

SPRIEVODCA UKONČENÍM NÁJMU BYTU

W
VLKOVÁ
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

www.akvlkova.sk

20.04.2026

Úvod

Ukončenie nájomného vzťahu a následné vypratanie nehnuteľnosti patrí v praxi medzi najproblematickejšie situácie, s ktorými sa prenajímatelia stretávajú. Hoci sa môže zdať, že ide o relatívne jednoduchý proces, právna úprava nájmu bytu poskytuje nájomcovi ako slabšej strane výraznú mieru ochrany. Nesprávny postup – **najmä pri výpovedi, doručovaní či samotnom vyprataní – môže viesť k neplatnosti právnych úkonov, zbytočným prieťahom alebo dokonca k vzniku zodpovednosti prenajímateľa za škodu.**

Tento praktický sprievodca sa zameriava na jednotlivé spôsoby ukončenia nájmu bytu (dohoda, výpoveď, odstúpenie), ich zákonné podmienky a najčastejšie chyby v praxi. Osobitnú pozornosť venuje aj situáciám, keď nájomca po skončení nájmu byt neodovzdá, vrátane možností právnej ochrany

prenajímateľa, postupu pri vyprataní nehnuteľnosti a rizík spojených so svojpomocou. Cieľom je poskytnúť prehľadný a vecný návod, ako postupovať zákonne, efektívne a s minimalizáciou právnych rizík.

Každá situácia je individuálna a okolnosti jednotlivých prípadov sa môžu výrazne líšiť. **Tento sprievodca preto poskytuje predovšetkým základnú orientáciu v problematike a nenahrádza individuálne právne poradenstvo.**

Ak sa nachádzate v situácii, kedy potrebujete ukončiť nájomný vzťah, pripraviť právne dokumenty alebo riešiť vypratanie nehnuteľnosti, radi Vám poskytneme odbornú právnu pomoc. Pomôžeme Vám nastaviť správny postup, zastúpime Vás v komunikácii s nájomcom aj v súdnom konaní, aby ste svoje práva uplatnili rýchlo a bezpečne.

Autorka:

JUDr. Zuzana Vlková, PhD., advokátka

zakladateľka Advokátskej kancelárie VLKOVÁ



1. Kedy a ako možno ukončiť nájomnú zmluvu?

• Akými spôsobmi môže nájomná zmluva zaniknúť?

Nájomná zmluva môže všeobecne zaniknúť viacerými spôsobmi, najmä:

- uplynutím dohodnutého času (pri nájme na dobu určitú),
- výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
- dohodou zmluvných strán,
- odstúpením od zmluvy (ak to zákon alebo zmluva pripúšťa),
- zánikom predmetu nájmu (napr. byt prestane byť spôsobilý na bývanie alebo zanikne),
- smrťou nájomcu alebo smrťou prenajímateľa
- zánikom nájomcu alebo zánikom prenajímateľa (napr. právnická osoba),
- zmenou v osobe prenajímateľa,
- výmenou bytu,
- inými zákonom stanovenými dôvodmi

Podmienky zániku nájomnej zmluvy sa líšia podľa toho, či je nájomná zmluva uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka alebo podľa Zákona o krátkodobom nájme bytu. Každý z týchto režimov upravuje podmienky ukončenia nájmu bytu odlišne a s inou mierou ochrany nájomcu a prenajímateľa.

V prvom kroku je preto vždy potrebné identifikovať, ktorým právnym predpisom sa konkrétny nájomný vzťah spravuje, až následne je možné správne posúdiť podmienky ukončenia nájmu.

• Ukončenie nájmu bytu dohodou

Jedným zo spôsobov zániku nájomného vzťahu je dohoda o ukončení nájmu bytu medzi nájomcom a prenajímateľom uzatvorená podľa ustanovení OZ aj Zákona o krátkodobom nájme bytu.

