady škody sa jej prenajímateľ môže domáhať len do šiestich mesiacov od vrátenia veci (prekluzívna lehota).⁹²

2.5 Nájomné vo všeobecnosti

Už vyššie sme uviedli nájomné ako jeden z charakteristických znakov nájomnej zmluvy vyjadrujúci jej odplatnosť. Jeho výška a splatnosť sa dojednáva v rámci dohody alebo osobitnou prílohou k zmluve. Výšku nájomného nezaraďujeme medzi podstatné náležitosti a aj v zmluve, v ktorej sa nedojedná, je platná.⁹³ Výška nájomného za právo užívania veci sa určuje buď pevnou sumou, alebo výpočtom s prihliadnutím k povahe veci (hodnota veci, spôsob užívania) v medziach všeobecne záväzných právnych predpisov.⁹⁴ Dohoda o nájomnom nemôže byť jednostranne menená, ak tak neustanovuje osobitný predpis, ktorého aplikáciu predpokladá aj § 696 Občianskeho zákonníka v súvislosti s nájomom bytu. Splatnosť nájomného v zmysle § 672 ods. 2 OZ sa použije len ak nie je upravená v nájomnej zmluve alebo v osobitnom predpise. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam (okrem vecí podliehajúcich výkonu rozhodnutia), ktoré sú súčasťou prenajatej veci a patria nájomcovi, alebo osobám žijúcich v spoločnej domácnosti.⁹⁵ Teda vznik zákonného záložného práva sa viaže na vnesenie veci do predmetu nájmu.⁹⁶ Toto právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr ako boli spísané osobou poverenou súdom s výnimkou odstránenia úradným príkazom

⁹⁰ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 440.

⁹¹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 152.

⁹² Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 153.

⁹³ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 441.

⁹⁴ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 133.

⁹⁵ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 672 ods. 2.

⁹⁶ Brosman, M. 2015. Záložné právo k hnutelným veciam v prenajatom byte. In regionálne noviny Zvolensko, Detviansko-Krupinsko. roč. 19, č. 42, s. 4-5.

a prenajímateľ ohlásil svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Pre prípad, že nájomca nemohol užívať vec (pre vady, ktoré nespôsobil) dohodnutým spôsobom resp. primerane k povahe veci, nie je povinný platiť nájomné. Právo nájomcu na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa a to najneskôr do šiestich mesiacov (prekluzívna lehota) odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej takéto právo.⁹⁷

2.6 Skončenie nájmu v zmysle všeobecnej právnej úpravy

Okrem osobitných spôsobov zániku nájmu (§ 676 a nasl. OZ), nájomný vzťah môže zaniknúť aj na základe rozličných právnych skutočností rovnako ako iné záväzky (dohoda strán, splnutie, splnenie rozvázovacej podmienky).⁹⁸

Nájom končí predovšetkým uplynutím doby (uzavretý na dobu určitú), na ktorú bol dojednaný.⁹⁹ Pri nájme na dobu neurčitú skončí len výpoveďou ak nedôjde k dohode strán. Zákon pri možnosti výpovede nepredpisuje písomnú formu a výpovedné lehoty majú dispozitívny charakter (OZ), ak nie sú stanovené osobitným predpisom. Osobitným prípadom je výpoveď pre zmenu vlastníctva, v takom prípade avšak ešte nedochádza k zániku nájmu z dôvodu zmeny vlastníctva len sa vytvárajú právne možnosti vypovedať nájom. Pri nehnuteľnostiach má túto možnosť len nájomca. V rámci hnutel'ných vecí môžu zmluvu vypovedať tak nájomca, ako aj prenajímateľ.¹⁰⁰

Odstúpenie od zmluvy nadväzuje na povinnosť odovzdať prenajatú vec v stave spôsobilom na užívanie a uplatní sa pri jej porušení, ak nenastala na strane nájomcu. (dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, užíva vec a prenajímateľovi vznikne škoda, bez súhlasu vykonáva zmeny na veci).¹⁰¹ Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak sa vec stane neupotrebitel'nou; vec je zdraviu škodlivá aj v prípade, že o tom nájomca vedel (prenajatá miestnosť na bývanie); neodstránenie právnych väd prenajímateľom.¹⁰²

Nájomný vzťah zaniká aj zničením veci v dôsledku čoho predmet nájmu prestane existovať (§ 680 OZ). Nároky z takto zničenej veci sa posudzujú podľa ustanovení o zodpovednosti za škodu.

⁹⁷ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 441.

⁹⁸ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 154.

⁹⁹ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 441.

¹⁰⁰ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 155.

¹⁰¹ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 679 ods. 1.

¹⁰² Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 156.

Smrť nájomcu alebo prenajímateľa nemá zásadný vplyv na zánik nájmu, okrem prípadu, kedy by bola v zmluve dohodnutá viazanosť na osobu.

