

Status nájomcu bytu ako dôvod jeho právnej ochrany
The status of tenants of flats as a reason for their legal protection

Doc. JUDr. Denisa Dulaková Jakúbeková, PhD.

Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva, Ústav súkromného práva

Anotácia

Príspevok sa zameriava na právny status nájomcu bytu a z toho vyplývajúci rozsah právnej ochrany nájomcu. Vo všeobecnosti platí, že nájom bytu je chránený, pričom za slabšiu stranu vzťahu sa považuje nájomca, ktorý si prostredníctvom nájmu uspokojuje svoje základné sociálne právo – právo na bývanie. Je však tento predpoklad splnený aj v prípade, ak je nájomcom bytu právnická osoba?

Annotation

The article focuses on the legal status of tenants of flats and the related scope of the legal protection of the tenant. In general, the lease of an apartment is protected, while the weaker side of the relationship is considered to be a tenant who, through the lease, satisfies his basic social right – the right to housing. However, is this requirement fulfilled if the tenant of the flat is a legal person?

Klíčové slová

nájom, nájom bytu, prenajímateľ, nájomca, právo na bývanie, právny status, právna ochrana

Key words

lease, rent of flat, landlord, lessee, right to housing, legal status, legal protection

1. Úvod

Stranami nájomnej zmluvy sú vo všeobecnosti **prenajímateľ a nájomca**[\[1\]](#).

Prenajímateľom je spravidla vlastník prenajímanej veci, môže ním však byť aj osoba, ktorá má k veci iné ako vlastnícke právo[\[2\]](#) (napr. správca majetku štátu podľa zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva podľa § 151j ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) za predpokladu, že právo prenechať vec do užívania ďalšej osobe nie je s takýmto právom v rozpore.

Prenajímateľom môže byť *fyzická osoba, právnická osoba, aj štát*.

Nájomca (nájomník)[\[3\]](#) je osoba, ktorá preberá do užívania cudziu vec od osoby, ktorá je oprávnená s vecou týmto spôsobom nakladať. Nájomcom, rovnako ako prenájomcom, môže byť *fyzická osoba, právnická osoba, i štát*.

2. Špecifiká nájmu bytu a ich dopad na právny status subjektov nájmu

Právo na bývanie je zaradené medzi základné sociálne práva so zvláštnym charakterom[4]. Nie je totiž chápané ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi[5].

Od začiatku 20. storočia preto smeruje právny vývoj v kontinentálnom systéme práva k právnej ochrane nájomcov bytov, vnímaných ako slabších účastníkov nájomného pomeru. Prejavuje sa to v prijímaní osobitných úprav, ktoré regulujú právny pomer medzi prenajímateľom a nájomcom bytu prísnejšie, najmä v otázkach skončenia nájmu[6].

Keďže je však nájom bytu (podobne ako nájom iných objektov, určených na trvalé bývanie, najmä rodinných domov – pozn. autor[7]), spájaný primárne s uspokojovaním bytových potrieb nájomcu a práve z tohto dôvodu mu zákonodarca venuje osobitnú pozornosť, odborná teória aj aplikačná prax sa opakovane zaoberá viacerými otázkami – primárne, či môže v zmluve o nájme bytu vystupovať na strane nájomcu právnická osoba a ak áno, či je namieste poskytovať jej rovnakú právnu ochranu ako nájomcovi – fyzickej osobe, keďže právnická osoba bytovú potrebu nemá. V slovenských právnych pomeroch jednoznačné odpovede na tieto otázky nenájdeme – *expressis verbis* ich nerieši zodpovedajúca právna úprava (t. j. príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ani zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu[8])[9] a presvedčivú oporu nenájdeme ani v ustálenej rozhodovacej praxi slovenských súdov.

3. Nájom bytu podľa Občianskeho zákonníka *de lege lata*

Pred účinnosťou zák. č. 509/1991 Zb., ktorá do Občianskeho zákonníka (a do občianskeho práva ako takého) **prinavrátila inštitút nájmu**[10], vrátane nájmu bytu, a ktorá zároveň **zrušila dovtedajší inštitút osobného užívania bytu**, bola odpoveď na položenú otázku pomerne jednoznačná. Občiansky zákonník vo svojom vtedajšom znení totiž ustanovoval, že osobným užívateľom bytu mohol byť iba **občan**, t. j. fyzická osoba[11] (§ 153: „*Štátne, družstevné a iné socialistické organizácie prenechávajú byty občanom do osobného užívania bez určenia doby užívania, a to za úhradu, ak nie je právnym predpisom ustanovené inak*“).

