

Druhý diel
ZMLUVY O PRENECHANÍ VECI NA UŽÍVANIE

Prvý oddiel
Nájomná zmluva

Prvý pododdiel
Všeobecné ustanovenia

Základné ustanovenia

§ 1

Nájomnou zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomníkovi vec, aby ju dočasne užíval alebo z nej aj bral úžitky (požíval), za čo sa nájomník zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné.

§ 2

1. Predmetom nájmu môže byť aj právo, ak to jeho povaha pripúšťa.
2. Prenajať možno aj časť veci, ak je možné túto časť dostatočne vymedziť, ako aj vec, ktorá vznikne až v budúcnosti za predpokladu, že v čase uzavretia zmluvy je možné ju dostatočne popísať.
3. Vlastník si môže prenajať aj svoj vlastný majetok¹, ak jeho užívanie patrí inej osobe.

§ 3

1. Ak sa prenajatá vec eviduje vo verejnom zozname a ak to stanovuje osobitný predpis alebo nájomná zmluva, nájomné právo sa zapíše do verejného zoznamu. Zápis do verejného zoznamu plní evidenčný charakter.
2. Návrh na zápis nájomného práva do verejného zoznamu je oprávnená podať ktorákoľvek zmluvná strana; to platí aj pre podanie návrhu na jeho výmaz.

§ 4

Doba nájmu

1. Ak doba nájmu nie je dohodnutá, platí, že nájomná zmluva sa uzavrela na dobu neurčitú a začína plynúť odo dňa jej uzavretia.
2. Ak dohodnutá doba nájmu presahuje päťdesiat rokov, po uplynutí tejto doby môže ktorákoľvek zmluvná strana zmluvu vypovedať; **to neplatí, ak:**
 - a) bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu života prenajímateľa alebo nájomníka, alebo

¹ Uviesť do súladu so všeobecnou časťou (vymedzenie pojmov)

- b) právo dať výpoveď zmluvné strany vylúčili v nájomnej zmluve, ak na to existoval rozumný dôvod vyjadrený v nájomnej zmluve; v opačnom prípade sa na výpoveď neprihliada².

§ 5

Prednájomné právo

1. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že ak sa prenajímateľ rozhodne pokračovať v prenajímaní veci aj po skončení dohodnutej doby nájmu, má nájomník, ktorý si riadne plnil svoje povinnosti z nájomnej zmluvy, prednájomné právo, ktoré ho oprávňuje pokračovať v užívaní prenajatej veci za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve; ak také nie sú, za podmienok, aké boli dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomníkovi svoje rozhodnutie o pokračovaní v prenajímaní veci v zmysle ods. 1 aspoň tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, v opačnom prípade sa predpokladá, že v prenajímaní veci nepokračuje; ak sa však nájomník dozvie, že prenajímateľ ponúka vec na ďalší nájom, je prenajímateľ povinný prenajať ju nájomníkovi na jeho požiadanie.
3. Nájomník je povinný informovať prenajímateľa o využití svojho prednájomného práva do jedného mesiaca od oznámenia podľa ods. 2, inak prednájomné právo stratí.
4. Ak prenajímateľ poruší prednájomné právo nájomníka, je povinný nahradiť nájomníkovi náklady, ktoré mu v súvislosti s porušením prednájomného práva vznikli; právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

§ 6

Lehota na odovzdanie prenajatej veci

Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi prenajatú vec najneskôr na začiatku nájmu. Spolu s vecou odovzdá prenajímateľ nájomníkovi všetko, čo je potrebné na jej riadne užívanie.

Stav prenajatej veci

§ 7

Stav veci na začiatku nájmu

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomníkovi vec v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vec je spôsobilá na riadne užívanie, ak je možné užívať ju dohodnutým spôsobom a ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklým spôsobom.
2. Na vadu, ktorú má vec pri odovzdaní a ktorá nebráni jej riadnemu užívaniu, sa neprihliada, ak o nej nájomník pri uzatváraní nájomnej zmluvy vedel, a napriek tomu na uzavretí nájomnej zmluvy trval.

² Konzultovať formuláciu s inými ustanoveniami návrhu, ktoré sa opierajú o rozumný príp. obdobný dôvod tak, aby bola v takomto osobitnom prípade uprednostnená vôľa zmluvných strán a aby bolo možné ustanovenie zohľadniť aj aplikačnou praxou

§ 8

Stav vecí počas nájmu

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať prenajatú vec v stave spôsobilom na riadne užívanie po celú dobu nájmu.
2. Na bežné opotrebenie vecí sa neprihliada.

§ 9

Oprava a údržba vecí

1. Bežné opravy a bežnú údržbu prenajatej veci zabezpečuje nájomník na vlastné náklady; iné ako bežné opravy a bežnú údržbu zabezpečuje na vlastné náklady prenajímateľ.
2. Nájomník je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu po tom, ako potrebu opráv zistí, alebo ako ju mohol zistiť pri starostlivom užívaní veci. Ak tak neurobí, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú tým spôsobil a nevzniknú mu práva, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť veci riadne užívať. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije, ak potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, zistil pri kontrole alebo obhliadke prenajatej veci sám prenajímateľ alebo osoba poverená prenajímateľom.
3. Ak nájomník oznámil prenajímateľovi potrebu opráv, avšak prenajímateľ potrebné opravy nevykoná riadne alebo včas, môže ich vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie nájomník, na náklady a zodpovednosť prenajímateľa; to neplatí, ak ide o opravu, ktorá nie je nevyhnutná a ktorú bolo možné odložiť na dobu po skončení nájmu.
4. Nájomník je povinný znášať obmedzenia pri užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv alebo údržby vecí, ktoré sú nevyhnuté na jej riadne užívanie.
5. Prenajímateľ môže nájomníkovi ponúknuť na dobu vykonávania opravy alebo údržby prenajatej veci vhodnú náhradu. Ak ju nájomník prijme, po dobu jej užívania je povinný platiť nájomné v pôvodnej výške a právo na zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 18 mu nevznikne.

§ 10

Ochrana nájomníka pred neoprávnenými zásahmi

1. Ak tretia osoba zasahuje do práv nájomníka z nájomnej zmluvy, môže sa ochrany domáhať sám nájomník alebo môže požiadať o ochranu prenajímateľa.
2. Ak nájomník požiada o ochranu prenajímateľa, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné opatrenia bez zbytočného odkladu. Počas doby, v ktorej bol nájomník v dôsledku uplatňovania práv k veci treťou osobou rušený v užívaní veci natoľko, že mohol užívať vec len obmedzene, alebo ju nemohol užívať vôbec, má právo na zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 18, v prípade podľa § 23 ods. 3 písm. c) má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

§ 11

Zmeny na veci

1. Počas doby nájmu nesmie prenajímateľ meniť ani upravovať prenajatú vec nad rámec opatrení nevyhnutných na zachovanie spôsobilosti veci na jej riadne užívanie.
2. Nájomník je oprávnený vykonávať zmeny na veci len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Náhradu nákladov s tým spojených môže nájomník požadovať iba v prípade, ak sa na to prenajímateľ zaviazal, inak môže žiadať od prenajímateľa len peňažnú protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci; osobitné ustanovenia § 26 ods. 2 o vnesení alebo vložení a zabudovaní veci a o vzájomnom vyporiadaní prenajímateľa a nájomníka nie sú týmto ustanovením dotknuté. Nájomník je oprávnený požadovať náhradu nákladov alebo peňažnej protihodnoty v zmysle predchádzajúcej vety, a to až po skončení nájmu; pri stanovení peňažnej protihodnoty sa zohľadní hodnota prenajatej veci ku koncu nájmu, do ktorej sa zahrnie znehodnotenie zmien, ku ktorému došlo v dôsledku užívania veci.
3. Ak nájomník vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu bezodkladne po tom, ako ho o to prenajímateľ požiada, najneskôr však ku dňu skončenia nájmu; to neplatí, ak prenajímateľ nájomníkovi oznámi, že na uvedení veci do pôvodného stavu netrvá. Za škodu spôsobenú vykonaním zmien na veci bez súhlasu prenajímateľa, ako aj pri uvádzaní veci do pôvodného stavu, zodpovedá nájomník; **tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť³**. Za prípadné zhodnotenie predmetu nájmu nepatrí nájomníkovi náhrada.

Zmena vlastníka prenajatej veci

§ 12

1. Ak dôjde k zmene vlastníka prenajatej veci, práva a povinnosti z nájomnej zmluvy prechádzajú z pôvodného vlastníka (ďalej „pôvodný prenajímateľ“) na nového vlastníka (ďalej „nový prenajímateľ“), nový prenajímateľ však nebude zaviazaný plniť také povinnosti pôvodného prenajímateľa, ktoré prekračujú povinnosti prenajímateľa vyplývajúce zo zákona; to neplatí, ak o nich nový prenajímateľ vedel alebo musel vedieť.
2. Nájomník je povinný plniť si svoje záväzky z nájmu voči novému prenajímateľovi bezodkladne po tom, ako mu bola zmena vlastníka oznámená pôvodným prenajímateľom. Ak zmenu vlastníka oznámi nájomníkovi iná osoba ako pôvodný prenajímateľ, musí zmenu vlastníctva aj preukázať.
3. Na splnenie povinností, ktoré vznikli pôvodnému prenajímateľovi do prevodu vlastníctva prenajatej veci, sú voči nájomníkovi zaviazaní pôvodný prenajímateľ a nový prenajímateľ spoločne a nerozdielne.
4. Ak bola na zabezpečenie peňažných záväzkov nájomníka voči prenajímateľovi dohodnutá peňažná zábezpeka, vydá ju pôvodný prenajímateľ novému prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po zmene vlastníctva prenajatej veci.

³ Uviesť do súladu s úpravou celkovej koncepcie o objektívnej/absolútnej objektívnej zodpovednosti za škodu

§ 13

Výpoveď z dôvodu zmeny vlastníka

1. Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomník, a to aj v prípade, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú. Právo dať výpoveď zanikne, ak ho nájomník neuplatnil do 3 mesiacov odo dňa, ako sa o zmene vlastníka dozvedel. Ak však nový vlastník prenajatej veci nevedel a ani nemohol vedieť, že nehnuteľná vec, ktorú nadobudol do vlastníctva, je prenajatá, má právo dať výpoveď z nájmu aj nový vlastník, a to najneskôr do 3 mesiacov odo dňa, ako sa dozvedel, že vec je prenajatá a kto je jej nájomník; to neplatí, ak je predmetom nájmu byt, v ktorom nájomník býva.
2. Ak dôjde k zmene vlastníctva hnuteľnej veci, môže dať výpoveď z nájmu nový prenajímateľ i nájomník, nový prenajímateľ do 1 mesiaca od kedy nadobudol vec do vlastníctva a nájomník do 1 mesiaca, od kedy sa o zmene vlastníka prenajatej veci dozvedel.