3 OSOBITNÁ ÚPRAVA INŠTITÚTU NÁJMU

3.1 Nájom bytu

Už od dávnych čias je bývanie považované za jeden z mnohých neodmysliteľných súčastí života človeka, ktoré mu poskytuje priestor pre vykonávanie základných ľudských potrieb, aj keď nemalo súčasnú podobu, jeho podstata sa nezmenila.¹⁰³ Európsky súd pre ľudské práva charakterizuje obydlie ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu.¹⁰⁴ Ale pokiaľ nie ste vlastníkom bytu a domu je najideálnejšou voľbou na zabezpečenie bývania práve nájom bytu, ktorý považujeme za predmet nájomnej zmluvy a predmet samostatného užívania.¹⁰⁵

Pod pojmom samotného bytu môžeme rozumieť miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom v trvalej budove alebo v stavebne oddelenej časti slúžiacich na trvalé bývanie a nevyžívajú sa na iný účel. Následne možno byty deliť podľa osobitného určenia upravené pre bývanie osôb zdravotne postihnutých, slúžiace na výkon verejnej funkcie (nie služobný byt), sociálne byty (poskytované obcou), byty v domoch osobitného určenia (opatrovateľské služby), bytové domy (súbor miestností určených na trvalé bývanie).¹⁰⁶ V prípade ak sa byt alebo jeho časť, ktorý je vo vlastníctve štátu alebo obce, využíva na iný účel akým je bývanie, vyžaduje sa na tento druh nájmu nielen povolenie prenajímateľa, ale aj povolenie obce.¹⁰⁷ Povolenie obce nie je potrebné, ak sa na iné účely ako bývanie použije časť bytu tým spôsobom, že forma použitia nevylučuje užívanie miestnosti na bytové účely.¹⁰⁸

Asi najvýraznejšími osobitosťami sa v rámci bytov vyznačuje právny režim bytových družstiev, kedy dochádza k nerozlučnosti bytu s členstvom nájomcu v bytovom družstve a teda okrem ustanovení vyplývajúcich z Občianskeho zákonníka sú právne vzťahy upravené aj v stanovách jednotlivých družstiev. Tie sa samostatne vypracúvajú a prijímajú

¹⁰³ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 177.

¹⁰⁴ Rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva z 24. novembra 1986 vo veci Gillow proti Spojenému kráľovstvu.

¹⁰⁵ Ronovská, K. – Dobešová, L. – Melzer, F. a kol. Jak správně pronajmout, prodat, koupit, dům či byt, Praha: Grada Publishing, a. s. 2012. s. 18.

¹⁰⁶ Zemanová, E. Abecedná príručka pre nájomcu a vlastníka bytu, Bratislava: Miroslav Mračko (EPOS), 1997. s. 10.

¹⁰⁷ Privatizácia, predaj a nájom bytov a nebytových priestorov, Bratislava: Miroslav Mračko (EPOS), 1993. s. 100.

¹⁰⁸ Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, § 9 ods.3.

v súlade so všeobecnou právnou úpravou Obchodného zákonníka, ktorý sa zaoberá danou problematikou, pričom takáto úprava má zabezpečiť vzájomné vnútro-družstevné vzťahy, ktoré zodpovedajú cieľom družstva.¹⁰⁹ O pridelení družstevného bytu rozhoduje orgán družstva a ak nebolo vydané týmto orgánom, občan ktorému bol pridelený byt iným orgánom (národným výborom) nemôže s družstvom platne uzavrieť dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu a právo užívania bytu nevznikne.¹¹⁰

Iným prípadom nájmu bytu je služobný byt, a rozumieme ním predovšetkým byt, ktorého nájomca vykonáva prácu spojenú s funkciou bytu (byt vo výrobnom zariadení, domovnícky byt, vojenský byt). Pri vzniku takéhoto nájmu sa osoba vopred určí a môže to byť iba osoba, na ktorú je nájom bytu viazaný. Nájomná zmluva sa uzavrie len so súhlasom fyzickej alebo právnickej osoby, alebo orgánu na to príslušného, pre ktorú sa má funkcia vykonať, pričom takáto osoba nemôže byť v postavení prenajímateľa.¹¹¹

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou medzi prenajímateľom, ktorý prenecháva byt do užívania a nájomcom. Nájom bytu je špeciálne chránený zákonom z čoho vyplýva, že ak medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode o skončení nájmu, je možné takúto zmluvu vypovedať len z dôvodov ustanovených zákonom.¹¹² Občiansky zákonník obligatórne nevyžaduje pre uzatvorenie nájomnej zmluvy písomnú formu, ale o jej obsahu je potrebné vyhotoviť zápisnicu (§ 686 ods.2). Uvedené neplatí, ak sa na konkrétny prípad použije zákon o krátkodobom nájme bytu, ktorý prikazuje uzavretie zmluvy v písomnej forme.¹¹³ Avšak zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, družstevných bytoch či v bytoch vo vlastníctve obcí.¹¹⁴ Uzatvorenie nájomnej zmluvy v písomnej forme má význam aj v prípade ďalšieho prenechania veci na užívanie formou podnájmu, a to za predpokladu, že súhlas na podnájom vyžadovaný prenajímateľom sa vopred dohodne v zmluve a ďalšie sa už len ponechá na nájomcovi. O konkludentnom uzatvorení nájomnej zmluvy sa môže hovoriť len za predpokladu, že došlo k vzájomnej zhode vôle zmluvných strán.¹¹⁵ V zmysle toho je potrebné posudzovať právne úkony

¹⁰⁹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 159.

