

Neplatnosť výpovede z nájmu bytu



Bratislava, máj 2015

UPOZORNENIE:

ÚDAJE UVEDENÉ V TEXTE SÚ INFORMAČNÉHO CHARAKTERU. ZHODA VŠETKÝCH OSOBNÝCH ÚDAJOV JE ČISTO NÁHODNÁ.

Nájom bytu

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorú uzatvára prenajímateľ (ten, kto byt prenajíma inému za nájomné do užívania) s nájomcom (ten kto užíva prenajatý byt a platí nájomné). Zmluva môže byť uzatvorená na dobu určitú, tzn. že v zmluve je presne vymedzené obdobie nájmu, alebo na dobu neurčitú, tzn. bez určenia doby užívania.

Nájom bytu môže zaniknúť:

- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- b) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom vypovedať len z dôvodov, ktoré sú uvedené v zákone
- c) alebo nájom, ktorý bol určený na dobu určitú, zanikne uplynutím doby, ktorá bola dohodnutá.

Zákon z dôvodu ochrany nájomcu presne vymedzuje prípady, kedy môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu nájomcovi. Ide o tieto prípady:

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov
- b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný
- c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavnne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- d) 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
- e) 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

- f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Pri niektorých dôvodoch skončenia nájmu bytu vzniká právo na poskytnutie bytovej náhrady nájomcovi. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Ak prenajímateľ vypovedal nájom bytu z dôvodu neplatenia nájomného, nedovoleného využívania bytu na iné účely než na bývanie alebo pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Nájomca nie je povinný vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada.

Nájomca môže nájom vypovedať z akýchkoľvek dôvodov alebo aj bez udania dôvodu, avšak aj v prípade vypovedania nájmu nájomcom musí byť zachovaná trojmesačná výpovedná lehota, ktorá je stanovená zákonom.

Výpoveď z nájmu bytu

V prípade, ak bola daná písomná výpoveď prenajímateľa nájomcovi, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota v prípade nájmu bytu je tri mesiace¹ a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, napr. ak bola výpoveď doručená nájomcovi dňa 15.5.2014, trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť dňa 1.6.2014 a končí sa 31.8.2014. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu, nie je však možné jednostranne ani dohodou určiť kratšiu ako 3- mesačnú výpovednú lehodu. V takomto prípade by prednosť mala zákonná úprava a teda by platila 3- mesačná výpovedná lehota.

Výpoveď z nájmu musí byť písomná, musí byť podpísaná prenajímateľom a vo výpovedi musí byť daný dôvod výpovede (len dôvody ustanovené zákonom). Dôvod výpovede pritom musí byť vymedzený tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom výpovede. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Výpoveď z nájmu bytu je neplatná:

- a) ak nie je daná písomne a nie je doručená druhej strane²
- b) ak výpovedný dôvod nie je vymedzený skutkovo tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným výpovedným dôvodom

¹ Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje na šesť mesiacov.

² Ak ide o spoločný nájom manželov, musí byť výpoveď doručená obidvom manželom. Doručením výpovede len jednému manželovi nedochádza k zániku nájmu.

- c) ak bola daná z dôvodu, ktorý nie je uvedený v zákone alebo ak bola výpoveď daná bez uvedenia dôvodu
- d) ak bola určená kratšia výpovedná lehota ako je zákonná trojmesačná výpovedná lehota alebo nebola výpovedná lehota určená vôbec.

Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť žalobou na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Súd následne rozhodne či je výpoveď platná alebo nie. Ak súd rozhodne, že výpoveď je platná, účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

VZOR:

Žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu

Okresný súd Bratislava I
Záhradnícka 10
812 44 Bratislava

Žalobca: **Peter Vážny**
Vajanského 25
841 01 Bratislava
dát. nar. . 15.09.1989
štátny občan SR

Žalovaný: **Marek Pekný**
Prievozská 31
852 02 Bratislava
dát. nar. 06.04.1978
štátny občan SR

Žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu

Čl. 1

- 1.1** Dňa 01.04.2012 žalobca ako nájomca uzatvoril so žalovaným ako prenajímateľom zmluvu o nájme bytu č. 10, ktorý sa nachádza na II. poschodí

bytového domu na Račianskej ulici, číslo domu 8 v Bratislave. Táto zmluva o nájme bytu bola uzatvorená na dobu neurčitú a bola v nej upravená výška mesačného nájomného v sume 250,- € a mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu vo výške 45,- €.

- 1.2** Dňa 25.04.2014 bola žalobcovi ako nájomcovi doručená od žalovaného ako prenajímateľa výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že žalobca nezaplatil nájomné za dva mesiace. Konkrétne vo výpovedi žalovaný uviedol, že žalobca nezaplatil nájomné za február a marec v roku 2010, teda že žalobca mešká s platením nájomného za posledné dva mesiace.

Čl. 2

- 2.1** Žalobca po doručení výpovede poslal žalovanému dňa 30.04.2014 list, v ktorom mu navrhol osobné stretnutie pre vysvetlenie celej záležitosti, pričom už v tomto liste uviedol, že dôvod výpovede nie je jedným z dôvodov uvedených v zákone. Žalovaný na tento list nijako nereagoval a akémukoľvek kontaktu so žalobcom sa vyhýba.
- 2.2** Keďže žalobca považuje výpoveď žalovaného z nájmu bytu za neplatnú, podáva túto žalobu. Žaloba je podávaná včas, keďže výpoveď bola doručená dňa 25.04.2014 a podľa zákona je trojmesačná lehota od doručenia výpovede na podanie žaloby.

Čl. 3

- 3.1** Výpoveď z nájmu bytu môže byť podaná len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 občianskeho zákonníka. Žalovaný zaslal žalobcovi výpoveď z nájmu bytu s odkazom na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Žalobca namieta že v danom prípade nie je splnená podmienka daného výpovedného dôvodu, nakoľko žalobca meškal s platením nájomného len za dva mesiace a nájomné uhradil pred splatnosťou ďalšieho nájmu.

Čl. 4

- 4.1** Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujem, aby okresný súd vydal nasledovný

r o z s u d o k :

Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 25.04.2014 adresovaná od žalovaného žalobcovi je neplatná.

Žalovaný je povinný nahradiť trovy konania žalobcovi do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

V Bratislave, dňa 12.05.2014

Ján Vážny

žalobca

Dôkaz:

Zmluva o nájme bytu zo dňa 01.04.2012

Výpoveď žalovaného z nájmu bytu zo dňa 25.04.2014

List žalobcu zo dňa 30.04.2014 adresovaný žalovanému

Výpis z bankového účtu žalobcu preukazujúci úhrady nájomného za predmetné mesiace

ZMENA:

Od. 1.5.2014 platí nový zákon o krátkodobom nájme bytu. Základné rozdiely oproti nájmu uzavretému podľa Občianskeho zákonníka sú nasledovné:

- nájomná zmluva môže byť uzavretá najdlhšie na dva roky, pričom ju možno predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to len dva krát (dokopy môže byť uzavretá najviac na 6 rokov)
- možnosť zmluvných strán dohodnúť si aj iné dôvody výpovede nájmovej zmluvy, ako sa uvádzajú v zákone
- výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená (napr. ak bola výpoveď doručená nájomcovi dňa 15.5.2014, výpovedná lehota začína plynúť dňa 16.5.2014)
- výpovedná lehota v prípade písomnej výpovede nesmie byť kratšia ako jeden mesiac
- prenajímateľovi nevzniká povinnosť poskytovať nájomcovi bytové náhrady
- neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť žalobou na súde do dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede.

Zdroj:

platné právne predpisy Slovenskej republiky, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,
zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, internet: www.epi.sk,
www.najpravo.sk