Nájomné a jeho splatnosť

§ 14

1. Nájomník je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.
2. Ak sa má nájomné plniť inak ako v peniazoch, je rozhodujúca majetková hodnota poskytovaného plnenia vyjadrená v peniazoch.
3. Nájomné sa platí mesačne pozadu. Ak je nájom dohodnutý na dobu kratšiu ako jeden mesiac, nájomné sa platí bezodkladne po skončení nájmu.
4. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomník začne platiť nájomné až po určitej dobe od prevzatia veci a dovtedy bude užívať vec bezplatne. Počas doby, v ktorej bude nájomník užívať vec bezplatne, sa na vzťah medzi zmluvnými stranami použijú ustanovenia o nájomnej zmluve, s výnimkou ustanovení o nájomnom.

§ 14a

Nájomník nie je oslobodený od platenia nájomného, ak mu vo výkone užívacieho práva bráni osobný dôvod; prenajímateľ však musí zohľadniť hodnotu ušetrených nákladov, ako aj úžitky, ktoré neužívaním prenajatej veci nájomníkom získal.

Zabezpečenie záväzkov z nájomnej zmluvy

Peňažná zábezpeka

§ 15

1. Na zabezpečenie peňažných záväzkov nájomníka voči prenajímateľovi, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, môže byť dohodnutá peňažná zábezpeka. Pri nájme bytu nesmie výška peňažnej zábezpeky presiahnuť 3-násobok súčtu mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s jeho užívaním.

2. Ak sa na majetok prenajímateľa začne konkurzné alebo vykonávacie konanie, peňažná zábezpeka sa nesmie použiť na úhradu pohľadávok, ktoré nesúvisia s nájomom⁴.
3. Ak nebola peňažná zábezpeka dohodnutá písomne, prijatie peňažnej zábezpeky je prenajímateľ povinný písomne potvrdiť nájomníkovi na jeho požiadanie.

§ 15a

Doplnenie peňažnej zábezpeky

1. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomník 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.
2. Ak nájomník nedoplní zábezpeku v súlade s ods. 1, nájomník hrubo poruší nájomnú zmluvu, na základe čoho bude prenajímateľ oprávnený dať výpoveď z nájmu; to platí aj pri nájme bytu.

§ 15b

Vrátenie peňažnej zábezpeky

1. Prenajímateľ je povinný vydať peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť, nájomníkovi, a to bez zbytočného odkladu po skončení nájmu a vrátení prenajatej veci. Prenajímateľ je oprávnený započítať si s peňažnou zábezpekou všetky peňažné dlhy, ktoré vznikli nájomníkovi z nájomného pomeru voči prenajímateľovi.
2. Nájomník má právo na úroky z peňažnej zábezpeky vo výške priemernej úrokovej sadzby, ktorú počas držania peňažnej zábezpeky poskytovali za peňažné vklady peňažné ústavy v Slovenskej republike. Úroky vydá prenajímateľ nájomníkovi najneskôr spolu s peňažnou zábezpekou.

§ 16

Záložné a zádržné právo

1. Na zabezpečenie peňažných pohľadávok prenajímateľa voči nájomníkovi, vzniknutých z nájmu, má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci alebo v nej a ktoré patria nájomníkovi alebo osobám, ktoré užívajú predmet nájmu spolu s nájomníkom, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Záložné právo zanikne, ak sa veci vysťahujú alebo odstránia z predmetu nájmu pred ich zadržaním podľa ods. 2.
2. Ak sa nájomník sťahuje, alebo ak sa z predmetu nájmu odstraňujú veci uvedené v ods. 1, napriek tomu, že peňažné pohľadávky prenajímateľa voči nájomníkovi nie sú uspokojené alebo zabezpečené, môže ich prenajímateľ zadržať na vlastné nebezpečenstvo.
3. Ustanovenia odsekov 2 a 3 sa použijú aj na zabezpečenie pohľadávok z podnájmu, ktoré vzniknú nájomníkovi voči podnájomníkovi.

⁴ Zobrať do úvahy pri zosúladovaní zákona s osobitným právnymi úpravami (najmä exekučnými)

§ 17

Inflačná doložka

1. Za účelom zachovania hodnoty nájomného pri raste inflácie si môžu zmluvné strany dohodnúť inflačnú doložku, v dôsledku ktorej dôjde k zvýšeniu nájomného o medziročný inflačný index. Ak sa nedohodne inak, pre nárast nájomného bude určujúce potvrdenie o miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, dosiahnutej v posudzovanom roku oproti predchádzajúcemu roku, vydanom domácou štatistickou autoritou. K zvýšeniu nájomného dochádza k prvému dňu kalendárneho roka nasledujúceho po posudzovanom roku (ďalej „posudzovaný kalendárny rok“ a „príslušný kalendárny rok“).
2. Nájomné zvýšené podľa ods. 1 je nájomník povinný platiť od prvého mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené oznámenie o zvýšení nájomného. Oznámenie musí obsahovať údaj o výške medziročnej inflácie za posudzovaný kalendárny rok.
3. Nedoplatok na nájomnom, ktorý vznikne za obdobie od prvého dňa príslušného kalendárneho roka do obdobia, za ktoré sa zaplatilo zvýšené nájomné podľa ods. 2, zaplatí nájomník najneskôr do konca šiesteho mesiaca príslušného kalendárneho roka, ak mu bolo doručené oznámenie o zvýšení nájomného do 31.3. príslušného kalendárneho roka; inak je povinný zaplatiť ho do posledného dňa tretieho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k oznámeniu o zvýšení nájomného.
4. Ak prenajímateľ neoznámí nájomníkovi zvýšenie nájomného ani do konca príslušného kalendárneho roka, jeho právo na zvýšené nájomné v príslušnom kalendárnom roku zanikne.

§ 18

Právo nezaplatiť nájomné a právo na zľavu z nájomného

1. Nájomník nie je povinný platiť nájomné za obdobie, počas ktorého nemohol vec vôbec užívať dohodnutým spôsobom a ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklým spôsobom.
2. Ak nájomník môže užívať prenajatú vec iba obmedzene, má právo na primeranú zľavu z nájomného.
3. Právo nezaplatiť nájomné podľa ods. 1 a právo na zľavu z nájomného podľa ods. 2 musí nájomník uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu; právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnosti, ktorá toto právo založila.
4. Ak nájomník nemôže užívať prenajatú vec pre prekážku, ktorá sa vyskytla na jeho strane, právo nezaplatiť nájomné a právo na zľavu z nájomného podľa odsekov 1 a 2 mu nevznikne. Prenajímateľ však môže zohľadniť nájomníkovi v najbližšom nájomnom výhodu, ktorú mal z toho, že nájomník užíval vec len obmedzene, alebo ju neužíval vôbec.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

§ 19

Prenajímateľ

1. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomníka prístup k veci za účelom kontroly stavu prenajatej veci ako aj toho, či nájomník užíva vec riadne a s náležitou starostlivosťou.
2. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomníkovi plánovanú kontrolu prenajatej veci v dostatočnom predstihu, okrem prípadu, ak je vykonanie kontroly potrebné na zabránenie vzniku škôd alebo na ich obmedzenie. Pri kontrole musí byť prítomný nájomník, ibaže sa jeho prítomnosť nedá zabezpečiť a kontrolou sa sleduje zabránenie vzniku škôd alebo ich obmedzenie.
3. Nájomník nesmie byť kontrolami zbytočne obťažovaný.

§ 20

Nájomník

1. Nájomník je povinný užívať vec riadne a s náležitou starostlivosťou. Vec musí skutočne užívať len v prípade, ak to určuje zmluva, alebo ak by sa vec neužívaním znehodnotila viac než jej užívaním.
2. Nájomník je povinný dať prenajatú vec poistiť len ak to určuje nájomná zmluva.
3. Za škody na prenajatej veci, spôsobené osobami, ktorým nájomník umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, zodpovedá prenajímateľovi nájomník.

Zánik nájmu

§ 21

1. Nájom zaniká najmä:
 - a) uplynutím dohodnutej doby,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. Nájom zaniká aj zánikom prenajatej veci; ak zanikne len časť veci, k zániku nájmu dochádza v prípade, ak stav zvyšnej časti prenajatej veci bráni nájomníkovi vec riadne užívať.

§ 22

Výpoveď z nájmu

1. Ak sa nájom uzavrie na neurčitú dobu, každá zmluvná strana je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu.
2. Nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú možno vypovedať len z dôvodov ustanovených v tomto alebo v inom zákone a z dôvodov, dohodnutých v nájomnej zmluve.
3. Nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájme nehnuteľnosti v dvojmesačnej výpovednej dobe, pri nájme hnutelných vecí trvá výpovedná doba desať dní.
4. Ak je výpoveď viazaná na výpovedný dôvod, musí byť vo výpovedi uvedený a popísaný; **inak sa na výpoveď neprihliada.**

§ 23

Odstúpenie od nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a) nájomník napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že sa vec znehodnocuje nad rámec bežného opotrebenia, alebo hrozí jej zničenie,
 - b) v dôsledku zmien vykonávaných nájomníkom na prenajatej veci hrozí prenajímateľovi škoda; to platí aj v prípade, ak prenajímateľ so zmenami súhlasil,
 - c) nájomník napriek písomnému upozorneniu nezaplatil dlžné nájomné alebo úhrady za poskytované plnenia, ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto lehota kratšia ako jeden mesiac, do jedného mesiaca po splatnosti dlžného nájomného,
 - d) podľa právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu je potrebné prenajatú vec vydať alebo vypratať.
2. Nájomník je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a) je vec pri odovzdaní do užívania v stave nespôsobilom na riadne užívanie, alebo ak sa vec z dôvodov, ktoré nie sú na strane nájomníka, stane nespôsobilou na riadne užívanie neskôr,
 - b) sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na bývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, to platí aj pri nájmoch upravených osobitne a aj za predpokladu, že nájomník o tejto skutočnosti pri uzavretí zmluvy vedel; právo odstúpiť od zmluvy z tohto dôvodu nemožno obmedziť alebo vylúčiť ani dohodou zmluvných strán,
 - c) nájomník požiada o ochranu prenajímateľa pred zásahmi tretej osoby do jeho nájomných práv, no prenajímateľ tak neurobí, alebo sú jeho opatrenia neúspešné.
3. Od nájomnej zmluvy možno odstúpiť aj z ďalších dôvodov dojednaných v nájomnej zmluve, pre ktoré nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.
4. Odstúpenie od zmluvy musí byť zdôvodnené a dôvod odstúpenia musí byť popísaný, **inak sa naň neprihliada.**

§ 24

Prehliadka veci

1. Po podanej výpovedi alebo počas troch mesiacov pred skončením nájmu je nájomník povinný umožniť záujemcovi o nájom veci jej prehliadku za prítomnosti nájomníka a prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomníkovi konanie prehliadky v dostatočnom predstihu.
3. Nájomník nesmie byť prehliadkami zbytočne obťažovaný.