¹¹⁰ Občiansky zákonník s judikatúrou, Bratislava: Iura Edition, 2013. s. 368.

¹¹¹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 156.

¹¹² Tomšová, I. Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt, Bratislava: Príroda, 2003. s. 5.

¹¹³ Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 2.

¹¹⁴ Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, § 1 ods. 2.

¹¹⁵ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 196.

predovšetkým z pohľadu vôle toho, kto právny úkon vykonal s prihliadnutím ochrany dobrej vôle adresáta, ktorému bol určený.¹¹⁶

Medzi podstatné náležitosti nájomnej zmluvy uzavretej písomne, ktoré predpokladajú jej vznik zaraďujeme: označenie zmluvných strán, označenie predmetu nájmu a to jasne a zreteľne (súpisné číslo, číslo bytu, poschodie atď.); opis stavu bytu (opis príslušenstva); výšku nájomného a výšku úhrady za plnenie v súvislosti s užívaním, ale aj rozsah užívania; termín a spôsob splatnosti nájomného (spravidla koncom mesiaca); určenie doby nájmu, ak sa neurčí, predpokladá sa, že strany uzatvorili zmluvu na dobu neurčitú (zmluvu možno skončiť len výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone); dohoda o údržbe bytu a jeho príslušenstva (ak zmluva neurčuje inak drobné opravy sa povoľujú resp., bežná údržba); výška kaucie, ktorá sa odporúča z hľadiska právnej istoty, slúži ako zábezpeka, že nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal.¹¹⁷ Zákon o krátkodobom nájme zároveň požaduje aj vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočností, že nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle uvedeného zákona [§ 3 ods. 3 písm. f)]. Takto vyjadrené ustanovenie jasne naznačuje skutočnosť, že právny úkon založený zmluvou sa bude spravovať osobitným zákonom.¹¹⁸ Občiansky zákonník, ako norma všeobecná, požaduje na platnosť nájomnej zmluvy obligatórne len označenie predmetu, rozsah užívania, výšku nájomného za plnenie v spojení užívaním bytu a opis príslušenstva považuje za fakultatívnu náležitosť.¹¹⁹ Z tohto hľadiska je Občiansky zákonník budovaný na menej formálnom princípe, v rámci ktorého postačuje len ústna forma nájomnej zmluvy bez ustanovenej sankcie spojenej s porušením poskytnutia písomného potvrdenia a uzavretí takejto zmluvy.¹²⁰

Nájom bytu môže vzniknúť aj na základe osobitných prípadov predvídaných zákonom za predpokladu, že nastanú určité skutočnosti s ktorými zákon tento vznik spája. Ide o smrť nájomcu a následne prechod práv v zmysle Občianskeho zákonníka; trvalé opustenie spoločnej domácnosti; uzavretie manželstva spôsobujúce vznik spoločného nájmu bytu manželov; dohoda alebo rozhodnutie súdu (pri rozvoде manželov).¹²¹ Aj dohoda

¹¹⁶ Byty a nebytové priestory s judikatúrou, Bratislava: Iura Edition, 2012. s. 124.

¹¹⁷ Tomšová, I. Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt, Bratislava: Príroda, 2003. s. 11.

¹¹⁸ Poradca, Zákon o krátkodobom nájme bytu s komentárom, Žilina: Poradca, 2014. s. 11.

¹¹⁹ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 195.

¹²⁰ Budjač, M. – Fančovič, B. Zákon o krátkodobom nájme bytu komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 37.

¹²¹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 163.

o výmene bytu predstavuje právnu skutočnosť vzniku nájmu bytu, pričom takáto dohoda sa môže uzavrieť aj medzi viacerými subjektmi len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas aj dohoda musí mať písomnú formu a v prípade odmietnutia súhlasu prenajímateľom bez vážneho dôvodu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle prenajímateľa.¹²²

3.1.1 Práva a povinnosti

Práva aj povinnosti vyplývajú predovšetkým z obsahu zmluvy, ktoré tvoria len akúsi podmnožinu všetkých práv a povinností záväzku, pričom ďalšie práva a povinnosti upraví zákon. Pri kolízii zmluvy a zákona sa prednostne použije zmluva, avšak má prednosť iba pred dispozitívnymi ustanoveniami.¹²³

Základným právom nájomcu je užívať byt a príslušenstvo bytu, pričom takéto právo zahŕňa aj osoby bývajúce v spoločnej domácnosti.¹²⁴ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi vec v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť riadny výkon jeho práva. Porušením tohto práva prenajímateľom nastupuje sankcia možnosti odstúpenia zmluvy. V prípade, že prenajímaný byt nie je v čase uzatvorenia zmluvy v stave na okamžité odovzdanie nájomcovi z dôvodu, že je užívaný inou osobou bez právneho dôvodu, musí sa určiť v zmluve časový okamih, kedy takýto stav nastane, inak je zmluva pre nemožnosť plnenia absolútne neplatná.¹²⁵

Prenajímateľ nesie náklady spojené s odovzdaním bytu a nájomca znáša náklady spojené s bežnou údržbou a drobné opravy.¹²⁶ Ak prenajímateľ nesplní povinnosť súvisiacu s údržbou veci a vznikne na nej závada, ktorá bráni jej užívaniu, má nájomca právo po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa vadu odstrániť a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.¹²⁷

Ak nastanú podmienky ustanovené v § 686 OZ (ak sa zhoršia podmienky užívania bytu) má nájomca právo na primeranú zľavu. Nájomca ako detentor predmetu nájmu má

¹²² Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. s. 447.

