AKO SI PORADIŤ S NEPLATIČMI VO VAŠOM BYTE

Od mája 2014 platia pre prenajímateľov bytov dva rôzne právne režimy. Doterajšia právna úprava podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „OZ“) a právna úprava podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej tiež „zákon č. 98/2014 Z.z.“) účinná od 1.5.2014. Nájomná zmluva a s ňou súvisiace právne vzťahy tak podliehajú dvom právnym režimom s odlišnou úpravou vzájomných práv a povinností. Zákon č. 98/2014 Z.z. v porovnaní s úpravou v OZ prináša viaceré špecifiká a flexibilnejšie právne inštitúty.

ÚPRAVA PODĽA OZ:

Podľa OZ je možné dohodnúť nájom bytu na dobu určitú alebo neurčitú. Hoci je nájom bytu podľa § 685 ods. 1 OZ chránený, v prípade že dôjde zo strany nájomcu k porušeniu zmluvných povinností (spočívajúcich či už v omeškaní s platbou nájomného, užívaní bytu v rozpore s dohodnutým účelom alebo porušení iných povinností), má prenajímateľ viaceré možnosti riešenia vzniknutej situácie. Hneď v úvode upozorňujeme, že prípadné svojpomocné konanie prenajímateľa za účelom zabránenia ďalšieho porušovania povinností nájomcom, ako je napr. výmena zámku či vypratanie nehnuteľnosti, sa podľa ustálenej súdnej praxe považuje za neprípustné.

V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „nájomné“) do piatich dní po ich splatnosti, resp. vyúčtovaní, je nájomca podľa § 697 OZ povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, ktorého výšku upravuje vykonávací predpis (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.). Ak omeškanie s platením nájomného trvá po dobu dlhšiu ako tri mesiace, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu.

Okrem omeškania s platením nájomného po dobu dlhšiu ako tri mesiace je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu tiež v prípade, ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, prenechal byt inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, alebo využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Ak však bola výpoveď daná z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ (nezaplatenie nájomného) a preukáže sa, že ku dňu doručenia výpovede bol nájomca v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (zákon č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi), výpovedná lehota sa predlžuje o 6 mesiacov.

Po uplynutí výpovednej doby nájomca nie je vždy automaticky povinný vysťahovať sa z bytu. Vo vybraných prípadoch, najmä keď nájomca nezavinil vypovedanie nájomnej zmluvy, ocitol sa v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, alebo ide o iný dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na ďalšie užívanie bytu, až kým mu prenajímateľ nezabezpečí zodpovedajúcu bytovú náhradu, ktorou môže byť prístrešie, náhradné ubytovanie alebo ak sa nájomca stará o maloleté dieťa alebo bezvládnu osobu, náhradný byt v horšej kvalite a s menšou podlahovou plochou. Ak nájomca do 30 dní od sprostredkovania bytovej náhrady bezdôvodne neuzavrie nájomnú zmluvu, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu, no osobitný zákon (napr. zákon o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami č. 189/1992 Zb.) môže ustanoviť, kedy aj v týchto prípadoch má nájomca právo na bytovú náhradu.

V prípade, ak nájomca aj naďalej odmieta vypratať byt, je namieste obrátiť sa na súd, a to podaním návrhu na uloženie povinnosti nájomcovi vypratať nehnuteľnosť. Na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu je potom možné pristúpiť k nútenému výkonu rozhodnutia prostredníctvom súdneho exekútora.

Na zabezpečenie úhrady nezaplateného nájomného slúži prenajímateľovi zákonné záložné právo k hnuteľným veciam vneseným do prenajatého bytu a patriacim nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade, že sa nájomca sťahuje (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 povinný do ôsmich dní požiadať súd o súpis vecí. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

ÚPRAVA PODĽA ZÁKONA Č. 98/2014 Z.z.

Viac efektívnejších nástrojov, ako sa vysporiadať s neplatičmi, priznáva prenajímateľovi zákon č. 98/2014 Z.z. Na rozdiel od OZ, upravuje možnosť prenajímateľa vypovedať krátkodobý nájom bytu, dohodnutý na dobu určitú (najdlhšie na dva roky, ktorý možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac dvakrát na ďalšie dva roky), ak nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za čas dlhší ako dva mesiace. V súvislosti s uvedeným treba poukázať aj na priaznivejšiu úpravu výpovednej lehoty, ktorej minimálnu dĺžku zákon stanovuje na 15 dní a ktorá začína plynúť už nasledujúci deň po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zákon č. 98/2014 Z.z. 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. Nájomná zmluva sa tak zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade skončenia nájmu je nájomca podľa § 8 zákona č. 98/2014 Z.z. povinný na vlastné náklady vypratať byt a odovzdať ho v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak si nájomca takúto povinnosť nesplní, zákon za podmienok ustanovených v § 8 ods. 2 dáva možnosť prenajímateľovi na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnuteľné veci nájomcu.

RADA NA ZÁVER

V záujme zabezpečenia vzájomných práv a povinností súvisiacich s nájomnou zmluvou je vhodné pred jej uzatvorením vykonať obhliadku bytu a následne do nájomnej zmluvy pripojiť opis stavu bytu, príslušenstva, vybavenia bytu, ako aj opis závad, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy. Prenajímateľ by mal dôkladne opísať stav bytu, pretože tento je podstatný v prípade uplatňovania nároku na náhradu škody po skončení nájmu. Zákon č. 98/2014 Z.z. podľa § 5 taktiež umožňuje zmluvným stranám dohodnúť si v nájomnej zmluve na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi peňažnú zábezpeku. Ide o inštitút, ktorý už v minulosti bol často využívaný, no až teraz bol zákonom výslovne upravený. Výška zábezpeky nemôže byť vyššia ako trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu. Takýmto spôsobom je možné zabezpečiť prípadné neskoršie pohľadávky vzniknuté napr. nezaplatením nájomného alebo v súvislosti so spôsobenou škodou na byte alebo jeho zariadení.