§ 25

Obnovenie nájomnej zmluvy

1. Ak nájomník užíva vec aj po skončení nájmu a prenajímateľ ho pri nájme bytu ani do jedného mesiaca od skončenia nájmu písomne nevyzve, aby mu vec vydal, obnovuje sa nájomná zmluva za rovnakých podmienok, za akých bola dojednaná

pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

2. K obnove nájomnej zmluvy v zmysle tohto odseku môže dôjsť opakovane; pri obnove nájmu tretíkrát po sebe sa nájomná zmluva obnovuje na dobu neurčitú.
3. K obnoveniu nájmu nedôjde, ak:
 - a) prenajímateľ alebo nájomník urobil počas trvania nájmu prejav vôle, z ktorého vyplynulo, že o obnovenie nájomnej zmluvy nemá záujem,
 - b) si nájomník, napriek upozorneniu prenajímateľa, opakovane neplnil svoje povinnosti z nájmu,
 - c) ho zmluvné strany v zmluve vylúčili; dohoda, ktorou sa vylučuje obnovenie nájmu pri nájme bytu, je neplatná.

§ 26

Stav veci pri skončení nájmu

1. Pri skončení nájmu je nájomník povinný vrátiť prenajímateľovi prenajatú vec na mieste, kde ju prevzal a v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Nájomník je oprávnený zobrať si všetko, čo do prenajatej veci vložil alebo vniesol s úmyslom, aby sa to užívalo spolu s prenajatou vecou. Rovnako je oprávnený zobrať si všetko, čo do prenajatej veci vložil alebo vniesol a čo sa do nej jeho pričinením a na jeho náklady zabudovalo, ak je to možné bez zníženia pôvodnej hodnoty veci alebo bez jej poškodenia; vlastníkom ostatných vecí sa stáva vlastník prenajatej veci, a to okamihom ich zabudovania do prenajatej veci. Za veci, ktoré vlastník prenajatej veci nadobudol do vlastníctva, patrí nájomníkovi peňažná náhrada iba v prípade, ak s ich zabudovaním do prenajatej veci prenajímateľ súhlasil. Peňažná náhrada je splatná najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
3. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci, je nájomník povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla. Za škody na prenajatej veci, spôsobené osobami, ktorým nájomník umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, zodpovedá prenajímateľovi nájomník.
4. Právo na náhradu škody podľa odseku 3, musí prenajímateľ uplatniť u nájomníka bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa u nájomníka neuplatnilo do pätnástich dní, odkedy sa prenajímateľ o škode dozvedel, najneskôr však do 6 mesiacov od skončenia nájmu a vrátenia prenajatej veci prenajímateľovi.

§ 27

Podnájom

1. Nájomník je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa; ustanovenia § 83 o forme následných právnych úkonov platia primerane.
2. Podnájom zaniká najneskôr súčasne so zánikom nájmu.
3. O skončení nájmu je nájomník povinný informovať podnájomníka bez zbytočného odkladu po tom, ako sa mu stane táto skutočnosť známa, s uvedením rozhodujúcich skutočností, ktorými sú najmä deň skončenia nájmu, prípadne aj dĺžka výpovednej doby a začiatok jej plynutia.

4. Ak to neodporuje povaha alebo účelu zákona, na zmluvu o podnájme sa primerane použijú ustanovenia o nájomnej zmluve.

Druhý pododdiel **Nájom budovy alebo jej časti**

Všeobecné ustanovenia

§ 28

1. Predmetom zmluvy je nájom budovy alebo jej časti, za predpokladu, že táto časť je spôsobilá tvoriť samostatný predmet nájmu.
2. Ak je predmetom nájmu časť budovy, nájomník a osoby, ktoré s ním časť budovy užívajú, majú popri práve užívať časť budovy aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia budovy, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním budovy spojené.
3. Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú primerane a podporne aj na nájom a podnájom bytu, ako aj na nájom a podnájom priestoru na podnikanie, ak je takýto priestor časťou budovy.

§ 29

1. Pri nájme budovy alebo jej časti je nájomník povinný platiť okrem nájomného aj úhradu za plnenia, ktorých poskytovanie si strany dohodnú v nájomnej zmluve (ďalej „poskytované plnenia“).
2. Úhrada za poskytované plnenia, vrátane preddavkov na ne, sa platí spolu s nájomným.
3. Ak výška úhrad za poskytované plnenia, resp. spôsob ich rozúčtovania, nie je ustanovený právnym predpisom, dohodnú ho prenajímateľ a nájomník pred začatím ich poskytovania; v opačnom prípade je nájomník povinný vykonávať úhradu za poskytované plnenia v obvyklej výške.
4. Ak o to nájomník prenajímateľa požiada, je prenajímateľ povinný umožniť nájomníkovi nahliadnuť do účtovných dokladov, týkajúcich sa poskytovaných plnení, ako aj do ich vyúčtovania.

§ 30

Účel nájmu

1. Ak zmluva o nájme budovy alebo jej časti neobsahuje dohodu o účele, na ktorý bude nájomníkovi slúžiť, je nájomník oprávnený a povinný užívať ju spôsobom, ktorý zodpovedá účelu, na ktorý takáto budova alebo jej časť obvykle slúži.
2. Ak je dohodnutý účel užívania budovy alebo jej časti v rozpore s účelom, na ktorý je budova alebo jej časť spôsobilá v zmysle osobitných predpisov, je takáto dohoda platná; ustanovenia predpisov verejného práva však nie sú takouto dohodou dotknuté, to platí aj v prípade, ak sa budova alebo jej časť užíva obvyklým spôsobom.

§ 31

1. Ak predmet nájmu tvorí budova alebo jej časť spolu so zariadením alebo vybavením, vzťah nájomníka k zariadeniu a vybaveniu podlieha právnej úprave nájmu budovy alebo jej časti.
2. Ustanovenie odseku 1 platí aj v prípade, ak budovu alebo jej časť, ktorá tvorí hlavný predmet nájmu, prenajíma ten istý prenajímateľ spolu s pozemkom, garážou alebo inou hnutelňou alebo nehnuteľnou vecou prípadne jej časťou, ktoré tvoria vedľajší predmet nájmu a o užívanie ktorých by nájomník nemal záujem bez hlavného predmetu nájmu.

Stav budovy alebo jej časti na začiatku nájmu

§ 32

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi budovu alebo jej časť v dohodnutom stave. Ak sa stav nedohodol, je prenajímateľ povinný odovzdať budovu alebo jej časť v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Ak sa nedohodlo inak, budova alebo jej časť musí byť pri odovzdaní vyprataná a vyčistená, so zabezpečeným poskytovaním plnení, ktoré sú spojené s jej užívaním.
3. Ak stav budovy alebo jej časti nezodpovedá stavu podľa ods. 1 a 2 a z tohto dôvodu nie je vôbec možné užívať budovu alebo jej časť, má nájomník právo prevzatie budovy alebo jej časti odmietnuť a žiadať od prenajímateľa, aby zjednal nápravu; do tohto času nie je povinný platiť nájomné ani úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
4. Ak pre stav budovy alebo jej časti na začiatku nájmu možno užívať budovu alebo jej časť len obmedzene, je nájomník povinný predmet nájmu prevziať, má však právo na zľavu z nájomného a to až do zjednania nápravy zo strany prenajímateľa. Ak však obmedzené užívanie budovy alebo jej časti nemá pre nájomníka hospodársky význam, alebo ak môže ohroziť život alebo zdravie osôb, ktoré sa majú v predmete nájmu nachádzať, má nájomník právo prevzatie budovy alebo jej časti odmietnuť a žiadať od prenajímateľa zjednanie nápravy; do tohto času nie je povinný platiť nájomné ani úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
5. Ak prenajímateľ neuvedie stav budovy alebo jej časti do súladu s ustanoveniami ods. 1 a 2 ani do jedného mesiaca odo dňa, ktorý bol dohodnutý ako začiatok nájmu, má nájomník právo od nájomnej zmluvy odstúpiť.

§ 33

1. Ak sa zmluvné strany v nájomnej zmluve výslovne dohodnú, že prenajímateľ odovzdá nájomníkovi budovu alebo jej časť v stave, v ktorom nie je spôsobilá na riadne užívanie a do stavu spôsobilého na riadne užívanie ju uvedie nájomník, nájomná zmluva upraví aj:
 - a) na koho náklady a v akej lehote dôjde k uvedeniu budovy alebo jej časti do stavu spôsobilého na riadne užívanie,

- b) výšku nájomného a úhrad za poskytované plnenia počas doby, v ktorej sa bude predmet nájmu uvádzať do stavu spôsobilého na riadne užívanie,
 - c) popis stavu, v akom nájomník vráti prenajímateľovi budovu alebo jej časť pri skončení nájmu, na náklady ktorej zmluvnej strany sa budova alebo jej časť do tohto stavu uvedie, prípadne to, ako sa zmluvné strany medzi sebou vypořádajú.
2. Ak nájomná zmluva nebude obsahovať ustanovenia podľa ods. 1 **má sa za to**, že predmet nájmu nebol odovzdaný v stave, aby ho mohol nájomník riadne užívať a na vzťah sa primerane a podporne použijú ustanovenia **§ 32 ods. 3 až 5**.