Po zavedení nájmu do Občianskeho zákonníka, ktorý za subjekty nájmu označuje prenajímateľa a nájomcu, bez ich špeciálnej väzby na právnické či fyzické osoby, sa prijal všeobecný názor, že nájomcom bytu môže byť aj právnická osoba (čo nie je zakázané, je dovoľené[12]). Zákonodarca totiž z neznámych dôvodov koncipoval úvodné ustanovenie o nájme bytu spôsobom, že v ňom spája účel nájmu s veľmi všeobecným „užívaním“ bytu, nie s „bývaním“ v byte (§ 685 ods. 1 OZ: „(1) *Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, ...*“), čo vedie k logickému záveru, že užívacie právo môže mať nielen fyzická, ale aj právnická osoba. Zákonodarca si však pravdepodobne neuvedomil významový rozdiel oboch uvedených slov (užívanie vs. bývanie) a jeho právne dopady, čo je na škodu veci, keďže nájmu bytu hneď v nasledujúcej vete § 685 ods. 1 OZ priznáva „chránenú povahu“ (§ 685 ods. 1 OZ: „(1) *... Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.*“), pričom dôvodom tohto špecifika je práve sociálny rozmer nájomného bývania, ktorý právnickú osobu obchádza. Z viacerých

d'alších ustanovení Občianskeho zákonníka, venovaných nájmu bytu však vyplýva, že sa môže týkať iba fyzických, nie právnických osôb (napríklad ustanovenia o spoločnom nájme bytu manželov, o hmotnej núdzi nájomcu z objektívnych dôvodov a viacerých ďalších)[13], čo vnáša do výkladu určitý zmätok. Názor, ktorý sa opiera skôr o gramatický výklad („užívať“ môže aj právnická osoba) než o logický či systematický výklad[14], a podľa ktorého môže byť nájomcom bytu fyzická i právnická osoba, sa preto nestretol so všeobecnou podporou. Vyplýva to najmä z judikatúry českých súdov. Najvyšší súd ČR vydal napríklad rozhodnutie sp. zn. 26 Cdo 2080/2009 z 21.1.2011, ktorým nadviazal na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu ČR a na svoje predchádzajúce rozhodnutia (napr. sp. zn. 1385/2005 z 29.3. 2006, 26 Cdo 1973/2006 z 26.10. 2006 a 26 Cdo 638/2007). V uvedenom konaní sa Najvyšší súd ČR zaoberal otázkou, či môže právnická osoba platne uzavrieť nájomnú zmluvu v režime § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, teda v režime chráneného nájmu a dopracoval sa k záveru, že režim chráneného nájmu je pre nájomcu – právnickú osobu neprípustný. Svoj názor odôvodnil tým, že účelom práva nájmu bytu ako špecifického nájomného vzťahu, upraveného v § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, je zabezpečiť uspokojenie bytových potrieb, ktoré patria medzi základné ľudské potreby. Podľa Najvyššieho súdu ČR právnická osoba túto (ľudskú) potrebu nemá, a preto nemôže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu v právnom postavení nájomcu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd ČR v citovanom rozhodnutí zastal názor, že *takáto zmluva je absolútne neplatná*. Nevylúčil však, aby si právnická osoba prenajala byt v režime všeobecného nájmu, t. j. podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Tento trend sa odrazil aj v aktuálnej českej právnej úprave, ktorá v základných ustanoveniach o nájme bytu a nájme domu kladie dôraz na **zabezpečenie bytových potrieb nájomcu** (§ 2235 ods. 1 NOZ: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohto pododdílu“). V komentároch k uvedenému ustanoveniu sa konštatuje, že nová česká úprava nadväzuje na predchádzajúcu ustálenú judikatúru českých súdov, a zastáva preto názor, že keďže právnická osoba nemá bytové potreby, nemôže byť nájomcom bytu podľa § 2235 a nasl. NOZ. Nájomcom bytu podľa § 2235 NOZ a nasl. preto môže byť *iba človek* (ľudia)[15]. To však nebráni tomu, aby právnická osoba uzavrela nájomnú zmluvu na nájom bytu podľa iných ustanovení zákona, najmä v závislosti od účelu, na ktorý si byt prenajala (ako priestor na podnikanie či pacht), inak sa bude riadiť všeobecnými ustanoveniami o nájme. Zmluva o nájme bytu, ktorú na strane nájomcu uzatvorí právnická osoba, však nebude len z tohto dôvodu neplatná, čím sa odborná literatúra odklonila od záverov staršej judikatúry (sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006).[16]