¹²³ Selucká, M. – Hadamčík, L. Nájem bytu a domu po rekonštrukcii súkromného práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 55.

¹²⁴ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2015. s. 530.

¹²⁵ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 22. Marca 2001, sp. Zn. 26 Cdo 1898/1999.

¹²⁶ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2015. s. 530.

¹²⁷ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 167.

právo na jej ochranu proti neoprávnenému zásahu, pričom sa môže brániť aj svojpomocou, alebo sa môže obrátiť s návrhom na poskytnutie ochrany aj na obec. Poskytnutá právna ochrana je len predbežná v prípade, že došlo k narušeniu pokojného stavu.¹²⁸

Nájomca má užívať byt, spoločné priestory riadne v súlade s povahou a účelovým určením veci, ale aj chrániť predmet nájmu v rámci právnych predpisov a ustanovení zmluvy.¹²⁹ Nesmie vykonávať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, pričom na veľkú časť úprav je potrebné nielen jeho súhlas, ale aj stavebné povolenie.¹³⁰

Základnou povinnosťou nájomcu je platiť nájomné vo výške a spôsobe (bezhotovostne na účet, v hotovosti) tak, ako sa strany dohodli v nájomnej zmluve.¹³¹ Zmena výšky nájomného je možná len v prípade zmeny obsahu záväzku formou dohody, tzv. nováciou.¹³² Ak nájomca riadne neplatí nájomné, má prenajímateľ nárok na zaplatenie poplatkov z omeškania.¹³³ Za týmto účelom si strany môžu v zmluve dohodnúť peňažnú zábezpeku aj pre prípad nesplnenia iných povinností vyplývajúcich zo zmluvy.¹³⁴

3.1.2 Podnájom bytu (časti bytu)

Podnájom sa zakladá zmluvou o podnájme, ktorá zaväzuje nájomcu prenechať byt alebo jeho časť inému do užívania a to len s písomným súhlasom prenajímateľa. Osobitná úprava nájmu bytu v zmysle § 719 sa vzťahuje len na situáciu, kedy sa prenajíma byt, ktorý je v nájme. Ak nastane prípad, že vlastník domu bude prenajímať časť svojho bytu pôjde o nájom podľa § 663 a nie § 685 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka. Zmluvu o podnájme upravuje aj podmienky skončenia tohto záväzku, ide najmä o výpoveď so strany prenajímateľa, ak sa nedohodlo inak, potom možno podnájom vypovedať bez uvedenia dôvodu podľa § 710 ods. 3 s jednomesačnou výpovednou dobou.¹³⁵

¹²⁸ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 166.

¹²⁹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 168.

¹³⁰ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 209.

¹³¹ Tomšová, I. Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt, Bratislava: Príroda, 2003. s. 16.

¹³² Selucká, M. – Hadamčík, L. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva, Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 61.

¹³³ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 697.

¹³⁴ Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, § 5 ods. 1.

¹³⁵ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. s. 450.

3.1.3 Zánik nájmu bytu

O relatívnom zániku nájmu môžeme hovoriť vtedy, keď nastanú skutočnosti stanovené zákonom medzi ktoré zaraďuje: a) smrť nájomcu; b) trvalé opustenie spoločnej domácnosti, v opačnom prípade ide o absolútny zánik nájmu.¹³⁶

Nájom zaniká predovšetkým uplynutím času resp. doby na ktorú bol dojednaný s možnosťou automatického predĺženia ak bola dohodnutá opcia.¹³⁷ Ak je nájom dojednaný na dobu určitú, nájomca nemá právo na bytové náhrady okrem prípadu, že nájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby, a to z dôvodu, že ho bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať, alebo ide o služobný byt, či byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním skončil užívanie iného bytu.

Nájom zaniká písomnou výpoveďou v zákonnej lehote troch mesiacov.¹³⁸ Ak nie je uvedená, nájom končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa výpoveď dostala k druhému účastníkovi. Možnosti výpovede stanovuje zákon, ktorý taxatívne vymedzuje dôvody skončenia tohto záväzku. Sú to najmä: Prenajímateľ potrebuje byt pre seba, alebo pre jemu blízku osobu; nevykonávanie práce v rámci služobného bytu; poškodzovanie bytu nájomcom, alebo členom domácnosti; nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy.¹³⁹

Nájomný pomer možno skončiť aj písomnou dohodou strán, ktorý vychádza predovšetkým zo zmluvnej voľnosti strán.¹⁴⁰ Písomné odstúpenie od zmluvy jednou zo zmluvných strán v zmysle nájomnej zmluvy a právnych predpisov a to okamihom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Zánik premetu nájmu možno chápať ako skutočnosť, ktorá znemožňuje ďalšie užívanie bytu, napríklad vytopenie alebo vyhorenie bytu.¹⁴¹

¹³⁶ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 174.

¹³⁷ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 302.

¹³⁸ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 710 ods. 3.