Stav budovy alebo jej časti počas nájmu

§ 34

1. Prenajímateľ je povinný po celú dobu nájmu udržiavať prenajatú budovu alebo jej časť v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

§ 35

Udržiavacie opatrenia

1. Nájomník je povinný strpieť opatrenia, ktoré sú potrebné na údržbu alebo opravu prenajatej budovy alebo jej časti (ďalej len "udržiavacie opatrenia"), ak má ich vykonanie nepodstatný vplyv na užívanie predmetu nájmu, alebo ak ich prenajímateľ vykonáva na príkaz orgánu verejnej moci, alebo ak je ich vykonanie potrebné na predchádzanie škody, zmenšenie rozsahu škody alebo odstránenie škodlivých následkov.
2. Udržiavacie opatrenia musia byť nájomníkovi oznámené vopred; to neplatí v prípade bezprostrednej hrozby škody.
3. Ak v dôsledku udržiavacieho opatrenia môže nájomník užívať budovu alebo jej časť iba obmedzene, alebo ak ju nemôže užívať vôbec, má okrem práva na zľavu z nájomného alebo práva nezaplatiť nájomné (**§ 18**), aj právo na primeranú náhradu účelne vynaložených nákladov, ktoré nájomníkovi v dôsledku udržiavacieho opatrenia vznikli.
4. Ak má dôjsť v dôsledku udržiavacích opatrení k vyprataniu alebo vysťahovaniu predmetu nájmu, musí o tom prenajímateľ informovať nájomníka ihneď po tom, ako sa o potrebe vypratania alebo vysťahovania dozvedel alebo mohol dozvedieť; v opačnom prípade je prenajímateľ povinný nahradiť škodu, ktorá nájomníkovi vznikne, tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení všetkého úsilia.

§ 36

Modernizačné opatrenia

Modernizačné opatrenia sú úpravy vykonávané na budove alebo na jej častiach, ktoré zlepšujú ich technický stav, funkčnosť, energetickú efektívnosť a celkovú výkonnosť, najmä ak sa nimi:

- a) udržiateľne šetrí konečná energia v budove alebo jej časti inštaláciou alebo zariadením vykurovacieho systému v budove (energetická modernizácia),
- b) udržiateľne šetrí neobnoviteľná primárna energia alebo udržiateľne chráni klíma,
- c) udržiateľným spôsobom znižuje spotreba vody,
- d) udržiateľne zvyšuje úžitkovú hodnotu prenajímanej nehnuteľnosti,
- e) trvalo zlepšia všeobecné životné podmienky.

§ 37

Oznámenie modernizačných opatrení

1. Prenajímateľ je povinný informovať nájomníka o modernizačnom opatrení v písomnej forme, najmenej tri mesiace pred jeho plánovaným začiatkom (oznámenie o modernizácii).
2. Oznámenie o modernizácii musí obsahovať informácie o:
 - a) povahe a predpokladanom rozsahu modernizačného opatrenia,
 - b) dôvodoch vykonania modernizačného opatrenia,
 - c) predpokladanom začiatku a predpokladanom trvaní modernizačného opatrenia.
3. Ak má dôjsť v dôsledku modernizačných opatrení k vyprataniu alebo k vysťahovaniu predmetu nájmu, musí oznámenie o modernizácii obsahovať aj informáciu o predpokladanej dobe, počas ktorej má byť predmet nájmu vysťahovaný alebo vypratáný.
4. Povinnosť oznámenia o modernizácii prenajímateľovi nevznikne, ak majú modernizačné opatrenia len nepodstatný vplyv na predmet nájmu a na jeho užívanie.

§ 38

Dohoda o modernizačných opatreniach

Prenajímateľ a nájomník (nájomníci) budovy môžu uzavrieť dohodu o modernizačných opatreniach, najmä o časovom a technickom postupe vykonávania modernizačných opatrení, o budúcej výške nájomného, ako aj o náhrade primeraných nákladov, ktoré nájomníkovi (nájomníkom) v dôsledku modernizačného opatrenia vzniknú.

§ 39

Povinnosť strpieť modernizačné opatrenia

1. Nájomník je povinný strpieť modernizačné opatrenia; to neplatí, ak nájomník v predmete nájmu trvalo býva a ak je vykonanie modernizačného opatrenia spojené s potrebou vypratania alebo vysťahovania predmetu nájmu, čo spôsobí nájomníkovi alebo členom jeho domácnosti mimoriadne závažné ťažkosti, ktoré nemožno odôvodniť ani po zohľadnení oprávnených záujmov prenajímateľa a ostatných nájomníkov v dome, alebo záujmov udržiateľnej úspory energií alebo trvalého zlepšenia všeobecných životných podmienok.
2. Ak má dôjsť v dôsledku modernizačných opatrení k vyprataniu alebo k vysťahovaniu predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomníkovi primeranú náhradu účelne vynaložených nákladov, ktoré nájomníkovi v súvislosti s vysťahovaním alebo vypratáním vzniknú; právo na zľavu z nájomného alebo

právo nezaplatiť nájomné podľa § 18 tým nie je dotknuté.

3. Nájomník nie je povinný predmet nájmu vypratať alebo sa z neho vysťahovať skôr, ako mu prenajímateľ zaplatí primeranú zálohu na náhradu nákladov potrebných na vysťahovanie alebo vypratanie.
4. Ak nájomník predmet nájmu nevypratával alebo nevysťahoval napriek tomu, že ho prenajímateľ o modernizačnom opatrení riadne informoval a ponúkol mu primeranú zálohu na náhradu nákladov podľa ods. 2, prípadne ju aj zaplatil, môže prenajímateľ navrhnúť, aby o vyprataní a vysťahovaní predmetu nájmu rozhodol súd. V rozhodnutí o vyprataní alebo vysťahovaní predmetu nájmu môže súd uložiť stranám povinnosti, ktoré od nich možno rozumne požadovať. Pred rozhodnutím o vyprataní alebo vysťahovaní predmetu nájmu nie je možné modernizačné opatrenia vykonávať, ibaže ich vykonanie súd úplne alebo čiastočne povolí.

§ 40

Zvýšenie nájomného z dôvodu modernizácie

1. V dôsledku modernizačného opatrenia má prenajímateľ právo žiadať od nájomníka zvýšené nájomné, nepresahujúce desať percent z úhrnu účelne vynaložených nákladov ročne. Ak súhlasia s návrhom na takto zvýšené nájomné aspoň dve tretiny nájomníkov v budove, platí zvýšené nájomné aj pre ostatných nájomníkov budovy.
2. Ak prenajímateľ nezíska súhlas so zvýšením nájomného podľa ods. 1, môže žiadať zvýšené nájomné najviac o 3 % z úhrnu skutočne vynaložených nákladov ročne; v takomto prípade sa má za to, že náklady boli vynaložené účelne.

§ 40a

Právo nájomníka dať výpoveď z nájmu z dôvodu modernizačných opatrení

1. Po doručení oznámenia o modernizačných opatreniach môže dať nájomník výpoveď z nájmu s výpovednou dobou v trvaní jeden mesiac, a to aj pri nájme na dobu určitú. Výpovedná doba sa počíta odo dňa doručenia výpovede.
2. Výpoveď podľa ods. 1 musí dať nájomník najneskôr do jedného mesiaca po oznámení o modernizácii; **na neskôr podanú výpoveď nie je prenajímateľ povinný prihliadnuť⁵**, o čom je povinný informovať nájomníka bez zbytočného odkladu.

Stav budovy alebo jej časti pri skončení nájmu

§ 40b

1. Nájomník je povinný vrátiť prenajímateľovi budovu alebo jej časť v stave, v akom bola na začiatku nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Ak budova alebo jej časť na začiatku nájmu nezodpovedala stavu podľa § 32 ods. 1 a 2, avšak do tohto stavu sa budova alebo jej časť uviedli dodatočne, je nájomník povinný vrátiť prenajímateľovi budovu alebo jej časť v dodatočne upravenom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

⁵ Posúdiť so všeobecnou koncepciou o právnych úkonoch (vady, domnienky a pod.)

3. Ak uviedol budovu alebo jej časť do stavu spôsobilého na riadne užívanie nájomník (§ 33), stav budovy pri skončení nájmu musí zodpovedať podmienkam dohodnutým v nájomnej zmluve.
4. Ak sa na budove alebo jej časti vykonali udržiavacie alebo modernizačné opatrenia, pri vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi sa zohľadnia v plnom rozsahu.

Nájom a podnájom bytu

Základné ustanovenia

§ 41

1. Nájom bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy, ktorou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomníkovi, prípadne aj členom jeho domácnosti, na zabezpečenie bytových potrieb byt, za čo sa nájomník zaväzuje platiť nájomné.
2. Ak sa na zabezpečenie bytových potrieb nájomníka prenecháva rodinný dom prípadne iný priestor, ktorý je spôsobilý na trvalé bývanie, ustanovenia tejto časti zákona sa použijú primerane.
3. Ustanovenia tejto časti zákona sa nepoužijú, ak prenajímateľ prenecháva nájomníkovi byt na rekreáciu alebo na trávenie voľného času, alebo ako svoje vedľajšie bydlisko z dôvodu dočasnej zárobkovej činnosti, ak nájom, vrátane jeho predĺžení, nepresahuje 6 mesiacov.
4. Nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.
5. Osobitný predpis stanoví, čo sa rozumie služobným bytom, bytom osobitného určenia, bytom v domoch osobitného určenia, sociálnym bytom a bytom so štátom podporovaným nájomným bývaním, ďalej za akých podmienok k nim možno uzavrieť nájomnú zmluvu, prípadne kedy táto nájomná zmluva zanikne.⁶

§ 42

Ak sa prenajímateľ a nájomník dohodnú, že nájomník bude užívať na zabezpečenie svojich bytových potrieb priestor, ktorý nie je spôsobilý na trvalé bývanie, ustanovenia tejto časti zákona sa použijú spôsobom a v rozsahu, aby nedošlo k ukráteniu práv, ktoré z nich vyplývajú pre nájomníka.

§ 43

Ak byt užíva fyzická osoba, ktorá má majetkový podiel v právnickej osobe, ktorá prenajímaný byt vlastní, práva a povinnosti zmluvných strán upravujú stanovy alebo spoločenská zmluva; ak sa tak nestane, na vzťah medzi prenajímateľom a nájomníkom sa primerane a podporne použijú ustanovenia tejto časti zákona o nájme bytu.