Ide o konsenzuálny právny úkon, ktorý možno uzatvoriť kedykoľvek počas trvania nájmu a nie je viazaný na žiadny konkrétny dôvod. Na jeho platnosť sa vyžaduje písomná forma, pričom jej nedodržanie spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Obsahom dohody býva najmä identifikácia zmluvných strán, presné

označenie bytu a nájomnej zmluvy, určenie dňa zániku nájmu a úprava vysporiadania vzájomných práv a povinností (najmä odovzdanie bytu, nedoplatky či kaucia). Deň zániku nájmu je spravidla výslovne dohodnutý; ak určený nie je, nájom zaniká účinnosťou dohody.

Výpovedná lehota sa v prípade dohody neuplatňuje a zákon nevyžaduje ani úradné osvedčenie podpisov.

K zániku nájmu dochádza dňom uvedeným v dohode a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať. Ak tak neurobí, prenajímateľ sa môže domáhať vypratania súdnou cestou podľa § 126 Občianskeho zákonníka.

Bytová náhrada nájomcovi nevzniká automaticky zo zákona – musí byť výslovne dohodnutá v samotnej dohode o ukončení nájmu.

• Výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa

Výpoveď je jednostranný právny úkon, ktorým prenajímateľ vyjadruje vôľu ukončiť nájomný vzťah bez potreby súhlasu nájomcu.

OZ:

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov výslovne uvedených v § 711 ods. 1 OZ. Ide o nasledovné dôvody:

- prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
- nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt

alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- zmena účelu užívania nájomcom, t.j. nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa využíva byt na iné účely ako na bývanie.

Zákon o krátkodobom nájme bytu:

Podľa Zákona o krátkodobom nájme bytu môže prenajímateľ nájom bytu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- 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.

- **Výpoveď nájmu bytu zo strany nájomcu**

OZ:

Nájomca môže v režime OZ vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú z akéhokoľvek dôvodu, rovnako aj bez uvedenia dôvodu.

V súvislosti s výpoveďou nájmu bytu je potrebné osobitne venovať pozornosť nájmu uzatvorenému na dobu určitú, keďže ide o otázku, ktorá v praxi vyvoláva nejasnosti. Táto problematika má významné praktické dopady – napríklad v situáciách, keď sa nájomcovia snažia ukončiť nájom pred uplynutím dohodnutej doby, hoci zmluva takúto možnosť výslovne neupravuje. V takých prípadoch je potrebné posúdiť, či a za akých podmienok je možné nájom na dobu určitú vypovedať.

Zákon o krátkodobom nájme bytu:

Podľa Zákona o krátkodobom nájme bytu môže nájomca nájom bytu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- 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,
- mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu,
- je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

- **Ukončenie nájmu bytu na dobu určitú uplynutím času**

Nájom bytu uzatvorený na dobu určitú zaniká uplynutím dohodnutej doby. Občiansky zákonník v tomto prípade vylučuje automatické (konkludentné) obnovenie nájomného vzťahu zo zákona.

- **Okamžité ukončenie nájmu bytu (odstúpenie od nájomnej zmluvy)**

OZ:

Zmluvné strany môžu od zmluvy o nájme bytu odstúpiť len v prípadoch ustanovených zákonom. Keďže osobitná úprava nájmu bytu v § 685 a nasl. OZ túto možnosť výslovne neupravuje, uplatnia sa subsidiárne všeobecné ustanovenia o nájme podľa § 663 a nasl. OZ. Odstúpením od zmluvy o nájme bytu sa zmluva ruší od počiatku, keďže právne účinky odstúpenia nastávajú *ex tunc*.

Formulácia vlastných dôvodov odstúpenia na strane prenajímateľa je v rozpore s účelom právnej úpravy ukončenia nájmu bytu v režime OZ a vytvára priestor k obchádzaniu zákonom taxatívne vymedzených výpovedných dôvodov. Z uvedeného dôvodu zastávame názor, že osobitné dôvody odstúpenia prenajímateľa od zmluvy o nájme bytu nie je možné dohodnúť.

