

NEPLATNOSŤ VÝPOVEDE Z NÁJMU BYTU

(informatívna brožúra)



CENTRUM
PRÁVNEJ POMOCI

Nájom bytu

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorú uzatvára prenajímateľ (ten, kto byt prenajíma inému za peniaze) 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.

Nájomná zmluva môže byť uzavretá v zmysle Občianskeho zákonníka alebo podľa zákona o krátkodobom nájme. V zmluve by malo byť uvedené, podľa ktorého zákona vznikol nájomný vzťah.

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 sústavne 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 vystáhať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada.

Bytová náhrada sa poskytuje v prípadoch podľa písm. a), e) alebo písm. f). V prípade, ak nájomca preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a dostal výpoveď z dôvodu neplatenia nájomného má tiež nárok na náhradné ubytovanie. V prípade služobného bytu vzniká nárok na náhradu bytu iba v prípade, ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodov na strane zamestnávateľa.

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 15.5.2019, trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť dňa 1.6.2019 a končí sa 31.8.2019. 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,
- c) ak bola daná z dôvodu, ktorý nie je uvedený v zákone alebo ak bola výpoveď daná bez uvedenia dôvodu,

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.

-
- 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.

Krátkodobý nájom bytu

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 15.5.2019, výpovedná lehota začína plynúť dňa 16.5.2019),
- 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

Upozornenie: Táto brožúra má výlučne informatívny charakter. Je všeobecnej povahy, a teda nemusí zohľadňovať osobitosti konkrétneho prípadu. Z tohto dôvodu Vám odporúčame vyhľadať ohľadom riešenia Vášho problému kvalifikovanú právnu pomoc.

Zdroj:
platné právne predpisy Slovenskej republiky
internet: www.epi.sk, www.najpravo.sk

Kancelárie CPP:

CPP - Kancelária Bratislava Račianska 71 810 05 Bratislava 15	CPP - Kancelária Rimavská Sobota Čerenčianska 20 979 01 Rimavská Sobota
CPP - Kancelária Banská Bystrica Skuteckého 30 974 01 Banská Bystrica	CPP - Kancelária Svidník Sov. Hrdinov 102 089 01 Svidník
CPP - Kancelária Humenné Lipová 1 066 01 Humenné	CPP - Kancelária Trenčín Gen. M. R. Štefánika 20 911 01 Trenčín
CPP - Kancelária Košice Murgašova 3 040 41 Košice	CPP - Kancelária Trnava Pekárska 11 917 01 Trnava
CPP - Kancelária Liptovský Mikuláš Kollárova 2 031 01 Liptovský Mikuláš	CPP - Kancelária Tvrdošín Medvedzie 132 027 44 Tvrdošín
CPP - Kancelária Nitra Štefánikova trieda 26 949 03 Nitra 3	CPP - Kancelária Žilina P.O.Hviezdoslava 690/6 011 00 Žilina
CPP - Kancelária Prešov Masarykova 10 080 01 Prešov	CPP - Kancelária Žiar n/Hronom SNP 613/124 965 01 Žiar nad Hronom
CPP - Kancelária Komárno Župná ul. 14 945 01 Komárno	

CALL CENTRUM
0650 105 100

Konzultačné dni:

Pondelok: 8:00 – 15:00 h

Streda: 8:00 – 16:00 h

Informačná kancelária – úradné hodiny:

Pondelok: 8:00 – 15:00 h

Utorok: 8:00 – 15:00 h

Streda: 8:00 – 16:00 h

Štvrtok: 8:00 – 15:00 h

Piatok: nestránkový deň



www.centrumpravnejpomoci.sk

info@centrumpravnejpomoci.sk

Facebook: Centrum právnej pomoci