

# 7 odporúčaní pre prenajímateľov

1.

Zmluvu o prenájme uzavrite písomne, resp. urobte o obsahu zmluvy písomnú zápisnicu: Vzťah s nájomcom založený iba na ústnej dohode tak neexistuje. A teda svojich nárokov sa nebudete môcť domáhať.

2.

Definujte v zmluve určitú dobu prenájmu: Pokiaľ v zmluve, ktorá sa riadi Občianskym zákonníkom, nie je doba prenájmu definovaná, je doba prenájmu neurčitá.

3.

Pred uzatvorením zmluvy vykonajte obhliadku bytu a do zmluvy pripojte opis stavu bytu, príslušenstva, vybavenia bytu, ako aj opis nedostatkov: Tento opis pomáha v prípade uplatňovania nároku na náhradu škody po skončení nájmu.

4.

6.

V zmluve definujte, že nájomca nesmie dať váš byt do podnájmu inej osobe: Ak túto definíciu opomeniete, nájomca je podľa Občianskeho zákonníka oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak.

## ROZHOVOR

## Zmluva o nájme musí byť písomná

Pre prenajímateľov bytov platia dva rôzne právne režimy. Doterajšia právna úprava podľa Občianskeho zákonníka a právna úprava o krátkodobom nájme bytu z mája 2014. Ako ochraňujú prenajímateľov, sme sa rozprávali s advokátom Jakubom Mandelíkom.



Jakub Mandelík, advokát

**Aké možnosti má majiteľ bytu, keď mu nájomca neplatí nájomné a chce ho z bytu dostať?**

Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Ak platenie nájomného mešká dlhšie ako tri mesiace, má prenajímateľ právo nájomnú zmluvu vypovedať.

**Čo by mal urobiť prenajímateľ, ak po výpovedi nájomník nechce z bytu odísť?**

Ak nájomca odmieta vypratať byt, je namieste obrátiť sa na súd, a to podaním návrhu na uloženie povinnosti nájomcovi vypratať nehnuteľnosť. Na základe rozhodnutia súdu je potom možné pristúpiť k nútenému výkopu rozhodnutia prostrední-

ny do ôsmich dní požiadať súd o súpis vecí.

**Doteraz sme sa venovali možnostiam, ktoré majiteľom bytu poskytuje Občiansky zákonník. Aké nástroje sú v zákone o krátkodobom nájme bytu?**

Tento zákon priznáva prenajímateľom viac efektívnejších nástrojov, ako sa vysporiadať s neplatičmi. Upravuje možnosť prenajímateľa vypovedať nájom bytu, ak nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné už za čas dlhší ako dva mesiace. Doba nájmu je určitá, najviac dva roky, a nájom možno za rovnakých podmienok predĺžiť najviac dvakrát na ďalšie dva roky. Zákon priaznivejšie stanovuje aj minimálnu dĺžku výpovednej lehoty na 15 dní a tá začína plynúť



V zmluve definujte peňažnú zábezpeku – najviac do výšky trojmesačného nájomného: Depozit slúži na zabezpečenie prípadných neskorších pohľadávok, ako napríklad nedoplatok na nájomnom, náklady na opravu.

5.

Zaviažte v zmluve nájomcu, aby si dal poistiť domácnosť a občiansku zodpovednosť: Predídete nepríjemnostiam, ak nájomca nedopatrením vytopí susedov. Po nahlásení poistnej udalosti náklady na odstránenie škôd preplatí poisťovňa.

7.

Nekonajte svojpomocne voči nájomcovi, ktorý porušuje povinnosti: Ak vymeníte zámok na byte, alebo byt necháte odpojiť od elektriny, vody, plynu a podobne, súdna prax takéto konanie považuje za neprípustné.

ILUSTRACNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

konu rozhodnutia prostredníctvom súdneho exekútora.

Nájomník z bytu odchádza, ale stále dlhuje za nájom. Čo má urobiť prenajímateľ, aby svoje peniaze dostal?