Zákon o krátkodobom nájme bytu:

Zákon o krátkodobom nájme bytu umožňuje zmluvným stranám dojednať si v nájomnej zmluve akýkoľvek dôvod odstúpenia. V prípade platného doručenia odstúpenia od zmluvy zaniká *ex nunc*, čo je významným rozdielom v porovnaní s občianskoprávnou úpravou.

Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak nájomca, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, opakovane porušuje svoje povinnosti spôsobom, ktorý by inak zakladal dôvod výpovede.

Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak prenajímateľ jednostranne zmenil výšku nájomného alebo súvisiacich platieb.

V porovnaní s Občianskym zákonníkom sa neželuje už „len“ neplatnosť výpovede, ale aj neplatnosť odstúpenia od zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Oprávneným subjektom na podanie žaloby je aj prenajímateľ, pričom lehota na podanie žaloby je v kontraste s OZ znížená na dva mesiace od doručenia príslušného právneho úkonu. Účinky právneho úkonu smerujúceho k ukončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

- **Zmena v osobe prenajímateľa**

Zmena v osobe prenajímateľa sama osebe neznamena zánik nájomného vzťahu ani nepredstavuje výpovedný dôvod pre pôvodného či nového prenajímateľa. Nájomca však má v takomto prípade osobitné právo nájom vypovedať. Podľa § 68o ods. 3 OZ môže nájomnú zmluvu vypovedať pri zmene vlastníctva bytu, a to aj v prípade nájmu uzatvoreného na dobu určitú. Toto právo môže uplatniť len v najbližšom výpovednom období.

2. Výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa – čo musí obsahovať?

OZ:

Výpoveď nájmu bytu je prísne formalizovaný jednostranný hmotnoprávny úkon prenajímateľa, ktorý súd v prípade sporu preskúmava najmä z hľadiska dôvodnosti a splnenia zákonných podmienok, pričom prihliada aj na postavenie nájomcu ako slabšej strany.

Výpovedný dôvod musí byť vo výpovedi konkrétne uvedený – samotný odkaz na zákonné ustanovenie nestačí, inak môže byť výpoveď považovaná za neurčitú a neplatnú. Súčasťou výpovede musí byť aj riadne označenie bytu tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným bytom; vyžaduje sa preto jeho dostatočná individualizácia.

Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. V prípade konkrétnych výpovedných dôvodov je zároveň potrebné priložiť listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

Účinky výpovede nájmu bytu nenastávajú jej doručením, ale až uplynutím výpovednej lehoty, prípadne rozhodnutím súdu, ak nájomca napadne jej platnosť.

Výpovedná lehota je spravidla 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Prenajímateľ môže určiť aj dlhšiu výpovednú lehotu. Dĺžku výpovednej lehoty pri výpovedi adresovanej prenajímateľom nájomcovi nemožno modifikovať v neprospech nájomcu, a teda ju nie je možné skrátiť pod zákonom ustanovenú dĺžku tri mesiace.

Výpoveď nájmu bytu sa riadi hmotnoprávnym a procesným režimom doručovania písomností, tzv. kombináciou hmotnoprávnej teórie dôjdenia a procesnej fikcie doručenia.

Nájomca je oprávnený iniciovať konanie o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu podľa ustanovenia § 71i ods. 6 OZ, v trojmesačnej prekluzívnej lehote, ktorá začína plynúť doručením výpovede nájomcovi.

Zákon o krátkodobom nájme bytu:

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. Zákon predpokladá minimálne jednomesačnú výpovednú lehotu, v konkrétnych prípadoch výpovede, však môže byť skrátená na minimálne 15 dní.