¹³⁹ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 453.

¹⁴⁰ Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 2.

¹⁴¹ Strapáč, P. – Ďurana, M. – Muránska, J. Nájomné vzťahy v súkromnom práve komentár, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. s. 303.

3.2 Nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

Pri nájme obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie ide o určitý osobný druh nájmu, ktorý popri nájmu bytu zabezpečuje potreby občanov na bývanie.¹⁴² Zákon pozitívne neupravuje pojem obytné miestnosti určené na trvalé bývanie, preto v súvislosti s použitím tohto inštitútu môžeme chápať, že jednak nejde o nájom bytu, na ktorý sa použije iná úprava, a zároveň nejde ani o zariadenia určené na prechodné ubytovanie (hotely, nocľahárne, ubytovne), pretože tie sú upravené v § 754 a nasl. OZ.¹⁴³ Tento osobitný druh nájmu sa vzťahuje na iné obytné miestnosti ako sú slobodárne, podnikové ubytovne, penzióny, ktorých právna úprava vyplýva najmä zo stavebno-technických predpisov.¹⁴⁴ Z hľadiska účelového určenia slúži tento druh nájmu na uspokojovanie potrieb jednotlivých osôb, preto je taktiež vylúčený vznik spoločného nájmu medzi akýmikoľvek osobami a aj manželmi a tým sa vytvára prvá odlišnosť od nájmu bytu.¹⁴⁵ Druhá odlišnosť vzniká v prípade povinnosti sa vystačovať, pričom zákon prizná iba právo na náhradné ubytovanie. Je tiež chráneným nájomom rovnako ako nájom bytu.¹⁴⁶

Nájomný vzťah vzniká nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorej písomnú formu zákon neprikazuje. Obsah tohto vzťahu závisí predovšetkým od vôle zmluvných strán keďže nie je bližšie upravený Občianskym zákonníkom a zároveň nie je vylúčená ani analógia ustanovení vyplývajúca z nájmu bytu ak to prichádza do úvahy.¹⁴⁷ Zmluva sa môže uzatvoriť na dobu určitú aj dobu neurčitú. Prechod nájmu je vylúčený.

Nájom obytných miestností zaniká uplynutím doby, na ktorej sa strany dohodli. Nájom dojednaný na dobu určitú sa predlžuje len za predpokladu, že prenajímateľ nepodá návrh na súd na vypratanie bytu. Nájom môže zaniknúť aj dohodou strán alebo výpoveďou. Výpovedná doba sa určuje spravidla v zmluve, ak nie je určená, platí trojmesačná výpovedná doba.¹⁴⁸

¹⁴² Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 987.

¹⁴³ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s.r.o. 2015. s. 561.

¹⁴⁴ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 456.

¹⁴⁵ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 193.

¹⁴⁶ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 987.

¹⁴⁷ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 194.

¹⁴⁸ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čenek, 2012. s. 456.

3.3 Nájom nebytových priestorov

Občiansky zákonník z hľadiska právnej úpravy v § 720 jasne vytyčuje, že sa daná problematika bude upravovať osobitným predpisom, čo ale nevylučuje možnosť použitia právnej úpravy zakotvenej v Občianskom zákonníku v § 663 a nasl. za predpokladu, že osobitný predpis danú problematiku neupravuje resp. nie sú výslovne upravené.

Nebytovým priestorom rozumieme miestnosť alebo súbor miestností, ktorých účelom nie je bývanie a nie sú ani príslušenstvom bytu či spoločnej časti domu. Ich charakter posudzuje rozhodnutie stavebného úradu.¹⁴⁹

Nájom nebytových priestorov, ako občiansko-právny vzťah je budovaný na zmluvnom základe, ktorého vznik je spájaný so vznikom zmluvy a tá musí obsahovať: predmet nájmu; účel nájmu; výšku a splatnosť nájomného; dobu na ktorú sa nájom uzatvára. Z určitých skutočností predvídaných zákonom, sa na nájom nebytového priestoru požaduje aj udelenie súhlasu obce v prípade prevádzky obchodu a služieb. Ak obec nerozhodne do 15 dní, predpokladá sa, že bol súhlas udelený.¹⁵⁰ Nájom zároveň môže vzniknúť aj na základe iných právnych skutočností (dedením).

Práva a povinnosti vychádzajú predovšetkým zo zmluvnej dohody strán. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie a nájomca má právo ho užívať, ale aj povinnosť uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Nájomca má povinnosť platiť nájomné. Nárok na zľavu prichádza v úvahu v prípade, že prenájomca nesplnil povinnosti zmluvy a nájomca má obmedzené užívacie právo.¹⁵¹

Nájom nebytových priestorov zaniká predovšetkým uplynutím času, ktorý sa musí v zmluve obligatórne uviesť. Pred uplynutím doby končí výpoveďou z dôvodov ustanovených zákonom (užívanie v rozpore so zmluvou, nájomca mešká s platením nájomného, nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú porušujú pokoj a poriadok).¹⁵²

¹⁴⁹ Zemanová, E. Abecedná príručka pre nájomcu a vlastníka bytu, Bratislava: Miroslav Mračko (EPOS), 1997. s. 56.