Slovenská odborná verejnosť sa k tomuto názoru zatiaľ jednoznačne neprihlásila. V novších komentároch k § 685 Občianskeho zákonníka sa síce uvádza odkaz na súdnu prax v Českej republike, má však skôr ilustračný charakter. „Súdna prax v Českej republike však (sčasti) zastáva názor, podľa ktorého nájomcom bytu v zmysle § 685 a nasl. OZ môže byť iba fyzická osoba (pokiaľ by sa právnická osoba chcela stať nájomcom bytu, musela by uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa všeobecných ustanovení o nájme), vychádza sa z toho, že právnická osoba nemôže uspokojovať bytové potreby.“[17] Taktiež „Podľa názoru judikatúry českých súdov zmluvu o nájme bytu podľa § 685 a nasl. OZ môžu uzavrieť iba fyzické osoby. ... Z ustálenej judikatúry vyplýva, že účelom práva nájmu bytu ako špecifického typu nájomného vzťahu upraveného v ustanoveniach § 685 a nasl. OZ je zabezpečiť uspokojenie potrieb bývania ako jednej zo základných ľudských potrieb. Právnická osoba takú potrebu nemá, a preto

nemôže platne uzavrieť zmluvu o nájme bytu podľa § 685 OZ ako nájomca.”[18] V poslednom citovanom diele sa však zároveň uvádza: „Uvedený názor judikatúry o nemožnosti vzniku nájmu bytu právnickej osobe nie je právnou vedou všeobecne akceptovaný. Podľa nej argument, že právnická osoba nemôže realizovať právo na bývanie ako jednu zo základných ľudských potrieb, nevylučuje, aby sa právnická osoba stala nájomcom. Poukazuje sa, okrem iného, na to, že právnické osoby i podľa súčasnej úpravy môžu kupovať zájazd podľa ustanovenia § 741a a nasl. OZ a že právnickým osobám európske súdne inštitúcie poskytujú ochranu obydlia podľa čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane občianskych a ľudských práv (pozri Ro ESLP, sťažnosť č. 37971/91 vo veci Société Frères SA /2002/, ECR I-09011, ods. 29).[19]

4. Zákon o krátkodobom nájme bytu

V zákone č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov, rovnako ako v Občianskom zákonníku, neexistuje ustanovenie, ktoré by vylučovalo alebo obmedzovalo možnosť prenechať byt do krátkodobého nájmu právnickej osobe. Nevyplýva z neho ani výslovná viazanosť nájmu bytu len na uspokojovanie bytových potrieb nájomcu, hoci táto funkcia je pre bytový nájom prirodzená. Naopak, zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v § 3 ustanovuje, aké údaje o zmluvných stranách musí nájomná zmluva obsahovať – osobitne pre fyzickú osobu nepodnikateľa, fyzickú osobu podnikateľa a *pre právnickú osobu*, a to bez ohľadu na to, či vystupujú na strane prenajímateľa alebo nájomcu.

Pravdou je, že zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, na rozdiel od Občianskeho zákonníka, neprístupuje ku krátkodobému nájmu bytu ako k „chránenému nájmu“, jeho ustanovenia preto nevenujú zvýšenú pozornosť ochrane nájomcu. Zastať názor, že zmluvu o krátkodobom nájme bytu podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu môže uzavrieť na strane nájomcu aj právnická osoba, je preto prijateľnejšie než pri chránenom nájme bytu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Ak by sme však bytový nájom spájali výslovne s uspokojovaním bytovej potreby nájomcu (považovali by sme ho napríklad za pojmový znak bytového nájmu), nemohli by sme tento názor prijať bez výhrad, keďže pravdou ostáva, že právnická osoba uspokojovanie „vlastnej“ bytovej potreby. A keďže právnou povahu bytu spájajú viaceré právne predpisy (predovšetkým stavebný zákon, ale napríklad aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)[20] s bývaním, ktoré je vo výkladovom slovníku definované nasledovne: „*bývať – trvale sa zdržiavať v istom príbytku, byť niekde ubytovaný, mať niekde bydlisko, žiť niekde*“[21], sme utvrdení v tom, že naplniť jeho obsah môže v skutočnosti iba fyzická osoba – bez ohľadu na to, či je nájom bytu v režime Občianskeho zákonníka alebo zákona o krátkodobom nájme bytu.

5. Záver

Ak prijmeme názor, že právnická osoba nemá bytovú potrebu, a preto si nemôže prenajať byt za účelom „vlastného bývania“, neznamená to, že si nemôže prenajať byt na iný účel. V súčasnosti je napríklad bežné, že právnická osoba si prenajme byt s cieľom, aby v nej „reálne“ býval jej zamestnanec, obchodný partner či klient (t. j. bytovú potrebu nerealizuje samotná právnická osoba, ale osoba, ktorá ho získa do

užívania až následne). Zanedbateľné nie sú ani silnejšie trendy prenájmania bytov právnickým osobám – podnikateľom, ktoré ich ponúkajú na bývanie prostredníctvom internetových sprostredkovateľov (napr. Airbnb[22], Booking.com[23] a pod.)[24], a realizujú tým vlastnú podnikateľskú činnosť.