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

3. Najčastejšie chyby prenajímateľov

Medzi najčastejšie chyby prenajímateľov zaradujeme:

- Neurčitý alebo nedostatočne konkretizovaný výpovedný dôvod.
Prenajímatelia často uvedú len odkaz na zákonné ustanovenie bez bližšieho opisu skutkového stavu, čo vedie k neplatnosti výpovede.
- Nesprávne alebo neúplné označenie bytu.
Byt nie je vo výpovedi dostatočne individualizovaný, čo môže spôsobiť jej neurčitosť.
- Dodatočná zmena výpovedného dôvodu.
Prenajímateľ sa snaží meniť alebo dopĺňať dôvody výpovede, čo nie je prípustné.
- Nepriloženie listín k výpovedi.
Pri niektorých výpovedných dôvodoch chýbajú listiny preukazujúce ich existenciu.
- Nesprávne nastavenie výpovednej lehoty.
Skrátenie výpovednej lehoty pod zákonnú hranicu alebo jej nesprávne určenie.
- Mylná predstava o účinkoch výpovede.
Prenajímatelia sa domnievajú, že nájom končí doručením výpovede, hoci k zániku dochádza až uplynutím výpovednej lehoty.
- Chyby v doručovaní výpovede.
Nedodržanie pravidiel doručovania môže spôsobiť, že výpoveď nebude považovaná za doručenú.

- Podcenenie možnosti súdneho preskúmania
Prenajímatelia nepočítajú s tým, že nájomca môže podať žalobu na určenie neplatnosti výpovede v trojmesečnej/dvojmesečnej lehote.

4. Ako postupovať, ak nájomca odmieta vypratať byt?

Nájomca je po skončení nájmu povinný byt vypratať a odovzdať. Ak to neurobí, nejde o pokračovanie nájmu, ale o neoprávnené užívanie bytu. Prenajímateľ má k dispozícii viacero krokov, ktoré môže urobiť.

(a) Písomná výzva na vypratanie

Prvým krokom je zaslanie stručnej písomnej výzvy, v ktorej prenajímateľ uvedie dátum skončenia nájmu, povinnosť nájomcu byt odovzdať a primeranú lehotu na vypratanie. Súčasťou výzvy by malo byť aj upozornenie, že po uplynutí tejto lehoty bude prenajímateľ požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu bez právneho dôvodu a pristúpi k právnym krokom smerujúcim k vyprataniu nehnuteľnosti. Výzvu je vhodné doručiť preukázateľným spôsobom, napríklad doporučené s doručenkou.

(b) Náhrada za neoprávnené užívanie (bezdôvodné obohatenie, náhrada škody)

Ak nájomca byt užíva aj po skončení nájmu, vzniká mu bez právneho dôvodu majetkový prospech na úkor prenajímateľa. Prenajímateľ je preto oprávnený požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia, a to vo výške obvyklého nájomného v danej lokalite. V praxi sa najčastejšie postupuje tak, že si prenajímateľ nechá vypracovať znalecký posudok, ktorý určí obvyklé nájomné v danej lokalite; tento posudok následne slúži ako objektívny podklad pre stanovenie výšky požadovanej náhrady.

Ide o samostatný nárok, ktorý vzniká nezávisle od prípadných nedoplatkov na nájomnom a iných pohľadávok z pôvodného nájomného vzťahu. V prípade, ak prenajímateľovi vznikla škoda, môže ju taktiež uplatniť v súdnom konaní.

**(c) Komunikácia alebo prechod k právnym
krokom**

Ak nájomca na výzvu reaguje, prenajímateľ sa môže pokúsiť dohodnúť na konkrétnom termíne vypratania bytu a spôsobe úhrady dlžných plnení. Takáto dohoda by mala mať písomnú formu.

Ak však nájomca nekomunikuje alebo byt dobrovoľne nevyprace, prenajímateľ môže bez ďalšieho pristúpiť k podaniu žaloby na vypratanie nehnuteľnosti. Tento postup je možný aj bez predchádzajúcej dohody, pokiaľ nájomca byt naďalej užíva neoprávnene.