Na zabezpečenie úhrady nezaplateného nájomného môže prenajímateľ využiť zákonné záložné právo k hnutelným veciam vneseným do prenajatého bytu a ktoré patria nájomcovi. Ak sa nájomca sťahuje alebo odstraňuje veci napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, má prenajímateľ zároveň právo zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo. V tomto prípade je však povin-

ty na 15 dní, a tá začína plynúť už nasledujúci deň po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Tento zákon navyše upravuje možnosť prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou. Zmluva sa tak zruší okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade skončenia nájomu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať byt a odovzdať ho v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

(MSE)

## KÚSEŇ Z PRAXE

# Známy do prenájmu? Ďakujem, už v žiadnom prípade

Miroslava z Bratislavy (celé meno máme v redakcii) má s nájomníkmi zatiaľ len smolu. Byt, ktorý zdedila po matke, nechcela predať. Rozhodla sa, že tento majetok bude zhodnocovať prenajímaním. Doteraz byt prenajala dvom nájomcom. A oba nájomníci sprevádzali ťažkosti.

### Pomoc pre kolegu

„Prvým nájomníkom bol manželov kolega. Po dohode v byte býval aj so svojou matkou. Spočiatku bolo všetko v poriadku, známy platil riadne a načas,“ hovorí Miroslava. Zo začiatku byt navštevovali jedenkrát do mesiaca. „Ale keď bolo všetko v poriadku, potom sme s tým prestali. Problémy sa začali asi po polroku. Manželov kolega začal meškať s platením nájomu. Svoje meškanie odôvodňoval meškaním výplaty, meškaním dôchodku, potom tvrdil, že peniaze poslal, len prevod dlho trvá, potom tvrdil, že mama je chorá, že sú odcestovaní doma, na druhom konci republiky.“



Problémová nájomcovia môžu byť aj ľudia, o ktorých by ste to nepovedali.

ILUSTRACNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

nájomcu, ktorým boli mladí manželovia s dieťaťom. Opäť isté obdobie prebiehalo všetko v súlade so zmluvou, potom prišli na rad meškajúce platby a s nimi aj tradičné výhovorky, len chorú matku nahradilo choré dieťa.

„Keď nám manželovia dlhovali už za trojmesačný nájom, povedali sme im, že ak nezaplatia, nájom ukončíme. Táto vyhružka pomohla, dlžobu uhradili. Keď však meškali ďalší mesiac, pritvrdili sme – povedali sme, že nebudeme akceptovať žiadne výhovorky, a ak nebudú platiť poriadne, vyhodíme ich. Dva mesiace posielali peniaze na účet ich rodičia a potom sme dostali textovú správu na mobil, že nájom končí o pätnásť dní. Vôbec nerešpektovali zmluvnú 2-mesačnú výpovednú lehotu, tvrdili, že musia odísť zo Slovenska do Británie kvôli práci. Jediné, čo ich zaujímalo, kedy im vrátíme depozit vo výške jednomesačného nájomného.“

že sa ponáhľali a kľúče nám nechali v schránke. Byt bol upratovaný, ale chýbali v ňom dve stoličky. A tak ako predchádzajúcich, ani týchto nájomcov vôbec nezaujímal stav vodomeru, riadne ukončenie zmluvy, nič. Prosť katastrofa.“

Miroslava svoje problémy s nájomcami konzultovala s priateľkou – právničkou. Na konkrétne právne kroky však nedošlo, aj keď sa nimi neporiadnym nájomníkom vyhrážala. Čo ju však najviac zarazilo, bola falošnosť jej nájomníkov, schovávanie sa za smiešne výhovorky.

### Buďte prísni od začiatku

Čo Miroslava odporúča iným prenajímateľom bytov? „Nikdy neprenajímajte svojim známym, vždy byt kontrolujte, aspoň jedenkrát do mesiaca, a buďte tvrdí už pri prvom meškaní platby. Nájomný vzťah ukončíte hneď, nečakajte na zlepšenie, lebo ľudia, keďvidia, že sa im ich neko-