

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

2,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2014.07

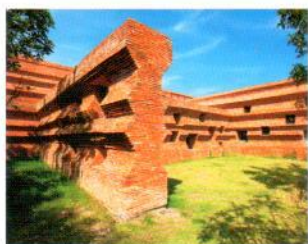
ročník:
07 (XX)

SLOVENSKÝ ORLOJ JE NA KYSUCIACH

**HYPOTÉKA ALEBO
STAVEBNÉ SPORENIE?**



**MODERNÉ ČARO
TEHLY**



**KEĎ SLNKO
PÁLI...**



Index realitného zdravia

Jún/Júl 2014

2,42



**KVALITA
V REALITÁCH**



8 588005 533003 >



**KVALITA
V REALITÁCH**



REALTY MEDIA HOUSE

Právna poradňa

- Za prenájom bytu platím ako za kanceláriu
- Keď nájomník neplatí
- Byt získaný pred svadbou nepatrí automaticky do BSM

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



■ **Bývam v podnájme v byte, ktorý bol v minulosti využívaný ako kancelárske priestory na podnikateľské účely. V nájomnej zmluve mám uvedené, že sa prenájma bytový priestor za účelom ubytovania.**

Nejaký čas mi chodili nedoplatky za energie od majiteľov bytu, ktorí vystavovali vyúčtovanie na základe faktúr, tie však dokladané k vyúčtovaniu neboli, a nedoplatky som samozrejme uhradil. Vyúčtovanie za rok 2011 mi však doručené nebolo na konci zúčtovacieho obdobia, ako bolo zvykom, ale až o rok neskôr s vyúčtovaním za rok 2012.

Keďže vo vyúčtovaní bola príliš vysoká suma nedoplatkov, tak som si začal pozeráť sadzby za energie, a prišiel som na to, že pre domácnosť by som mal mať skoro o polovicu nižšie účty, ako mi chodili. Tak som si od majiteľov vypýtal faktúry k nahliadnutiu, a tam som zistil, že fakturácie sú ako pre malý podnik a nie pre domácnosť, čiže majitelia bytu pred tým, ako ho prenajali za účelom ubytovania, nepožiadali o zmenu sadzby z podnikateľskej na sadzbu pre domácnosť.

Chcem sa opýtať, či som povinný uhradiť majiteľom za energie sumu, aká im bola fakturovaná, aj keď ich chybou nebola zmenená sadzba na energie.

Alebo mám nárok na prepočítanie platieb podľa sadzby, na akú som mal v skutočnosti nárok, a rozdiel z už zaplatených vyúčtovaní od nich žiadať späť, a posledné vyúčtovanie uhradiť len vo výške podľa správnych sadzieb?

Pre jednoznačnú odpoveď na vaše otázky a vyriešenie daného problému je potrebné preštudovať celú nájomnú zmluvu, najmä ustanovenia, týkajúce sa vymedzenia predmetu nájmu a ustanovenia o úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo o spôsobe ich výpočtu.

V prípade, ak sa domnievate, že vaše práva vyplývajúce z nájomnej zmluvy boli porušené, odporúčame vyzvať prenajímateľa na vyriešenie daného problému dohodou, v opačnom prípade odporúčame riešenie problému súdnou cestou.

■ **Nájomník mi prestal platiť nájom. Po dvoch neuhradených mesiacoch som mu písomnou formou zaslal výpoveď, čím mu začala plynúť dvojmesačná výpovedná lehota. Ani po jej uplynutí však neplatí, ani nechce priestor uvoľniť, a naďalej tam podniká.**

Akou najrýchlejšou formou ho môžem z priestoru vypratať tak, aby som pri tom neporušil zákon?

Ak sa vo vašom prípade jedná o nebytový priestor (čo naznačuje položená otázka), jediným zákonným postupom vás ako prena-

jímateľa na vypratanie nájomcu z prenajatého priestoru je v prípade platnej výpovede nájomnej zmluvy podanie žaloby na vypratanie nehnuteľnosti na vecne a miestne príslušnom súde. V prípade vášho úspechu v takomto spore by následné vypratanie priestorov vykonal súdny exekútor. Pred podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti by ste mali nájomcovi doručiť písomnú výzvu na vypratanie vašej nehnuteľnosti. Platnosť vašej výpovede predmetného nájomného vzťahu je možné posúdiť len na základe analýzy vašej nájomnej zmluvy a samotnej výpovede tejto zmluvy.



■ **Mám nehnuteľnosť, ktorú som nadobudol kúpou formou hypotéky, ktorú stále splácam. V nehnuteľnosti bývam s priateľkou, ktorá mi čiastočne prispieva na prevádzkové náklady (nie však na splácanie hypotéky, ten riešim výlučne ja).**

Zvažujeme svadbu do jedného roka. Chcem sa spýtať, či nehnuteľnosť, pokiaľ je stále splácaná mojou hypotékou, bude súčasťou BSM? Ak áno, je nejaká možnosť, ako ju z BSM oficiálne vylúčiť, aby som zostal ako jej výlučný vlastník?

Nehuteľnosť, ktorú ste si zakúpili pred uzatvorením manželstva do vášho výlučného vlastníctva, nepatrí podľa § 143 Ob-

čianskeho zákonníka do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a zostáva vašim výlučným vlastníctvom aj po uzavretí manželstva.

Vo vašom prípade sa teda vaša nehnuteľnosť, bez ohľadu na spôsob jej splácania, po uzavretí manželstva nestane automaticky súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ak ste ju nadobudli do svojho výlučného vlastníctva pred uzavretím manželstva.

Ilustračné foto: Baumit