

Novinkou je prednájomné právo, aj úroky z kaucie

Zmluva už nemusí byť uzatvorená písomne, z kaucie, ktorú žiadajú majitelia bytov pri prenájme na pokrytie prípadných škôd, si bude možné dohodnúť úroky a zmluva o krátkodobom prenájme skončí. Nový Občiansky zákonník, ktorý schválili poslanci parlamentu začiatkom októbra prinesie do praxe viacero dôležitých zmien aj v oblasti prenájmov bytov. Na najdôležitejšie otázky odpovedajú partner Ondřej Majer a senior advokát Oliver Benda, z advokátskej kancelárie Havel & Partners.

Čo sa mení novým Občianskym zákonníkom pri prenájme bytov?

Zásadným prínosom je, že namiesto troch samostatných predpisov (Občiansky zákonník, zákon o nájme nebytových priestorov a zákon o krátkodobom nájme bytu) bude mať nájomné právo jeden ucelený kódex – to zvyšuje prehľadnosť a zrozumiteľnosť pre firmy aj pre jednotlivcov a odstraňuje doterajšie

výkladové spory o tom, ktorý predpis sa na daný vzťah použije.

Kde vidíte nástrahy nového Občianskeho zákonníka?

Čo sa týka potenciálnych nástrah, možno upozorniť najmä na nové pravidlá nájmu bytu: pri nájme trvajúcom dlhšie ako päť rokov bude môcť prenajímateľ každé tri roky navrhnúť zvýšenie nájomného do výšky obvyklého nájomného, najviac však o dvadsať percent, výpovedná lehota sa skraca z troch na dva mesiace a vypúšťa sa aj inštitút bytových náhrad. Na druhej strane to však nový zákon vyvažuje viacerými poistkami – pri nájme na dobu určitú nebude možné výpovedné dôvody prenajímateľa zmluvne rozšíriť a pri zraniteľných nájomníkoch (nad 70 rokov, s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo starajúcich sa o maloletého či bezvládnú osobu) sa výpovedná doba predlžuje na tri mesiace a prenajímateľ musí o výpovedi informovať obec.

Nebudú sa už nájomné zmluvy uzatvárať písomne?

Nový Občiansky zákonník ruší v praxi často využívaný zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu a tým zjednocuje právnu úpravu prenájmu bytu. Zákon o krátkodobom nájme bytu vyžadoval písomnú formu, avšak po novom bude postačovať aj ústna zmluva – v záujme ochrany nájomníka má však prenajímateľ na žiadosť nájomníka povinnosť vydať mu písomné potvrdenie o uzavretí zmluvy.

Na akú dobu sa budú uzatvárať zmluvy? Boli ročné a na neurčitú dobu, ako to bude po novom?

Samotný nový Občiansky zákonník nič nenariaďuje ohľadom dĺžky zmluvy ako takej – naďalej bude v zásade možné dohodnúť sa na dobu určitej (napríklad na rok) aj na dobu neurčitej, presne ako doteraz. Osobitne sa však po prvýkrát rieši otázka tzv. dlhodobých nájmov – pri nájmoch uzavretých na viac ako 50 rokov bude môcť po uplynutí tejto

doby ktorákoľvek strana zmluvu vypovedať bez obmedzení, aké inak platia pre dobu určitú; výnimkami sú len prípady, keď bola nájomná zmluva uzavretá na dobu života prenajímateľa alebo ak sú iné dôvody hodné osobitného zreteľa. Tým zákonodarca reaguje na problematiku uzatvárania fakticky „večných“ nájmov, ktoré nie je možné ukončiť.

Novinkou je takzvané prednájomné právo. Čo to je a koho chráni?

Ide o právo nájomníka, ktorý si pri nájme na dobu určitú riadne plnil povinnosti, prednostne pokračovať v nájme po uplynutí doby nájmu – prednájomné právo musí však byť vopred zmluvne dohodnuté, zo zákona nevzniká automaticky. Prenajímateľ musí rozhodnutie pokračovať oznámiť najneskôr tri mesiace pred koncom nájmu, inak sa predpokladá, že v prenájme nepokračuje. Nájomník musí následne oznámiť využitie prednájom-

ného práva do jedného mesiaca od tohto oznámenia, inak právo zaniká. Formu oznámenia zákon záväzne nepredpisuje, preto by zásadne mala stačiť aj SMS alebo e-mail, ak si strany výslovne nedohodli inú formu.

Ak prenajímam byt a rozhodnem sa ho predať, nemôžem nájomcovi po novom vypovedať zmluvu? Robí to až nový prenajímateľ? Ako to funguje?

Pri nehnuteľnosti všeobecne môže rovnako ako doposiaľ z dôvodu zmeny vlastníka vypovedať zmluvu iba nájomník, nie nový vlastník. Starý ani nový prenajímateľ teda nemôžu nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodu zmeny vlastníctva, pokiaľ nie je daný iný zákonný dôvod výpovede. Predajom prechádzajú práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka automaticky, pričom za staré nesplnené záväzky zodpovedajú pôvodný aj nový prenajímateľ spoločne a nerozdielne.

Z peňažnej zábezpeky možno dohodnúť úroky. Budú na to platiť nejaké pravidlá?

Zákon umožňuje dohodnúť úroky zo zábezpeky, ale nejde o povinnosť – úroky sa uplatnia, len ak sa na tom strany výslovne dohodnú. Konkrétnu sadzbu ani vzorec zákon neustanovuje – výška je vecou zmluvnej dohody.

Je výška peňažnej zábezpeky pri nájme limitovaná?

Nie vždy. Pri nájme bytu nesmie výška peňažnej zábezpeky presiahnuť trojnásobok súčtu mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu; to neplatí, ak sa strany dohodnú na vykonaní úprav bytu na žiadosť nájomníka. Pri nájme priestoru na podnikanie platí zmluvná voľnosť, a teda výška zábezpeky nie je zákonom obmedzená.

Bude sa nájomné podľa nového zákonníka indexovať automaticky?

Iba pri nájme bytu trvajúcim dlhšie ako päť rokov, kde bude môcť

prenajímateľ každé tri roky navrhnúť zvýšenie nájomného do výšky obvyklého nájomného, najviac však o dvadsať percent. Pri iných druhoch nájmu treba indexáciu rovnako ako dnes zmluvne dohodnúť. Inflačná doložka však po prvý raz dostane výslovný zákonný rámec s naviazaním na oficiálny index spotrebiteľských cien vydaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Potrebuje nájomník súhlas prenajímateľa na podnájom?

Áno, podnájom je zakázaný, ak prenajímateľ neudelí súhlas.

Budú uzatvorené existujúce nájomné zmluvy automaticky podliehať novej úprave?

Nie. Existujúce nájomné vzťahy sa budú naďalej spravovať doterajším Občianskym zákonníkom. Nová úprava sa použije až na nájomné zmluvy uzatvorené od 1. júla 2027.

Jana Hvozdičová © SME