**5. Vypratanie bytu v rozhodcovskom
konaní**

Rýchlejším spôsobom vypratania nehnuteľnosti môže byť rozhodcovské konanie. Jeho využitie je však možné len vtedy, ak nájomná zmluva obsahuje platnú rozhodcovskú doložku, na základe ktorej sa spor presunie do rozhodcovského konania namiesto všeobecného súdu.

Hlavnou výhodou rozhodcovského konania je jeho rýchlosť, keďže rozhodcovský nález môže byť získaný v podstatne kratšom čase ako súdne rozhodnutie, a následne slúži ako exekučný titul.

Ak takáto doložka v nájomnej zmluve absentuje, vypratanie sa rieši štandardne prostredníctvom súdneho konania.

6. Vypratanie bytu súdnou cestou

Ak nájomca byt po skončení nájmu dobrovoľne nevyprace, prenajímateľ sa môže domáhať jeho vypratania podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti podľa § 126 OZ. Žaloba sa podáva na vecne a miestne príslušný súd, spravidla okresný súd, v obvode ktorého sa nehnuteľnosť nachádza. Súd následne posúdi, či nájomcovi patrí právny titul na užívanie bytu, a ak nie, uloží mu povinnosť byt vypratať. Na iniciovanie exekučného konania je nevyhnutné, aby rozhodnutie súdu nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť.

**7. Neodkladné opatrenie na vypratanie
bytu?**

Neodkladné opatrenie na vypratanie bytu podľa § 324 a nasl. CSP prichádza do úvahy len

výnimočne, keď sú splnené prísne zákonné podmienky jeho nariadenia. Ide o zväčša o dočasný procesný inštitút, ktorého cieľom je bezodkladne upraviť pomery účastníkov alebo predísť vzniku vážnej ujmy ešte pred rozhodnutím vo veci samej.

V kontexte nájmu bytu môže súd neodkladné opatrenie nariadiť najmä v situáciách, keď je aspoň osvedčené, že nájomný vzťah skončil a nájomca užíva byt bez právneho dôvodu, pričom zároveň existuje potreba okamžitého zásahu. Typicky ide o prípady, keď nájomca byt preukázateľne poškodzuje, vykonáva v ňom deštruktívne zásahy, alebo jeho konanie predstavuje bezprostredné riziko vzniku značnej škody na majetku prenajímateľa, prípadne ohrozenie bezpečnosti či hygienických pomerov v nehnuteľnosti alebo v bytovom dome.

Samotná skutočnosť, že nájomca byt po skončení nájmu dobrovoľne nevypratal, spravidla na nariadenie neodkladného opatrenia nepostačuje, keďže takýto stav sa štandardne rieši žalobou na vypratanie nehnuteľnosti v riadnom konaní. Neodkladné opatrenie tak predstavuje len výnimočný prostriedok určený na riešenie extrémnych alebo naliehavých situácií, nie náhradu bežného vypratávacieho konania.

**8. Návrh na vykonanie rozhodnutia
(exekučné konanie)**

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú právoplatným a vykonateľným súdnym rozhodnutím v určenej lehote, rozhodnutie sa stáva exekučným titulom a oprávnený je oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.

Exekúcia vypratáním nehnuteľnosti sa vykonáva postupom podľa § 181 Exekučného poriadku, a to fyzickým vypratáním bytu alebo domu súdnym exekútorom za súčinnosti príbratej vhodnej osoby (spravidla zástupcu obce). Exekútor zabezpečí odstránenie vecí povinného, jeho osobné vykázanie z nehnuteľnosti a odovzdanie nehnuteľnosti oprávnenému.

Vypratané veci sa odovzdávajú povinnému, jeho rodinnému príslušníkovi alebo sa uskladnia do úschovy obce. Ak si ich povinný v zákonnej lehote neprevezme, môžu byť speňažené a

výťažok po odpočítaní nákladov sa vydá povinnému.

