

tlačený formát najobľúbenejšieho  
realitného internetového portálu

2,00 €

# realitysk

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:  
2014.01

ročník:  
03 (XX)

## „OLYMPIJSKÉ“ bývanie pod Kaukazom

DOMOVY  
PRE SENIOROV



AKO SA BÝVA  
DIPLOMATOM?



VLASTNÉ VYKUROVANIE  
BYTOVÉHO DOMU?



Index realitného zdravia

December 2013/Január 2014

2,71



KVALITA  
V REALITÁCH



## Právna poradňa

- ako vypratať nájomníka z bytu, keď neplatí?
- v nedávno kúpenom byte sa zrazu objavili plesne
- odstúpenie od exkluzívnej zmluvy s realitnou kanceláriou

Dnes radí:

**JUDr. Leo Vojčík**

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,  
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Ktorý zákon okrem exekučného poriadku upravuje podmienky, za ktorých môžeme vypratať veci nájomníka z bytu, ktorý som mu prenajal? Podľa občianskeho zákonníka § 678 by mal na to prípadne existovať nejaký osobitný predpis, alebo ak taký neexistuje, tak by to mohla záväzne upravovať zmluva o nájme. Len sa neviem dopátrať na ten osobitný predpis.

V občianskom zákonníku sa o tom píše len v tom zmysle, že žiadosť o vypratanie sa musí podať cez súd, a to sa mi zdá dosť zložité. Jedná sa o jednoduchý prípad, keď nájomník prestane platiť nájomné a energie, a v zmluve o nájme mám zakotvené v bode doba nájmu nasledovnú zmluvnú úpravu: V prípade, že nebude nájomné a príslušenstvo k nájmu zaplatené vo výške a termínoch uvedených v tejto zmluve o nájme, doba nájmu sa automaticky skráti. A to tak, že nájomný vzťah zanikne uplynutím 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý boli tieto platby v plnej výške zaplatené, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluva o nájme je vystavená na dobu určitú nasledovnou formuláciou: Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú do konca roku.

V bode zánik nájmu mám ešte nasledovnú zmluvnú dohodu: Nájomca sa zaväzuje ku dňu zániku nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi, o čom zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní s popisáním stavu predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany skôr písomne nedohodnú na obnovení nájmného vzťahu. Nájomca je povinný pre tieto účely poskytnúť maximálnu súčinnosť, ktorá bude požadovaná prenajímateľom. V prípade, ak nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu najneskôr nasledujúci deň po zániku nájmu, týmto udeľuje súhlas k tomu, aby prenajímateľ zabezpečil na náklady nájomcu vypratanie a uvoľnenie predmetu nájmu.

Nebezpečenstvo škody na veciach, ktoré budú z predmetu nájmu vypratane, znáša v plnom rozsahu nájomca, pričom veci, ktoré budú vypratane, môžu byť zlikvidované, a to tiež na náklady nájomcu. Podľa vášho právneho názoru myslíte, že by to stačilo na to, aby som nájomníka jednoducho vystaľoval bez súdneho rozhodnutia? Podľa mojej mienky neporuším tým ústavu, lebo to bude na základe dohody. A nájomná zmluva je vlastne dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu podľa § 710 Občianskeho zákonníka zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ide o taxatívne vymedzené spôsoby zániku nájmu bytu, od ktorých sa nemožno odchyliť a to ani v prípade, že by s tým obe zmluvné strany súhlasili.

Prenajímateľ pritom môže nájomnú zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov, uvedených v Občianskom zákonníku, pričom tieto dôvody nie je možné v nájomnej zmluve meniť.

Ustanovenie o skrátení doby nájmu z dôvodu neuhradenia nájomného môže byť vyhodnotené ako neplatné, nakoľko neuhrádzanie nájomného predstavuje v zmysle Občianskeho zákonníka výpovedný dôvod, pri použití ktorého je možné ukončiť nájomný vzťah výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou. Zákon však neumožňuje v zmluve dojednať, že z dôvodu neplatenia nájomného sa nájomný vzťah, týkajúci sa bytu, automaticky ruší alebo skracuje.

V prípade neuhrádzania nájomného riadne a včas je možné nájom bytu vypovedať v zmysle ustanovenia § 711 ods. d) Občianskeho zákonníka, ktoré dáva prenajímateľovi právo vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcov doručená výpoveď. Avšak ak nájomca v prípade výpovede nepreplatí nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

V nájomnej zmluve si zmluvné strany pre prípad ukončenia nájomného vzťahu môžu upraviť postup a spôsob vypratania bytu, avšak dojednania o tom, že majetok nájomcu môže byť zlikvidovaný na náklady nájomcu sa javí ako neprímerané, lebo z vlastníckeho práva nájomcu k jeho veciam požíva zákonnú ochranu. V tomto prípade je vhodnejším riešením nájomcovi veci odovzdať osobne, zaslať ich na poslednú známu adresu, alebo ich uskladniť na jeho náklady.



## Na čo dať pozor

V marci 2012 som kúpil trojizbový byt na najvyššom poschodí. Sedem mesiacov bolo všetko v poriadku, až v októbri na začiatku vykurovacej sezóny mi začali vlnúť steny a do týždňa sa mi objavili čierne plesne, a to po celom obvode múra!!!