¹⁵⁰ Tomšová, I. Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt, Bratislava: Príroda, 2003. s. 27.

¹⁵¹ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 198.

¹⁵² Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov znení neskorších predpisov § 9 ods. 1, 2.

3.4 Podnikateľský nájom hnutelných vecí

Podnikateľská činnosť resp. živnosť sa upravuje v zákone o živnostenskom podnikaní, ktorý ju považuje za samostatnú a sústavnú činnosť vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnuť zisk. Občiansky zákonník v tomto smere iba dopĺňa všeobecnú úpravu nájomnej zmluvy pre podnikateľský nájom hnutelných vecí.¹⁵³ Ustanovenia OZ je možné použiť výlučne na vzťahy, ktoré súvisia s nájomom hnutelných vecí (okrem nájmu dopravného prostriedku), aplikácia nehnuteľnosti je vylúčená.¹⁵⁴

Hlavný účel nájmu hnutelných vecí je, aby podnikateľské subjekty v rámci svojej podnikateľskej činnosti prenechali osobám vec na dočasné a odplatné užívanie.¹⁵⁵ Keďže ide o podnikateľský nájom, prenajímateľom musí byť podnikateľ a nájomca spravidla nepodnikateľ, ale aj podnikateľ.¹⁵⁶

Právny základ tohto vzťahu tvorí nájomná zmluva, ktorá nemusí mať písomnú formu a tým pádom sa vznik zmluvného vzťahu spája s dohodou strán o podstatných náležitostiach, ktorými sú: predmet, doba nájmu, nájomné. Aj pri podnikateľskom nájme sa vyžaduje prenechanie predmetu nájmu nájomcovi bez väd.¹⁵⁷ Ak má vec vady pre ktoré sa vec nedá riadne užívať, má nájomca právo, aby sa mu poskytla iná vec na rovnaký účel. Zároveň má právo odstúpiť od zmluvy alebo právo na poskytnutie zľavy za obdobie, v ktorom nemohol vec užívať, alebo užíval vec za sťažených podmienok.¹⁵⁸ Nároky zo strany prenajímateľa je nutné uplatniť v prekluzívnej lehote, najneskôr do konca doby nájmu.¹⁵⁹ Nájomca je povinný ohlásiť stratu alebo poškodenie prenajatej veci prenajímateľovi a to bez zbytočného odkladu. Nájomca nezodpovedá za škodu na veci, ak si prenajímateľ nesplnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a nezodpovedá ani za opotrebovanie veci. Ak sa s platením nájomného dostane nájomca do omeškania je povinný platiť poplatok z omeškania.¹⁶⁰

¹⁵³ Vojčík, P. a kol. Občianske právo hmotné, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. s. 460.

¹⁵⁴ Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2015. s. 561.

¹⁵⁵ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 201.

¹⁵⁶ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 993.

¹⁵⁷ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 201.

¹⁵⁸ Vojčík, P. a kol. Občiansky zákonník stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2010. s. 994.

¹⁵⁹ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 721 ods. 2.

¹⁶⁰ Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, Bratislava: Iura Edition, 2006. s. 202.

3.5 Nájom dopravného prostriedku

Zmluva o nájme dopravného prostriedku je považovaná za špecifický druh obchodnej zmluvy uzavretá medzi podnikateľmi.¹⁶¹ V prípade, že dôjde k dojednaniu zmluvy medzi podnikateľom a nepodnikateľom bude sa zmluva upravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nie Obchodným zákonníkom.¹⁶² Ide o odplatnú zmluvu, ktorou jeden podnikateľ prenecháva inému podnikateľovi do užívania dopravný prostriedok. Zmluva sa vzťahuje na nájom akéhokoľvek dopravného prostriedku. Na rozdiel od zmluvy o prevádzke dopravného prostriedku predmetom záväzku je len prenechanie dopravného prostriedku a jeho prevádzku aj všetko, čo s ňou súvisí, vykonáva nájomca.¹⁶³ Pre tento zmluvný typ je charakteristická dočasnosť užívania a jeho odplatnosť. Predmetom nájomnej zmluvy je dopravný prostriedok. Zmluva sa môže dohodnúť na dobu určitú, alebo na dobu neurčitú.¹⁶⁴ Zmluva o nájme vyžaduje písomnú formu.¹⁶⁵

Povinnosťou prenajímateľa je odovzdať dopravný prostriedok v stave spôsobilom na bežnú prevádzku ak sa nedohodlo inak, v opačnom prípade zodpovedá za škodu.¹⁶⁶ Zodpovednosti sa zbaví len v prípade preukázania, že vadu nemohol zistiť. Ide o objektívnu zodpovednosť s možnosťou liberácie. Zánik práv prenajímateľa na náhradu škody je daný preklúziou. Nájomca nesmie ďalej prenajímať dopravný prostriedok ak tak nebolo dohodnuté v zmluve.¹⁶⁷ Nájomca je povinný udržiavať dopravný prostriedok v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Právo na náhradu nákladov s tým spojenú musí nájomca u prenajímateľa uplatniť do troch mesiacov od skončenia nájmu.¹⁶⁸ Nájomca nie je povinný platiť nájomné za čas, kedy nemohol užívať predmet nájmu pre jeho nespôsobilosť. Právo užívať dopravný prostriedok zaniká zánikom zmluvy a nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu spravidla na mieste kde ho prevzal.¹⁶⁹

¹⁶¹ Ovečková, O. a kol. Obchodný zákonník komentár 2, Bratislava: Iura Edition, 2005. s. 459.