⁶ Takéto osobitné predpisy existujú - zák. č. 189/1992 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami upravuje služobný byt, byt osobitného určenia a byt v domoch osobitného určenia, zák. č. 443/2010 Z. z. upravuje sociálne byty (zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní), ako aj zák. č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania – pri tomto predpise treba pamätať na celkom nekoncepčné riešenie nájomnej zmluvy, osobitne jej skončenia (ustanovenia by sa mali zrušiť a platiť by mal OZ)

§ 44

1. Zmluva o nájme bytu musí byť písomná.
2. Zmluva o nájme bytu musí okrem všeobecných náležitostí obsahovať označenie a popis bytu, výšku nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu ako aj ich splatnosť.
3. Ak zmluve chýba písomná forma alebo niektorá z náležitostí podľa ods. 2, nesmie jej platnosť z tohto dôvodu namietnuť prenajímateľ.

§ 45

Ak nájomník užíva byt aspoň dva roky v dobrej viere, že jeho nájomný pomer je dojednaný v súlade s právom a ak tomu nasvedčuje aj správanie prenajímateľa, považuje sa nájomná zmluva za riadne uzavretú.

§ 46**Doba nájmu**

1. Ak sa uzavrela nájomná zmluva s rovnakým nájomníkom aspoň trikrát bezprostredne po sebe a zároveň, celková doba nájmu trvala aspoň päť rokov, platí, že ďalšia nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú, ak nájomník v predchádzajúcom nájomnom období nenaplnil žiadny z dôvodov, pre ktorý s ním mohol prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah jednostranným úkonom.
2. Ustanovenie ods. 1 sa použije aj v prípade, ak sa s rovnakým nájomníkom uzavrie nová nájomná zmluva, ak bola predchádzajúca nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, trvajúcu aspoň päť rokov.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**§ 47**

1. Nájomné sa dojednáva pevnou sumou za jeden kalendárny mesiac.
2. Nájomník je povinný platiť nájomné pravidelne mesačne.

§ 48

Počas nájmu bytu je prenajímateľ povinný zabezpečovať plnenia poskytované s užívaním bytu aspoň v nevyhnutnom rozsahu. Pod nevyhnutným rozsahom sa rozumejú dodávky vody, odvoz a odvádzanie odpadových vôd vrátane čistenia nádrží, dodávky tepla, odvoz komunálneho odpadu, osvetlenie spoločných častí domu, zabezpečenie pripojenia rozhlasového a televízneho vysielania, prevádzka a čistenie komínov, prípadne prevádzka výfahu.

§ 48a**Úrok z omeškania**

Ak nájomník nezaplatí nájomné do piatich dní po splatnosti, má prenajímateľ právo žiadať od nájomníka úrok z omeškania podľa osobitného predpisu⁷; to isté platí ak sa

⁷ Navrhujem upraviť osobitný predpis (nar. vlády 87/1995) tak, aby bol zjednotený názov tejto sankcie na „úrok z omeškania“, nie úrok z omeškania a poplatok z omeškania, prípadná odlišná sadzba vyplynie z konkretizácie výšky úroku v jednotlivých prípadoch.

nájomník dostane do omeškania s platením úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Zvýšenie nájomného

§ 49

Dohoda o zvýšení nájomného

1. Strany si môžu dojednať každoročné zvyšovanie nájomného, a to s ohľadom na mieru inflácie alebo na iné ukazovatele.
2. Nájomné sa zvyšuje k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Oznámenie o zvýšení nájomného musí byť písomné a musí byť doručené nájomníkovi aspoň dva mesiace pred začiatkom kalendárneho roka, od ktorého má dôjsť k zvýšeniu nájomného.

§ 49a

Zvyšovanie nájomného bez dohody v nájomnej zmluve

1. Ak nájomná zmluva neobsahuje dohodu o zvýšení nájomného a ak nebolo zvýšenie nájomného vylúčené, môže prenajímateľ navrhnúť nájomníkovi zvýšenie nájomného len ak je nájomná zmluva uzatvorená na dobu najmenej troch rokov, a to až do výšky obvyklého nájomného za porovnateľný byt v danom mieste, ak navrhnuté zvýšenie spolu s tým, ku ktorému došlo v poslednom roku, nebude vyššie ako dvadsať percent oproti nájomnému platenému v predchádzajúcom roku.
2. K zvýšeniu nájomného podľa ods. 1 môže dôjsť najskôr po uplynutí troch rokov nájmu, vždy k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Návrh na zvýšenie nájomného musí byť písomný a musí byť doručený nájomníkovi aspoň dva mesiace pred začiatkom kalendárneho roka, od ktorého má dôjsť k zvýšeniu nájomného.
4. Ak nájomník do dvoch mesiacov od obdržania návrhu na zvýšenie nájomného prenajímateľovi oznámi, že so zvýšením nájomného nesúhlasí, alebo ak v rovnakej lehote zvýšené nájomné nezaplatí, má prenajímateľ právo požiadať o zvýšenie nájomného súd. Súd posúdi návrh s ohľadom na ustanovenie ods. 1.

§ 49b

Ustanovenia tejto časti zákona o zvýšení nájomného sa nepoužijú, ak má dôjsť k zvýšeniu nájomného z dôvodu modernizácie budovy alebo jej časti.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 50

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Bežné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomník. Pojem bežných opráv a nákladov spojených s bežnou

údržbou upravuje osobitný predpis⁸.

§ 51

1. Nájomník je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne, v súlade s nájomnou zmluvou a s právnymi predpismi, zároveň je povinný dbať na to, aby sa pri výkone jeho práv vytvorilo v dome prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom domu nerušený výkon ich práv.
2. Ak to nespôsobí zvýšené náklady alebo neprimerané zaťaženie pre prenajímateľa bytu alebo pre vlastníkov alebo užívateľov ostatných bytov v dome, môže nájomník ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, v byte pracovať alebo podnikáť.
3. Nájomník má právo chovať v byte zvierá za predpokladu, že tým nespôsobí prenajímateľovi ani ostatným obyvateľom domu ťažkosti, alebo nevyvolá neprimerané pomery v dome, najmä s ohľadom na veľkosť priestoru, životné potreby zvieráťa a starostlivosť, ktorú si chovanie zvieráťa vyžaduje. Ak chovanie zvieráťa vyvolá potrebu zvýšených nákladov na údržbu spoločných častí domu, nahradí nájomník tieto náklady prenajímateľovi nad rámec nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Ak nájomník, napriek upozorneniu prenajímateľa, užíva byt v rozpore s ustanoveniami ods. 1 až 3, hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu, pre ktoré môže prenajímateľ nájom vypovedať a ak tým nájomník spôsobuje závažné škody alebo ťažkosti prenajímateľovi alebo osobám, ktoré bývajú v dome, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

§ 52

Nájomník je oprávnený prijímať v byte kohokoľvek; ustanovenia o zmene počtu členov domácnosti tým nie sú dotknuté.

§ 53

1. Ak sa nájomníkovi, alebo členovi jeho domácnosti, zmení zdravotný stav natolko, že pre riadne užívanie bytu je nevyhnutné vykonať v prenajatom byte úpravy, zodpovedajúce jeho zdravotnému postihnutiu, nesmie prenajímateľ vykonanie zmien odmietnuť, okrem prípadu, ak má na to vážny a spravodlivý dôvod.
2. Zmeny podľa ods. 1 sa vykonávajú na náklady nájomníka.
3. Pri skončení nájmu je nájomník povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu; to neplatí, ak prenajímateľ nájomníkovi oznámi, že na uvedení veci do pôvodného stavu netrvá.

Počet členov domácnosti nájomníka

§ 54

1. Zmenu počtu členov domácnosti nájomníka je nájomník povinný oznámiť

⁸ Nateraz je ním Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Zb., upravujúce drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu

- prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
2. Prenajímateľ má právo vyhraď si v zmluve súhlas s prijatím nového člena do domácnosti nájomníka; to neplatí, ak má byť novým členom domácnosti blízka osoba nájomníka. Ak nie je súhlas podľa predchádzajúcej vety písomný, predpokladá sa, že k udeleniu súhlasu nedošlo.
 3. Prenajímateľ má zároveň právo požadovať, aby v domácnosti nájomníka žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu a nebráni tomu, aby všetky osoby mohli žiť v byte v obvykle pohodlných a hygienicky vyhovujúcich podmienkach; na status blízkej osoby sa v tomto prípade neprihliada, **ibaže je blízkou osobou nájomníka maloleté dieťa, ktoré je na nájomníka odkázané osobnou starostlivosťou alebo výživou.**
 4. Ak nájomník prijme nového člena svojej domácnosti bez súhlasu prenajímateľa, alebo ak nevyhovie požiadavke prenajímateľa podľa ods. 3, hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu, pre ktoré môže dať prenajímateľ výpoveď z nájmu a ak tým nájomník spôsobuje závažné škody alebo ťažkosti prenajímateľovi alebo osobám, ktoré bývajú v dome, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Spoločný nájom bytu

§ 55

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb.
2. Pri družstevnom byte môže spoločný nájom vzniknúť len medzi manželmi.

§ 56

1. Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomníkov samostatne. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomníkov, **inak je právny úkon neplatný⁹.**
2. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomníci spoločne a nerozdielne.

§ 57

1. Ak medzi spoločnými nájomníkmi dôjde k nezhode o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného nájmu bytu, rozhodne na návrh niektorého z nich súd.
2. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, ktoré bránia pokojnému spolunažívaniu, môže súd na návrh spoločného nájomníka právo spoločného nájmu bytu zrušiť. Súd zároveň určí, ktorý zo spoločných nájomníkov bude byt ďalej užívať.

§ 58

1. Ak niektorému zo spoločných nájomníkov zanikne právo užívať byt, ostatným nájomníkom ostane nájom bytu zachovaný. Na úhradu zvyšného nájomného a úhrad za poskytované plnenia ostatných zaviazaní zostávajúci nájomníci spoločne a nerozdielne.

⁹ Zosúladiť s inými obdobnými ustanoveniami zákona (napr. o podielovom spoluvlastníctve)

2. Z dôvodu podľa ods. 1 môžu dať zvyšní nájomníci výpoveď zo spoločného nájmu bytu, musia tak však urobiť najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po zániku práva spoločného nájomníka v zmysle ods. 1.

Spoločný nájom bytu manželov

§ 59

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomníkmi bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželov.
2. Ak za trvania manželstva vznikne právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu len jednému z manželov, vznikne so spoločným nájomom bytu manželov aj spoločné členstvo manželov v družstve.
3. Spoločný nájom bytu manželov nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú, ako aj v prípade nájmu bytov trvalo určených ako služobné byty, bytov osobitného určenia, bytov v domoch osobitného určenia a sociálnych bytov podľa osobitného predpisu¹⁰.