Bývalý majiteľ, ktorý mi byt predával, mi tvrdil, že mu nie sú známe žiadne závady, na ktoré by ma mal upozorniť, a toto bolo zakomponované aj v kúpnopredajnej zmluve.

Mám v pláne zavolať súdneho znalca, ktorý urobí znalecký posudok na strechu a steny, ktoré sú plesnivé. Chcem sa spýtať: Ak znalec dokáže, že táto závada tam bola skôr, ako som byt kúpil, mám šancu uspieť na súde? Nechce sa mi totiž zbytočne platiť znalca, ktorý síce zistí, že závada je dlhodobého charakteru, no ja zistím, že na reklamáciu nemám nárok...

V zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka v prípade, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho ne-

upozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady.

Ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

Kupujúci má zároveň právo na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady.

Vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

Zároveň však upozorňujeme, že kúpne zmluvy môžu niektoré otázky, týkajúce sa zodpovednosti za vady, upravovať odchylné od zákonnej úpravy, preto pre detailné posúdenie vašich nárokov bude potrebné právnikom posúdiť aj príslušné ustanovenia kúpnej zmluvy, na základe ktorej ste byt nadobudli.

V roku 2009 sme uzavreli s realitnou kanceláriou exkluzívnu zmluvu na predaj našej nehnuteľnosti na dobu neurčitú.

Prebiehalo to tak, že sme zmluvu chceli iba na pol roka. Maklérka nás po ústnom dohovore uistila, že má vážnych záujemcov, ktorí už mimochodom čakali na chodbe, a že na krátku dobu zmluvu neuzatvára, a že ju môžeme kedykoľvek vypovedať, a pokiaľ nebude exkluzívna, tak sa predajom nebude ani zaoberať. Predaj sa neuskutočnil. V čase predaja bola manželka na 60 % v práci a hrozilo prepúšťanie.

Finančná situácia sa nám zlepšila a neboli sme nútení predávať. Čakali sme rok a po osobných návštevách nám bolo povedané, že ona zmluvu nikdy sama nevypovie. Poslali sme doporučené výpoveď zmluvy o sprostredkovaní. Doporučený list s výpoveďou sa vrátil späť ako zásielka neprevzatá v odbernej lehote (vrátený list sme neotvorili). Chceme sa spýtať, či aj pri neprevzatí doporučeného listu o výpovedi je zmluva právne vypovedaná, nakoľko sme po 2,5 roka po výpovedi náhodne zistili, že našu nehnuteľnosť realitka stále ponúka na predaj.

Ďalej mala v zmluve uvedenú pokutu za jednostrannú výpoveď z našej strany, kde bola omylom uvedená cena provízie z predaja, ktorú perom prečiarkla, a na okraj zmluvy napísala 100 eur, dátum, svoj podpis, a taktiež takto upravovala aj po dohode zníženie predajnej ceny, aj nakoľko má v zmluve napísané, že dodatky sú písomne. Čo s tým?!

Pri doručovaní písomností, vrátane výpovede zmluvy druhej zmluvnej strane, je potrebné primárne sa riadiť príslušnými ustanoveniami zmluvy, týkajúcimi sa postupu pri doručovaní písomností.

Samotný Občiansky zákonník neupravuje spôsob doručovania písomností a nepozná ani fikciu doručenia (t.j. že písomnosť sa v prípade jej vrátenia odosielateľovi považuje za doručenu), z tohto dôvodu fikcia doručenia je vylúčená v prípade, ak nie je upravená v zmluve (napr. priamym odkazom na príslušné ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku týkajúce sa doručovania súdnych písomností alebo osobitnou dohodou zmluvných strán). V prípade doručovania výpovede je vhodné zaslať výpoveď ako doporučený list s doručenkou alebo odnieť výpoveď



osobne do realitnej kancelárie a odovzdať ju maklérke za účasti svedkov, ktorí by v prípade sporu mohli preukázať, že naozaj došlo k doručeniu výpovede.

Zmluvná pokuta dojednaná za jednostrannú výpoveď zmluvy nemá obvykle bez ďalšieho oporu v zákone, nakoľko v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka sa zmluvná pokuta dojednáva za porušenie určitej zmluvnej povinnosti, a nie za uplatnenie zákonného práva zmluvnej strany vypovedať zmluvu, a takto k posudzovaniu uvedenej problematiky zväčša pristupujú v prípade sporov i sudy. Za uplatnenie zákonného práva vypovedať zmluvu, uzavretú na dobu neurčitú, nemôže byť oprávnená zmluvná strana žiadnym spôsobom sankcionovaná.

V prípade, ak sa v zmluve upravuje, resp. opravuje určité ustanovenie, je možné vykonať opravu, resp. úpravu aj prepísaním pôvodného znenia a uvedením nového znenia, avšak pri konkrétnej oprave, resp. úprave by mal byť uvedený dátum ako aj podpisy oboch zmluvných strán, pretože inak môže byť takýto úkon považovaný za jednostranný zásah do zmluvy, ktorý však nemá účinky dodatku k zmluve, a teda nemení platne jej obsah.

foto: Martin Holec