¹⁶² Kubiček, P. – Mamojka, M. – Patakyová, M. Obchodné právo, Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 2010. s. 377.

¹⁶³ Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 9/2013 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2013. s. 707.

¹⁶⁴ Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 9/2013 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2013. s. 707.

¹⁶⁵ Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, § 630 ods. 2.

¹⁶⁶ Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 9/2013 Z. z. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2013. s. 708.

¹⁶⁷ Kubiček, P. – Mamojka, M. – Patakyová, M. Obchodné právo, Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 2010. s. 377.

¹⁶⁸ Ovečková, O. a kol. Obchodný zákonník komentár 2, Bratislava: Iura Edition, 2005. s. 462.

¹⁶⁹ Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, § 637 ods. 2.

ZÁVER

Ústredným motívom záverečnej práce bolo priblíženie problematiky nájmu nielen v oblasti jeho vývoja, ale predovšetkým zo strany právnej úpravy Slovenskej republiky. Keďže sa jedná o pomerne rozsiahli a často využívaný inštitút je dôležité poznať a dodržiavať jeho základné princípy fungovania, a tým sa vyhnúť prípadne vzniknutým problémom z neho vychádzajúcich.

Historický vývoj pochádzajúci hlavne z obdobia Rímskej ríše mal obrovský vplyv na legislatívny základ nájmu ako takého, ktorý sa postupom času udomácnil aj na území Slovenska, kde sa sukcesívne menil a odlišoval od ostatných inštitútov mu podobných. Zakotvením v právnych predpisoch získal potrebnú „právnú moc“, aby sa presadil v spoločnosti, ktorá ho neodmysliteľne potrebovala.

Z porovnávania vtedajšieho nájmu a súčasnej slovenskej legislatívy, ktorá bola ovplyvnená rímskym právom môžeme konštatovať, že súčasná podoba nájmu je podstatne zložitejšia. Detailnejšia formulácia noriem či nariadení, ktorými by sa mali riešiť spory, bola v minulosti využívaná len zriedka. Súčasná právna úprava poskytuje oveľa dôkladnejší pohľad na danú problematiku.

Analyzovaním právnej úpravy, predovšetkým všeobecnej, je potrebné si uvedomiť, že nie každý právny vzťah je možné riešiť len jedným právnym predpisom. Na tento účel slúži množstvo, nielen osobitných predpisov, ale aj rozhodnutí súdov, ktoré dokážu riešiť problém v konkrétnych sporných otázkach a bližšie objasniť danú problematiku. Všeobecná úprava nájmu nám poskytuje len stručnú charakteristiku tohto inštitútu.

V podmienkach Slovenskej republiky vychádza nájom z Občianskeho zákonníka vo svojej všeobecnej rovine, ktorá zakotvuje princípy jeho primárneho fungovania. Následne sa dopĺňa aj inými právnymi predpismi používanými v osobitných prípadoch s prednosťou pred všeobecnou úpravou. Takým predpisom je napríklad Obchodný zákonník, ktorý neobsahuje všeobecné ustanovenia nájomnej zmluvy a preto sa vzťahy obchodných subjektov, inak podriadených Obchodnému zákonníku, budú spravovať všeobecnou úpravou Občianskeho zákonníka. Zároveň sa Obchodný zákonník použije aj na vzťahy neupravené vo všeobecnej norme upravujúcej nájom.

Najčastejšie využívaným druhom nájmu pre bežného občana je nesporne nájom bytu. Nová právna úprava tohto inštitútu zakotvená v zákone č. 98/2014 Z. z.

o krátkodobom nájme v znení neskorších predpisov poskytuje väčšiu právnu ochranu pre prenajímateľa. Umožňuje dohodnúť kratšiu výpovednú lehotu v porovnaní s doposiaľ zakotvenou úpravou, rozširuje výpovedné dôvody, zavádza peňažnú zábezpeku a celkovo reaguje na požiadavky realitného trhu na Slovensku.

Právna úprava nájmu je pomerne rozsiahla právna problematika a preto základom tvorby tejto záverečnej práce bolo aj značné množstvo zozbieranej dostupnej odbornej literatúry, ktorá môže byť nápomocná v orientovaní sa v predmetnej problematike.