§ 60

1. Ak sa niektorý z manželov stal nájomníkom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
2. Ustanovenie odseku 1 platí aj v prípade, ak niektorému z manželov vzniklo pred uzavretím manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.

§ 61

1. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne o zrušení ich spoločného nájmu bytu. Súd súčasne určí, ktorý z manželov bude ďalej užívať byt ako nájomník.
2. Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom; právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu ostane zachované ďalšie užívanie bytu ako aj členstvo v družstve tomu z manželov, na ktorom sa manželia dohodnú, inak rozhodne na návrh ktoréhokoľvek z manželov súd.
3. Pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu vezme súd na zreteľ najmä záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa.

§ 62

1. Ak sa z dôvodu fyzického násillia alebo psychického násillia, alebo hrozby takýmto násillím vo vzťahu k manželovi alebo k rozvedenému manželovi ako spoločnému užívateľovi bytu alebo k blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, stalo ďalšie spolužitie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov alebo rozvedených manželov obmedziť užívacie právo druhého z nich, alebo ho z jeho

¹⁰ zákon č. 443/2010 Z. z. (o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)

užívania úplne vylúčiť.

2. Pri rozhodovaní podľa odseku 1 prihliadne súd najmä na záujmy manžela alebo rozvedeného manžela, voči ktorému fyzické alebo psychické násilie smerovalo a na záujem takto ohrozených maloletých detí, ako aj blízkych osôb, ktoré s nimi v spoločnom byte bývali.

Prechod nájmu bytu

§ 63

1. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomníkmi bytu, jediným nájomníkom bytu sa stane pozostalý manžel.
2. Ak ide o družstevný byt, smrťou jedného z manželov spoločný nájom bytu manželom zanikne. Ak sa právo na družstevný byt nadobudlo za trvania manželstva, členom družstva a zároveň jediným nájomníkom bytu zostáva pozostalý manžel. Ak zomrel manžel, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, jeho smrťou prechádza nájom družstevného bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel.

§ 64

1. Ak nájomník zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomníkmi (spoločnými nájomníkmi) členovia nájomníkovej domácnosti, ktorí s ním žili v byte ku dňu jeho smrti a nemajú zabezpečené bývanie, ktoré podľa svojej povahy slúži na trvalé uspokojovanie bytových potrieb (ďalej „vlastný byt“).
2. Prenajímateľ môže súhlasiť s prechodom nájmu aj na iné osoby.

§ 65

1. Osoba, na ktorú prešiel nájom, je povinná oznámiť prenajímateľovi prechod nájmu bez zbytočného odkladu; ak tak neurobí ani do konca tretieho mesiaca nasledujúceho po smrti nájomníka, má sa za to, že k prechodu nájmu nedošlo. Prechod nájmu musí byť v oznámení zdôvodnený, v opačnom prípade sa na oznámenie **nehliada**.
2. Ak osoba podľa ods. 1 oznámi prenajímateľovi najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po smrti nájomníka, že o prechod nájmu nemá záujem, platí, že k prechodu nájmu nedošlo. Ak nájom prešiel na viaceré osoby; oznámenie podľa predchádzajúcej vety urobí každá osoba sama za seba, prípadne ho urobí jej zástupca.
3. Ak z dôvodov uvedených v ods. 1 a 2 k prechodu nájmu nedôjde, sú členovia domácnosti nájomníka povinní platiť prenajímateľovi nájomné podľa nájomnej zmluvy, ako aj úhradu za poskytované plnenia, a to až do doby vrátenia bytu prenajímateľovi.
4. Oznámenia podľa ods. 1 a 2 musia byť písomné.

§ 66

Ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky na prechod nájmu bytu, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o prechode nájmu dozvedel, domáhať na súde, aby rozhodol o tom, že k prechodu nájmu nedošlo.

§ 67

1. Ak nájomník zaplatil nájomné vopred za obdobie presahujúce jeho smrť, sú osoby, na ktoré nájom prešiel povinné vydať dedičom všetky sumy, ktoré získali alebo ušetrili v dôsledku platby vopred.
2. Osoby, na ktoré prešiel nájom, sú povinné zaplatiť prenajímateľovi všetky platby, na ktoré bol povinný predchádzajúci nájomník, ak ich prenajímateľ vyplatil dedičom nájomníka v rámci vyporiadania dedičstva.

§ 68

Ustanovenia o prechode nájmu bytu sa primerane použijú aj v prípade, ak nájomník trvale opustí spoločnú domácnosť.

§ 69

Ustanovenia o prechode nájmu bytu sa nepoužijú, ak ich použitie vylučuje osobitný predpis.

Zánik nájmu bytu

§ 70

K zániku nájmu bytu môže dôjsť len z dôvodov, ktoré pripúšťa zákon; na iné dôvody sa **nehliada**.

Výpoveď z nájmu bytu

§ 71

1. Pri výpovedi zo strany prenajímateľa nesmie byť dohodnutá výpovedná doba kratšia než stanovuje tento alebo osobitný zákon, na dohodu, ktorou sa upravuje počítanie výpovednej doby odlišne od zákona, sa **nehliada**.
2. Výpovedná doba trvá dva mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Pri výpovedi zo strany prenajímateľa trvá výpovedná doba tri mesiace:
 - a) ak je nájomníkom osoba, ktorá dovŕšila aspoň sedemdesiat rokov, osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo osoba, ktorá sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnou osobu, ak sú členmi jej domácnosti,
 - b) ak nájomný pomer s nájomníkom trval aspoň päť rokov,
 - c) pri nájme na dobu neurčitú.
4. Ak existuje dôvodná obava, že u osoby uvedenej v ods. 3 písm. a) dôjde z dôvodu výpovede k trvalej strate bývania, je prenajímateľ povinný informovať o výpovedi orgán obce, ibaže s tým nájomník výslovne nesúhlasí. Výpovedná doba neskončí skôr, ako prenajímateľ informuje o výpovedi orgán obce v zmysle tohto odseku.

§ 72

Výpoveď zo strany prenajímateľa

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - a) nájomník hrubo poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z nájmu,

- b) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je nájomník odsúdený pre úmyselný trestný čin spáchaný proti prenajímateľovi alebo členovi jeho domácnosti alebo proti osobe, ktorá býva v dome, v ktorom sa byt nachádza, alebo ak sa takýto trestný čin týka majetku, ktorý sa nachádza v byte alebo v dome,
 - d) má byť byt vypratáný, pretože z dôvodu verejného záujmu je potrebné s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nebude možné vôbec užívať.
2. Ak bol nájom dojednaný na dobu neurčitú, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu aj v prípade, ak:
- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba alebo pre svoju blízku osobu,
 - b) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať, aby prenajímateľ v nájme pokračoval.
3. Ak dal prenajímateľ nájomníkovi výpoveď z dôvodu podľa ods. 2 písm. a), avšak byt do jedného mesiaca od jeho vypratania nájomníkom nevyužil na účel, ktorý uviedol ako výpovedný dôvod, je povinný nájomníkovi byt znovu prenajať alebo mu nahradiť škodu, ktorá nájomníkovi výpoveďou vznikla. Lehota podľa predchádzajúcej vety neplynie po dobu potrebnú na úpravu bytu, ak sa s ňou začalo najneskôr do dvoch týždňov po vypratání bytu a ak sa v nej riadne pokračovalo.

§ 73

Výpoveď zo strany nájomníka

1. Nájom bytu dohodnutý na dobu určitú môže nájomník vypovedať z dôvodov, ktoré pripúšťa zákon alebo nájomná zmluva. Zmluva môže stanoviť, že ak dá nájomník výpoveď zo zmluvy z iného dôvodu ako pripúšťa zákon skôr ako po uplynutí šiestich mesiacov nájmu, bude povinný nahradiť prenajímateľovi pomernú časť ušlého nájomného; výška takejto náhrady nesmie presiahnuť polovicu ušlého nájomného.
2. Nájom dohodnutý na dobu neurčitú môže nájomník vypovedať aj bez udania dôvodu.

Odstúpenie od zmluvy

§ 74

1. Ak nájomník poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom, má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.
2. Pred tým, ako prenajímateľ odstúpi od zmluvy, musí nájomníkovi písomne vytknúť jeho správanie v zmysle predchádzajúceho odseku, vyzvať ho, aby vytýkané správanie v primeranej lehote odstránil a upozorniť ho na hrozbu odstúpenia od zmluvy. Lehota na odstránenie vytýkaného stavu nesmie byť kratšia ako jeden týždeň.
3. Nájomník poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom, ak:
 - a) napriek písomnému upozorneniu nezaplatil dlžné nájomné alebo úhrady za poskytované plnenia ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto lehota kratšia ako dva mesiace, do dvoch mesiacov po splatnosti dlžného nájomného,

- pri osobách uvedených v § 71 ods. 3 písm. a) do troch mesiacov po splatnosti dlžného nájomného; ak je výška dlžného nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sporná, prenajímateľ nemôže odstúpiť od zmluvy, ak nájomník zloží dlžnú sumu, prípadne jej spornú časť do notárskej úschovy a upovedomí o tom prenajímateľa,
- b) poškodzuje byt alebo dom závažným alebo nenapraviteľným spôsobom,
 - c) spôsobuje iné závažné škody alebo ťažkosti prenajímateľovi alebo osobám, ktoré bývajú v dome,
 - d) užíva byt iným spôsobom ako bolo dohodnuté v zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade, ak nájomník napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou.
5. Ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy, v ktorej je nájomníkom osoba uvedená v § 71 ods. 3 písm. a), ustanovenie § 71 ods. 4 sa použije primerane.

§ 75

Nájomník je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy z dôvodov podľa § 23 ods. 3, písm. b) a c).

§ 76

Žaloba o určenie právnej skutočnosti

1. Prenajímateľ a nájomník majú právo podať žalobu na súd, aby určil, či napriek výpovedi alebo odstúpeniu od zmluvy, ktoré dala druhá strana, nájomná zmluva trvá. Právo zaniká, ak sa neuplatnilo do dvoch mesiacov od doručenia výpovede alebo oznámenia o odstúpení druhej strane.
2. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté; **to neplatí, ak je nájomníkom osoba, ktorá dovŕšila aspoň sedemdesiat rokov, osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo osoba, ktorá sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ak sú členmi jej domácnosti¹¹.**

Odovzdanie bytu pri skončení nájmu

§ 77

1. Nájomník je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň skončenia nájmu. Ak však nájom skončí z dôvodu odstúpenia od zmluvy, je nájomník povinný odovzdať byt prenajímateľovi do 15 dní od účinnosti odstúpenia.
2. Byt sa považuje za odovzdaný, ak prenajímateľovi nič nebráni v prístupe do bytu a v jeho užívaní.
3. Ak nájomník neodovzdá byt prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, prenajímateľ má právo žiadať od nájomníka odplatu za užívanie rovnajúcu sa jedenapolnásobku pôvodne dohodnutého nájomného, a to až do dňa, keď nájomník prenajímateľovi byt odovzdá.

