

## 98

## ZÁKON

z 19. marca 2014

## o krátkodobom nájme bytu

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

## Úvodné ustanovenia

## § 1

(1) Tento zákon upravuje právne vzťahy súvisiace s krátkodobým nájmom bytu.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na nájomné pomery v bytoch obstaraných podľa osobitných predpisov,<sup>1)</sup> na nájomné pomery v služobných bytoch, v bytoch osobitného určenia, v bytoch nachádzajúcich sa v domoch osobitného určenia podľa osobitného predpisu,<sup>2)</sup> v družstevných bytoch, v bytoch vo vlastníctve obcí,<sup>3)</sup> vyšších územných celkov<sup>4)</sup> a vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí.

## § 2

Krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájmovou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

## § 3

## Nájomná zmluva

(1) Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájmovej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

(2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

(3) Nájomná zmluva musí obsahovať najmä a) údaje o zmluvných stranách,

1. meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu a dátum narodenia fyzickej osoby,
  2. obchodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, miesto podnikania a identifikačné číslo fyzickej osoby – podnikateľa,
  3. obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby a meno a priezvisko osoby oprávnenej za túto konať,
- b) označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu,
- c) určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
- d) opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájmovej zmluvy,
- e) určenie doby nájmu,
- f) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona.

(4) Predmet nájmu alebo jeho časť je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a najdlhšie na dobu nájmu.

(5) Ak prenajímateľ nesplní povinnosť registrácie podľa osobitného predpisu,<sup>5)</sup> spravuje sa nájom týmto zákonom okrem ustanovení § 7 ods. 1 a 4 a § 9 ods. 1; po márnom uplynutí lehoty na registráciu sa použijú ustanovenia § 711 ods. 1, 3 a 6 Občianskeho zákonníka a tento zákon. Prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať.

## § 4

## Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva

(1) Zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo

<sup>1)</sup> Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.

Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájmovných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z. z. Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

<sup>2)</sup> Zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

<sup>3)</sup> Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

<sup>4)</sup> Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

<sup>5)</sup> § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie.

(2) Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo predadvok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## § 5

### Peňažná zábezpeka

(1) Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

(2) Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.

(3) Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

### Zánik nájmu bytu

## § 6

Krátkodobý nájom bytu zanikne

- uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone,
- písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
- zánikom predmetu nájmu.

## § 7

(1) Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
- nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

(2) Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
- došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,<sup>6)</sup>
- mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu<sup>7)</sup> alebo
- je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

(3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota nesmie byť kratšia ako jeden mesiac, v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b) alebo odseku 2 písm. a) kratšia ako pätnásť dní. V prípade, ak sa v dôsledku porušenia registračnej povinnosti prenajímateľa podľa osobitného predpisu<sup>5)</sup> uplatní režim podľa § 3 ods. 5, platí, že výpovedná lehota v prípade výpovede zo strany prenajímateľa nesmie byť kratšia ako dva mesiace.

(4) Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.

(5) Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku ná-

<sup>6)</sup> Napríklad § 59 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, § 70 ods. 1 zákona č. 346/2005 Z. z. o štátnej službe profesionálnych vojakov ozbrojených síl Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 46 zákona č. 400/2009 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>7)</sup> Zákon č. 443/2010 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z.

jomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

### § 8

#### Vypratanie bytu

(1) Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

(2) Ak nájomca byt nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok podľa § 5 ods. 1 zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok podľa § 5 ods. 1.

### § 9

(1) Neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z krátkodobého nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

(2) V prípade neplatného skončenia nájmu je zmluvná strana, ktorá neplatné skončenie nájmu spôsobila, povinná napraviť tento stav uvedením do predošlého stavu a nahradiť škodu, ktorá druhej strane vznikla. Ak nie je uvedenie do predošlého stavu možné, zmluvnej strane nevznikne nárok na náhradu škody alebo náhrada škody nie je s ohľadom na závažnosť spôsobenej ujmy postačujúca, má zmluvná strana, ktorá na

súde neplatné skončenie nájmu úspešne uplatní, právo na primerané finančné zadostučinenie. Primerané finančné zadostučinenie sa určí s prihliadnutím na závažnosť a rozsah spôsobenej ujmy, trvanie protiprávneho stavu a mieru protiprávneho zásahu do práv zmluvnej strany.

### Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

### § 10

(1) Na nájomnú zmluvu uzavretú podľa tohto zákona sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak odsek 2 neustanovuje inak.

(2) Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 663, § 666 ods. 1, § 671, § 672 ods. 2 druhej vety, § 676, 677, 679, § 680 ods. 1, § 685, 686, § 687 ods. 3, § 696, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2, § 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, 710, § 711 ods. 1, 3 až 6, § 712, 712a, 712c až 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka ak tento zákon v § 3 ods. 5 neustanovuje inak.

(3) Na doručovanie písomnej výpovede a písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy a iných písomností podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia osobitného predpisu,<sup>8)</sup> ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

### § 11

#### Prechodné ustanovenie

Nájom založený nájomnou zmluvou uzavretou pred 1. májom 2014 sa spravuje právnymi predpismi účinnými pred 1. májom 2014.

### § 12

#### Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. mája 2014.

**Ivan Gašparovič** v. r.

**Pavol Paška** v. r.

**Robert Fico** v. r.

<sup>8)</sup> § 46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.