Ak berieme do úvahy všetky uvedené fakty, môžeme sa prikloniť k záveru, že právo je neustále vyvíjajúci sa normatívny systém, ktorého vývoj ovplyvňuje nielen doba a prostredie v ktorom sa aplikuje, ale predovšetkým ľudia resp. vzťahy medzi nimi.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

Knižné publikácie

- BLAHO, P. 2000. *Justiniánske inštitúcie*, Trnava: (Jura Edition), 2000. 439 s. ISBN 80-88715-80-6.
- BLAHO, P. – HARAMIA, I. – ŽIDLICKÁ, M. 1997. *Základy rímskeho práva*, Bratislava: MANZ a Právnická fakulta UK, 1997. 483 s. ISBN 80-85719-07.
- BUDJÁČ, M. – FANČOVIČ, B. 2015. *Zákon o krátkodobom nájme bytu komentár*, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. 461 s. ISBN 978-80-8168-175-2.
- FAJTÁK, Ľ. a kol. 1995. *Pozemkové právo - I (Prehľad)*, Bratislava: TriPe, 1995. 183 s. ISBN 80-967184-1-X.
- KINCL, J. – URFUS, V. – SKŘEJPEK, M. 1997. *Římske právo*, Domažlice: C. H. Beck, 1997. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
- KUBÍČEK, P. – MAMOJKA, M. – PATAKYOVÁ, M. 2010. *Obchodné právo*, Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 2010. 390 s. ISBN 978-80-7160-225-5.
- LAZAR, J. a kol. 2006. *Občianske právo hmotné*, Bratislava: Iura Edition, 2006. 598 s. ISBN 80-8078-084-6.
- LAZÍKOVÁ, J. – TAKÁČ, I. 2010. *Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy*, Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010. 100 s. ISBN 978-80-552-0447-5.
- LIŠKA, P. – LIŠKOVÁ, V. 2010. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových priestorov komentár*, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. 337 s. ISBN 978-80-7400-370-7.
- LUBY, Š. 2002. *Dejiny súkromného práva na Slovensku*, Bratislava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2002. 545 s. ISBN 80-89047-48-3.
- MACHAJOVÁ, J. a kol. 2007. *Všeobecné správne právo*, Bratislava: Poradca podnikateľa spol. s r.o. 2007. 501 s. ISBN 978-80-88931-71-3.
- OVEČKOVÁ, O. a kol. 2005. *Obchodný zákonník komentár 2*, Bratislava: Iura Edition, 2005. 663 s. ISBN 80-8078-027-7.
- REBRO, K. – BLAHO, P. 2003. *Římske právo*, Bratislava – Trnava: Wolters Kluwer (Iura Edition), 2003. 415 s. ISBN 80-89047-53-X.
- RONOVSKÁ, K. – DOBEŠOVÁ, L. – MELZER, F. a kol. 2012. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit, dům či byt*, Praha: Grada Publishing, a. s. 2012. 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5.

- SELUCKÁ, M. – HADAMČÍK, L. 2015. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*, Praha: Wolters Kluwer, 2015. 239 s. ISBN 978-80-7478-837-6.
- STRAPÁČ, P. – ĎURANA, M. – MURÁNSKA, J. 2015. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve, Nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnutelných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov komentár*, Bratislava: Wolters Kluwer, 2015. 378 s. ISBN 978-80-8168-209-4.
- TOMŠOVÁ, I. 2003. *Ako prenajať nehnuteľnosť, dom, byt*, Bratislava: Príroda, 2003. 48 s. ISBN 80-07-11236-7.
- VOJČÍK, P. a kol. 2010. *Občiansky zákonník stručný komentár*, Bratislava: Iura Edition, 2010. 1282 s. ISBN 978-80-8078-368-6.
- VOJČÍK, P. a kol. 2012. *Občianske právo hmotné*, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 637s. ISBN 978-80-7380-402-2.
- ZEMANOVÁ, E. 1997. *Abecedná príručka pre nájomcu a vlastníka bytu*, Bratislava: Miroslav Mračko (EPOS), 1997. 208 s. ISBN 80-8057-010-8.

Periodiká

- Brosman, M. 2015. Záložné právo k hnutelným veciam v prenajatom byte. In regionálne noviny Zvolensko, Detviansko-Krupinsko. 2015, roč. 19, č. 42, s. 4-5.
- Poradca, 2014. Zákon o krátkodobom nájme bytu s komentárom. Žilina: Poradca, ISBN 1335-1583, 2014, roč. 19, č. 11, 224s.

Právne predpisy

- Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. Zn. 26 Cdo 1766/2005.
- Rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva z 24. novembra 1986 vo veci Gillow proti Spojenému kráľovstvu.
- Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 22. Marca 2001, sp. Zn. 26 Cdo 1898/1999.
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.

Iné zdroje

Byty a nebytové priestory s judikatúrou, 2012. Bratislava: Iura Edition, 2012. 138 s. ISBN 978-80-8078-456-0.

Lex generalis, 2012. Dostupné na internete:

<<http://www.najpravo.sk/slovník/l/lex-generalis.html>>

Lex specialis derogat legi generali, Dostupné na internete:

<https://sk.wikipedia.org/wiki/Lex_specialis_derogat_legi_generali>

Občiansky zákonník s judikatúrou, 2013. Bratislava: Iura Edition, 2013. 395 s. ISBN 978-80-8078-578-9.

Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z. z. 2015. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2015. 704 s. ISBN 978-80-89350-18-6.

Obchodný zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 9/2013 Z. z. 2013. Bratislava: Nová práca, spol. s r.o. 2013. 847 s. ISBN 978-80-89350-41-4.

Právna subjektivita, 2015. Dostupné na internete:

<https://sk.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A1vna_subjektivita>

Privatizácia, predaj a nájom bytov a nebytových priestorov, 1993. Bratislava: Miroslav Mračko (EPOS), 1993. 224 s. ISBN 80-85703-16-5.