¹¹ Konzultovať s procesualistami

§ 78

Nájomník je povinný odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a na vady, ktoré má odstrániť prenajímateľ. V ostatnom sa na stav veci pri skončení nájmu primerane a podporne použijú ustanovenia o nájme budovy alebo jej časti a všeobecné ustanovenia o nájme.

§ 79

1. Ak sa po odovzdaní bytu nachádza v byte vec, ktorá nepatrí prenajímateľovi, prenajímateľ vyzve nájomníka, aby ju z bytu bez zbytočného odkladu vypratal. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený uložiť vec do úschovy tretej osoby na náklady nájomníka. Ak úschova trvá dlhšie ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený vec predať. Výťažok z predaja odovzdá prenajímateľ nájomníkovi, odpočíta si však z neho náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s úschovou a predajom veci.
2. Ak ide o vec, ktorú nájomník alebo člen jeho domácnosti zjavne opustil, použijú sa ustanovenia tohto zákona o opustenej veci.

§ 80

Zánik nájmu služobného bytu

1. Nájom služobného bytu končí posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomník bez toho, aby mal na to vážny dôvod, prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný.
2. Ak nájomník prestane vykonávať prácu z dôvodov spočívajúcich v jeho veku alebo v zdravotnom stave, alebo z dôvodov na strane prenajímateľa alebo z iného vážneho dôvodu, nájom služobného bytu končí uplynutím jedného roka odo dňa, keď nájomník prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný.
3. Ak nájomník zomrie, nájom služobného bytu zaniká. Členovia domácnosti nájomníka, ako aj ďalšie osoby, ktoré v byte bývali spoločne s nájomníkom, majú právo bývať v byte najdlhšie dva mesiace počítané od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom od prenajímateľa obdržali výzvu, aby byt vypratali.

§ 81

Zánik nájmu bytu osobitného určenia alebo bytu v dome osobitného určenia

1. Nájom bytu osobitného určenia, ako aj nájom bytu v dome osobitného určenia, môže prenajímateľ vypovedať len so súhlasom toho, kto taký byt alebo dom vystaval alebo zriadil, prípadne s jeho právnym nástupcom; to neplatí ak je táto osoba zároveň prenajímateľom.
4. V prípade smrti nájomníka nájom bytu osobitného určenia alebo bytu v dome osobitného určenia zaniká. Členovia domácnosti nájomníka, ako aj ďalšie osoby, ktoré v byte bývali spoločne s nájomníkom, majú právo bývať v byte najdlhšie dva mesiace počítané od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom od prenajímateľa obdržali výzvu, aby byt vypratali.

Podnájom bytu

§ 82

1. Byt alebo jeho časť možno dať do podnájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
2. Ak sa v dôsledku podnájmu bytu zvýši počet osôb, ktoré byt užívajú, je nájomník povinný informovať o tom prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
3. Na zmluvu o podnájme sa okrem všeobecných ustanovení o podnájme primerane a podporne použijú ustanovenia o nájme bytu.
4. Ak po zvážení všetkých okolností niet rozumného dôvodu pochybovať o tom, že nájomná zmluva bola uzavretá výlučne na účel ďalšieho podnájmu, s úmyslom obísť povinnosti, ktoré vyplývajú pre prenajímateľa zo zákona, môže podnájomník požadovať, aby sa na neho vzťahovali práva a povinnosti nájomníka, vyplývajúce zo zákona.

Nájom a podnájom priestoru na podnikanie

Úvodné ustanovenia

§ 83

1. Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú na nájom budovy alebo jej časti, ak je účelom nájmu výkon podnikateľskej činnosti alebo povolania nájomníka, alebo ak s nimi účel nájmu súvisí (ďalej „priestory na podnikanie“).
2. Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú aj na nájom priestorov, ktoré nepatria pod ustanovenia ods. 1 za predpokladu, že priestory slúžia na výkon podnikateľskej činnosti nájomníka a nájom takýchto priestorov neupravujú iné osobitné ustanovenia o nájme tohto alebo iného zákona.
3. Ak sa budova alebo jej časť užíva na podnikanie len sčasti, na nájomný vzťah sa použijú ustanovenia tejto časti zákona len v prípade, ak účel podnikania alebo výkonu povolania prevažuje nad iným účelom užívania budovy alebo jej časti. Ak je účel podnikania alebo výkonu povolania porovnateľný s iným účelom užívania budovy alebo jej časti, na nájomný vzťah sa použije právna úprava, ktorá je pre nájomníka priaznivejšia.

§ 84

Zmluva o nájme priestoru na podnikanie

Ak sa zmluva o nájme priestoru na podnikanie neuzatvorila písomne, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená žiadať od druhej zmluvnej strany, aby jej vydala písomné potvrdenie o uzavretí nájomnej zmluvy, ako aj o tom, aký má obsah.

§ 85

Bežné opravy a bežné úpravy

Popri nájomnom a úhradách za poskytované plnenia (§ 29), je nájomník povinný uhrádzať náklady na bežné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru na podnikanie a náklady spojené s bežnou údržbou vo výške podľa dohody zmluvných

strán. Ak takáto dohoda nie je, je nájomník povinný uhrádzať náklady, ktoré možno od neho rozumne očakávať.

§ 86

Označenie priestoru na podnikanie

1. Po dobu trvania nájmu je nájomník oprávnený na vlastné náklady označiť priestor na podnikanie, ako aj budovu, v ktorej sa priestor nachádza, svojím podnikateľským symbolom. Jeho veľkosť, tvar a umiestnenie musí vopred odsúhlasiť prenajímateľ. Ak sa prenajímateľ nevyjadrí k žiadosti ani do jedného mesiaca, má sa za to, že s podnikateľským symbolom a s jeho umiestnením súhlasil.
2. Prenajímateľ môže umiestnenie symbolu odmietnuť, ak sa na budovu alebo jej časť, ktorá má byť umiestnením symbolu dotknutá, vzťahujú ustanovenia osobitných predpisov, pre ktoré nie je možné umiestniť na ne podnikateľský symbol nájomníka vôbec, alebo len s ťažko prekonateľnými prekážkami.
3. Po skončení nájmu je nájomník povinný odstrániť symbol na vlastné náklady; miesto, ktoré bolo symbolom dotknuté, je povinný uviesť do pôvodného stavu.
4. Označenie prevádzky, na ktoré je nájomník povinný podľa osobitných predpisov, sa primerane a podporne riadi ustanoveniami ods. 1 až 3.

§ 87

Prevod práv a povinností spojených s nájmom¹²

1. Nájomník je oprávnený previesť práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na inú osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; to neplatí, ak k prevodu nájmu dochádza v rámci nájmu podniku.
2. Zmluva o prevode práv a povinností z nájomnej zmluvy musí mať písomnú formu.

Osobitné ustanovenia o skončení nájmu

§ 88¹³

K zániku nájmu dochádza aj:

- a) smrťou fyzickej osoby, ktorá je nájomníkom, okrem prípadu, ak osoby, ktoré tvrdia, že sú dedičmi nájomníka, do 30 dní od jeho smrti oznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme, a to bez ohľadu na skutočnosť, či sa ich dedičské právo potvrdí. Ak sa ich dedičské právo nepotvrdí, alebo ak sa potvrdí v obmedzenom rozsahu, nájmná zmluva zaniká právoplatnosťou rozhodnutia o dedičstve, ibaže osoby, ktoré sa stali podľa rozhodnutia o dedičstve dedičmi nájomníka, do 14 dní od právoplatnosti rozhodnutia písomne vyhlásia, že pokračujú v nájme a že si budú plniť povinnosti nájomníka v rozsahu a spôsobom podľa nájomnej zmluvy,
- b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomníkom, okrem prípadu, ak má právnická osoba právneho nástupcu.

¹² Vypustí sa, ak túto situáciu plne pokryjú ustanovenia všeobecnej časti záväzkového práva

¹³ Odobriť tvorcami návrhu dedičského práva

§ 89

1. Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť, že ak dôjde k skončeniu nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa, má nájomník právo na náhradu za výhodu, ktorú získal prenajímateľ alebo nový nájomník prevzatím zákazníckej základne, ktorú vybudoval vypovedaný nájomník; to neplatí, ak bolo dôvodom výpovede porušenie povinností z nájomnej zmluvy nájomníkom.
2. Náhrada sa vypláti jednorazovo a jej výška sa určí dohodou strán, inak má nájomník právo na náhradu v rozumnej výške.
3. Náhradu si nájomník uplatňuje voči prenajímateľovi. Právo na náhradu zanikne, ak sa neuplatnilo do troch mesiacov od skončenia nájmu.

§ 90

Podnájom priestoru na podnikanie

Na zmluvu o podnájme priestoru na podnikanie sa primerane a podporne použijú ustanovenia o nájme priestoru na podnikanie.

Tretí pododdiel

Podnikateľský nájom hnutelnej veci

§ 91

Zmluvou o podnikateľskom nájme hnutelných vecí sa prenajímateľ, ktorý je podnikateľom a ktorého podnikanie spočíva v prenajímaní vecí, zaväzuje prenechať nájomníkovi hnutelnú vec, aby ju dočasne užíval a nájomník sa zaväzuje platiť za užívanie veci prenajímateľovi nájomné.

§ 92

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi prenajatú vec v dohodnutom čase, inak bez zbytočného odkladu po uzavretí zmluvy.
2. Vec musí byť pri odovzdaní v stave spôsobilom na riadne užívanie; ak má byť použitá na prevádzku, musí byť riadne funkčná.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní veci oboznámi nájomníka s pravidlami obsluhy a používania veci, prípadne mu vec aj predvedie. Na požiadanie nájomníka je prenajímateľ vždy povinný vec nájomníkovi predviesť.
4. Ak je to obvyklé, alebo ak o to nájomník požiada, prenajímateľ odovzdá nájomníkovi pravidlá pre zaobchádzanie s vecou (pokyny) v písomnej forme.
5. Ak sú pri užívaní veci potrebné osobitné doklady, prenajímateľ ich odovzdá nájomníkovi spolu s prenajatou vecou.