9. Môže prenajímateľ „vymeniť zámok“ alebo vstúpiť do bytu?

Svojpomocné vypratanie nehnuteľnosti zo strany prenajímateľa predstavuje tzv. ofenzívnu svojpomoc, ktorá je v rozpore s právnym poriadkom Slovenskej republiky, pokiaľ nie sú splnené zákonné podmienky jej prípustnosti. Takýto postup môže založiť občianskoprávnu zodpovednosť prenajímateľa za vzniknutú škodu.

Z pohľadu trestného práva môže v závislosti od okolností prichádzať do úvahy aj posúdenie konania prenajímateľa ako možného zásahu do domovej slobody podľa Trestného zákona.

Vypratanie nehnuteľnosti je možné realizovať výlučne na základe exekučného titulu v rámci exekučného konania, a to po predchádzajúcom súdnom alebo rozhodcovskom rozhodnutí. Je potrebné zdôrazniť, že ani právoplatné a vykonateľné súdne rozhodnutie o povinnosti vypratať nehnuteľnosť samo osebe neoprávňuje vlastníka vstúpiť do nehnuteľnosti alebo ju svojpomocne vypratať. Výkon takéhoto rozhodnutia je možný výlučne prostredníctvom exekučného konania.

10. Kaucia (depozit) – kedy ju možno zadržať

Kaucia (depozit) slúži ako zabezpečovací prostriedok na krytie prípadných záväzkov nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu. Prenajímateľ ju môže započítať alebo zadržať len v rozsahu skutočne vzniknutých a preukázaných pohľadávok voči nájomcovi. Typicky ju možno použiť na úhradu dlžného nájomného, nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. energie, služby), ako aj na náhradu škody spôsobenej v byte nad rámec bežného opotrebenia. Podmienkou je, aby bol nárok prenajímateľa riadne vyčíslený a opodstatnený, ideálne podložený relevantnými dôkazmi (napr. výúčtovanie, faktúry, fotodokumentácia škody).

Naopak, kauciu nemožno zadržať svojvoľne ani paušálne, bez existencie konkrétnej pohľadávky. Po započítaní oprávnených

nárokov je prenajímateľ povinný zvyšnú časť kaucie nájomcovi bez zbytočného odkladu vrátiť.

11. Môže prenajímateľ zadržať veci nájomcu?

Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné v súlade so zmluvou, pričom splatnosť tejto pohľadávky sa primárne riadi dohodou zmluvných strán. Ak splatnosť nie je dohodnutá, uplatní sa zákonná úprava, podľa ktorej sa nájomné platí spravidla mesačne pozadu.

Áno môže, ak sú splnené zákonné podmienky. Zádržné právo prenajímateľa podľa § 672 ods. 2 OZ je osobitným zabezpečovacím inštitútom, ktorý slúži na okamžitú ochranu nároku na nájomné v situácii, keď sa nájomca sťahuje alebo odstraňuje hnutelné veci z prenajatej nehnuteľnosti, pričom nájomné nie je zaplatené alebo inak zabezpečené. Prenajímateľ je oprávnený veci zadržať na vlastné nebezpečenstvo, ide však o dočasné oprávnenie podmienené prísnyim režimom.

Kľúčovou povinnosťou prenajímateľa je, aby do ôsmich dní od zadržania vecí požiadal o ich súpis osobou poverenou súdom (vrátane exekútora), alebo zadržané veci bezodkladne vydal. Nesplnenie tejto povinnosti má za následok zánik oprávnenia veci zadržať.

Vzťah zádržného a zákonného záložného práva podľa § 672 ods. 1 OZ je v doktríne sporný, avšak v aplikačnej praxi sa zádržné právo chápe ako doplnkový a posilňujúci mechanizmus k zákonnému záložnému právu, ktorý má význam najmä v okamihu fyzického odstraňovania vecí z predmetu nájmu.