§ 93

1. Ak nájomník pri preberaní veci zistí, že vec nie je v požadovanom stave (§ 92 ods. 2), je oprávnený prevzatie veci odmietnuť a požiadať prenajímateľa, aby mu poskytol inú vec, ktorá slúži na rovnaký účel.
2. Ak nájomník zistí túto skutočnosť dodatočne, má právo vec vrátiť a žiadať bezodkladné odstránenie vady alebo výmenu veci za inú, ktorá slúži na rovnaký

účel; ak to nie je možné, má nájomník právo od zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má vždy právo vymeniť prevzatú vec za inú, ktorá slúži na rovnaký účel.

3. Po dobu, počas ktorej mohol nájomník užívať prenajatú vec iba obmedzene, patrí nájomníkovi právo na zľavu z nájomného a ak nemohol užívať prenajatú vec vôbec, nie je povinný platiť nájomné; to neplatí, ak tento stav spôsobil nájomník alebo osoby, ktorým nájomník umožnil k veci prístup.

§ 94

Vadu prenajatej veci, ako aj jej poškodenie, zničenie, stratu alebo odcudzenie, je nájomník povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Ak tak neurobí, jeho povinnosť platiť nájomné v pôvodnej výške trvá; to neplatí, ak sa prenajímateľ dozvedel o tejto skutočnosti inak.

§ 95

Nájomník je povinný zaplatiť nájomné až po skončení nájmu; pri nájme dlhšom ako tri mesiace je povinný platiť nájomné mesačne, ku koncu každého kalendárneho mesiaca, v ktorom sa vec užívala.

§ 96

1. Nájomník je povinný udržiavať prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zároveň je povinný starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda.
2. Prenajímateľ je povinný nahradiť nájomníkovi účelne vynaložené náklady na opravu alebo údržbu prenajatej veci podľa ods. 1 bezodkladne po tom, ako ho o ich náhradu nájomník požiada. Právo na náhradu nákladov musí nájomník uplatniť u prenajímateľa najneskôr do troch mesiacov po ich vynaložení, inak zanikne.

§ 97

Ak zmluva nestanovuje inak, nesmie nájomník prenechať prenajatú vec na užívanie inej osobe.

§ 98

1. Škodu na prenajatej veci znáša prenajímateľ, ibaže bola spôsobená nájomníkom alebo osobami, ktorým nájomník umožnil k prenajatej veci prístup.
2. Právo prenajímateľa na náhradu škody zanikne, ak ho neuplatní u nájomníka do šiestich mesiacov po zániku zmluvy.

§ 99

1. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá, ustanovenie o obnovení nájomnej zmluvy podľa § 25 sa nepoužije.
2. Pri nájme na dobu neurčitú možno nájomnú zmluvu ukončiť výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 10 dní; pri nájme dopravného prostriedku trvá výpovedná doba jeden mesiac.

§ 100

Po skončení nájmu je nájomník povinný vrátiť prenajímateľovi prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a do miesta, kde ju prevzal, dovtedy je povinný platiť nájomné v pôvodnej výške.

Štvrtý pododdiel

Nájom podniku

§ 101

1. Zmluvou o nájme podniku sa prenajímateľ zaväzuje prenechať svoj podnik nájomníkovi, aby ho samostatne, na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo prevádzkoval a riadil a aby z neho bral úžitky, za čo sa mu nájomník zaväzuje platiť nájomné.
2. Zmluva o nájme podniku musí byť písomná.

§ 102¹⁴

1. Nájomníkom podniku môže byť len podnikateľ, ktorý má najneskôr ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy podnikateľské oprávnenie potrebné na prevádzkovanie podniku, inak je nájomná zmluva neplatná.
2. Ak je nájomník zapísaný vo verejnom registri, nadobúda nájomné právo k podniku zverejnením údajov, že uložil zmluvu o nájme podniku do zbierky listín podľa osobitného predpisu.
3. Ak nie je nájomník zapísaný vo verejnom registri, nadobúda nájomné právo k podniku účinnosťou nájomnej zmluvy.
4. Ustanoveniami ods. 2 a 3 nie je dotknutý zápis práva k veciam, ktoré sa zapisujú do verejných registrov podľa osobitných predpisov.

§ 103

Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť svojim veriteľom a dlžníkom, že uzavrel zmluvu o nájme podniku, ako aj o tom, kto sa stal nájomníkom.

§ 104

1. Nájomom podniku sa stáva nájomník veriteľom pohľadávok a dlžníkom dlhov, ktoré patria k prenajatému podniku, z dlhov však nájomník nadobúda iba tie, o ktorých vedel, alebo ktoré musel rozumne predpokladať. Ak veriteľ neudelil súhlas s prevzatím dlhu prenajímateľa nájomníkom, ručí prenajímateľ za jeho splnenie. Na nadobudnutie pohľadávky nájomníkom sa použijú ustanovenia o postúpení pohľadávok.
2. Ak sa nájomom podniku zhorší vymožitelnosť pohľadávky veriteľa, má veriteľ prenajímateľa, ktorý s nájomom podniku nesúhlasí, právo domáhať sa, aby súd rozhodol, že nájom podniku je voči nemu neúčinný. Veriteľ toto právo stratí, ak ho neuplatní do jedného mesiaca odo dňa, kedy sa o nájme podniku dozvedel, najneskôr však do troch mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

¹⁴ Dotknutý paragraf, ako aj nasledujúce ustanovenia zmluvy o nájme podniku zrevidovať komercionalistami

§ 105

Nájom podniku sa považuje za prevod hospodárskej jednotky podľa osobitného predpisu.

§ 106

1. Nájomník prevádzkuje prenajatý podnik pod svojím obchodným menom a je povinný prevádzkovať a riadiť ho spôsobom a v rozsahu, ktorý je potrebný na riadne prevádzkovanie podniku.
2. Predmet činnosti, na ktorú je podnik určený, sa nesmie zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, inak je prenajímateľ oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť.
3. Ak nájomník zvýši hodnotu podniku, po skončení nájmu má právo požadovať od prenajímateľa, aby sa mu nahradilo to, o čo sa hodnota podniku zvýšila.

§ 107

1. Počas trvania nájomnej zmluvy má nájomník právo užívať označenie, know-how a predmety priemyselného alebo iného duševného vlastníctva, ktoré patria prenajatému podniku v rozsahu, v akom je to potrebné pre riadne prevádzkovanie podniku, s výnimkou takých práv z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva, pri ktorých to vylučuje zmluva, na základe ktorých tieto práva získal do užívania prenajímateľ, alebo ak to vylučuje ich povaha.
2. Ustanovenia osobitných predpisov o licenčnej zmluve a zápisoch licencie do príslušných verejných zoznamov nie sú ustanovením ods. 1 dotknuté.

§ 108

1. Prevzatím podniku nadobúda nájomník vlastnícke právo k tovaru na sklade, k materiálu určenému na spracovanie, k náhradným dielom a iným veciam určeným podľa druhu, ktoré sa v rámci prevádzkovania podniku spotrebúvajú alebo spracúvajú, alebo ktoré sú určené na odbyt.
2. Ak sa má podľa dohody zmluvných strán vyhotoviť o odovzdaní podniku zápisnica, uvedie sa v nej najmä výpočet toho, čo podnik tvorí a čo sa nájomníkovi odovzdáva, ako i to, čo chýba, hoci to podľa zmluvy alebo podľa účtovných dokladov k podniku patrí. Rovnako sa v nej uvedú vady podniku, o ktorých prenajímateľ vie a na ktoré je z tohto dôvodu povinný nájomníka upozorniť.
3. Ak nájomník prevezme podnik spolu s inventárom v dojednanej cene a ak sa zaviazne po skončení nájmu vrátiť inventár prenajímateľovi v rovnakej cene, môže nájomník s inventárom voľne nakladať, musí ho však udržiavať a dopĺňať; riziko náhodnej straty a zhoršenia inventára znáša nájomník. K veciam, o ktoré sa inventár doplní, nadobúda vlastnícke právo prenajímateľ. Ak je medzi cenou prevzatého a cenou vráteného inventáru rozdiel, vyrovná sa v peniazoch.
4. Ak prenajímateľ považuje veci obstarané nájomníkom podľa ods. 3 za nadbytočné alebo obstarané za neprimeranú cenu, je oprávnený ich prevzatie pri skončení nájmu odmietnuť. Okamihom odmietnutia sa vlastníkom obstaraných vecí stane nájomník.

§ 109

Nájomník nesmie prenechať podnik do ďalšieho užívania (podnájmu) tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť.

§ 110

1. Zmluvu o nájme podniku uzatvorenú na dobu neurčitú možno vypovedať aj bez udania dôvodu, v šesťmesačnej výpovednej dobe, počítanej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak je dôvodom výpovede neplatenie nájomného, trvá výpovedná doba tri mesiace.
2. Nájom podniku dohodnutý na dobu určitú možno ukončiť výpoveďou len v prípade, ak je to dohodnuté v zmluve.

§ 111

1. Skončením nájmu nadobúda pohľadávky a dlhy, ktoré patria k podniku, prenajímateľ; z dlhov však prenajímateľ nadobúda iba tie, o ktorých vedel, alebo ktoré musel rozumne predpokladať. Ak veriteľ neudelil súhlas s prevzatím dlhu nájomníka prenajímateľom, za jeho splnenie ručí nájomník. Na nadobudnutie pohľadávky prenajímateľom sa použijú ustanovenia o postúpení pohľadávok.
2. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť svojim veriteľom a dlžníkom, že došlo k zániku nájmu podniku a že jeho pohľadávky a dlhy, ktoré mal voči nim, nadobudol prenajímateľ. Ustanovenia § 104 ods. 2 platia primerane.

§ 112

Návrh na výmaz zmluvy o nájme podniku z príslušného verejného registra sa podá bez zbytočného odkladu po skončení nájmu podniku.

§ 113

1. Ustanovenia o nájme podniku sa obdobne použijú aj na nájom jeho časti, ktorá tvorí samostatnú organizačnú zložku.
2. Ak z ustanovení tejto časti zákona nevyplýva niečo iné, na nájom podniku sa primerane a podporne použijú všeobecné ustanovenia o nájomnej zmluve.

Piaty pododdiel**Nájom poľnohospodárskeho pozemku, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku****§ 114**

Zmluvu o nájme poľnohospodárskeho pozemku, poľnohospodárskeho podniku a lesného pozemku upravujú osobitné predpisy.