12. Odovzdanie bytu – ako má prebehnúť správne?

Odovzdanie bytu by malo prebehnúť vždy formálne, za účasti prenajímateľa a nájomcu, ideálne po predchádzajúcej dohode o termíne. Cieľom je predísť sporom o stav bytu, vybavenie a prípadné škody.

O odovzdaní sa vyhotoví písomný odovzdávací protokol, ktorý by mal obsahovať najmä stav

bytu ku dňu odovzdania (vrátane prípadných väd a poškodení), stav meračov energií, zoznam odovzdávaných kľúčov a prípadne aj fotodokumentáciu. Protokol podpisujú obe strany, čím sa potvrdzuje stav bytu v momente jeho vrátenia.

V praxi však často dochádza k tomu, že konečné vyúčtovanie služieb (najmä voda, teplo, energie) prebehne až s časovým odstupom po skončení nájmu. Zmluvné strany si preto zvyknú dohodnúť, že časť kaucie môže byť primerane zadržaná až do vykonania ročného vyúčtovania, pričom následne sa vykoná konečné finančné vysporiadanie a nevyčerpaná časť kaucie sa nájomcovi vráti.

13. Uznanie záväzku vo forme notárskej zápisnice s automatickou vykonateľnosťou – vhodné preventívne riešenie?

Uznanie záväzku vo forme notárskej zápisnice so súhlasom s jej vykonateľnosťou predstavuje v praxi jeden z najefektívnejších preventívnych nástrojov ochrany prenajímateľa. Jeho podstatou je, že dlžník v notárskej zápisnici uzná svoj dlh a zároveň výslovne súhlasí s tým, aby bola zápisnica použitá ako exekučný titul.

Takto spísaná notárska zápisnica môže slúžiť ako podklad pre exekučné konanie bez potreby predchádzajúceho súdneho konania, čo výrazne zrýchľuje vymáhanie pohľadávky (najmä dlžného nájomného).

Cena notárskej zápisnice s uznaním dlhu a súhlasom s jej vykonateľnosťou sa na Slovensku odvíja od notárskeho tarifného režimu a hodnoty pohľadávky. Pri sume dlhu cca 12 000 EUR (ročné nájomné) sa celková cena zvyčajne pohybuje približne: cca 100 – 250 EUR + DPH.

Notárska zápisnica so súhlasom s vykonateľnosťou je vhodným zabezpečovacím a preventívnym nástrojom najmä pri vyššej hodnote nájomného alebo pri požiadavke prenajímateľa na rýchlu a priamu vymožiteľnosť peňažných nárokov bez potreby súdneho konania.

14. Kedy je vhodné obrátiť sa na advokáta

Na advokáta je vhodné obrátiť sa najmä v momente, keď vznikne spor o užívanie

nehnuteľnosti alebo keď nájomca po skončení nájmu nehnuteľnosť nevyprace. Typicky ide o situácie, keď je potrebné posúdiť, či nájom stále trvá, či bol platne skončený.

Právna pomoc je kľúčová už pred začatím konania, najmä pri správnom nastavení výzvy na vypratanie, ukončení nájomného vzťahu a príprave žaloby na vypratanie nehnuteľnosti. Nesprávny procesný postup môže viesť k neúspechu v konaní alebo k jeho predĺženiu.

Advokát je vhodný aj pri vyhodnotení, či sú splnené podmienky na návrh na neodkladné opatrenie, ak hrozí poškodzovanie nehnuteľnosti alebo iné bezprostredné zásahy do práv prenajímateľa.

Zároveň pomáha pri následnej exekučnej fáze, najmä pri zabezpečení vykonateľnosti rozhodnutia a minimalizácii procesných chýb, ktoré by mohli brániť reálnemu vyprataniu nehnuteľnosti.

V prípade záujmu o právne služby nás neváhajte kontaktovať.

Pre viac informácií pozrite publikácie:

Klincová, Z.: Ukončenie nájmu bytu. Právne postavenie nájomcu. Bratislava: C. H. Beck, 2022, s. 200.