Vzhľadom na stav súčasnej právnej úpravy nájomného bývania v Slovenskej republike a na názorovú nejednotnosť v otázke možnosti prenajať byt právnickej osobe však musíme pracovať (aj) s verziou, ktorá túto možnosť pripúšťa.[25] V tomto prípade je však namieste zaoberať sa otázkou, či má byť nájomcovi bytu – právnickej osobe – poskytnutá rovnaká miera právnej ochrany ako nájomcovi bytu – fyzickej osobe. Na takýto prístup však nevidíme dôvod, keďže sociálny rozmer nájomného bývania, ktorý je premietnutý do špecifickej povahy nájmu bytu, osobitne ak je dojednaný v režime chráneného nájmu podľa Občianskeho zákonníka, sa právnickej osoby jednoducho netýka. Pri aplikácii Občianskeho zákonníka na nájom bytu právnickou osobou by sme tak mali vylúčiť tie jeho ustanovenia, ktoré poskytujú nájomcovi zvýšenú právnu ochranu, najmä ustanovenia o skončení nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 OZ a o bytových náhradách v zmysle § 712 až 714 OZ. Zároveň by sme mali vylúčiť tie jeho ustanovenia, ktoré sa logicky spájajú len s fyzickými osobami (napr. spoločný nájom bytu manželmi, prechod nájmu bytu, obmedzenie a vylúčenie nájomcu z užívania z dôvodu fyzického a psychického násillia a pod.).

De lege ferenda by sme mali súčasný právny stav zmeniť. Predovšetkým odporúčame, aby sa nájom bytu, ktorý bude s veľkou pravdepodobnosťou zohľadňovať sociálny rozmer bývania aj v budúcnosti[26], výslovne spojil s uspokojovaním bytových potrieb nájomcu[27].

Z nájmu bytu však nemôžeme vylúčiť ani právnickú osobu. V takom prípade ale stráca opodstatnenosť vnímať nájomný vzťah ako „chránený“ vo vzťahu k nájomcovi, keďže právnická osoba si pri ňom neuspokojuje vlastnú bytovú potrebu, ktorú nemá. Právny režim by tak podliehal buď všeobecnej úprave nájmu, prípadne osobitnej právnej úprave, pri ktorej bude rezonovať konkrétny účel nájmu[28].

Použitá literatúra:

1. Dulaková Jakúbeková D., Fekete, I., Križan, M. Nájomná zmluva v procese rekodifikácie súkromného práva. Bratislava : C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-89603-26-8, str. 149
2. Dulaková, D., Dulak, A., Repetitóriium z občianskeho práva hmotného s otázkami a s príkladmi, 1. diel, Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018, ISBN: 978-80-8168-876-8, str. 15
3. Dulaková, D., Fekete, I., Dulak, A. a kol. Zmluvy o prenechaní veci na užívanie (nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva). S komentárom. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 150
4. Fajnor, V. – Zátarecký, A. Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi, III. vydanie pôvodného diela, Heuréka, Šamorín, 1998, ISBN: 80-967653-4-5, str. 302
5. Hulmák, a kol.; *Občanský zákoník VI. Záväzkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8, s. 342

6. Jurčová, M., Ubytovanie vs. nájom, podnikateľ vs. nepodnikateľ, In: Súkromné právo. – ISSN 1339-8652 – Roč. 3, č. 3 (2017), s. 93-98
7. Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné, 2. zväzok, IURIS LIBRI, Bratislava, 2018, ISBN: 978-80-89635-35-1, s. 199 a nasl.
8. SELUCKÁ, M., FIALA, J., KILOVÁ, A.; *Byt v soukromém a veřejném právu*. Brno : Masarykova univerzita, 2011, ISBN: 978-80-210-5747-0, s. 36
9. ŠVESTKA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 1. díl*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1951 – 1952
10. Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, a kol. *Občiansky zákonník II. § 451 – 880*. 2. vydanie. *Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2019, ISBN: 978-80-7400-770-5, s. 2531

Použité právne predpisy a iné zdroje:

1. Európska charta o bývaní, prijatá pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement 26. apríla 2006, k tomu pozri aj http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/charte_europeenne_du_logement-2.pdf.
2. legislatívny zámer nového Občianskeho zákonníka schválený vládou SR 14. 01. 2009, <https://www.justice.gov.sk/Stranky/Nase-sluzby/Nase-projekty/Obciansky-zakonnik/Obciansky-zakonnik.aspx>
3. <http://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html>
4. <https://www.najpravo.sk/clanky/text-navrhu-rekodifikacie-obcianskeho-zavazkového-prava.html>
5. Občiansky zákonník (zák. č. 40/1964 Zb.), v znení účinnom do 31.12.1991
6. Občiansky zákonník (zák. č. 40/1964 Zb.), v platnom znení
7. Občiansky zákonník (zák. č. 141/1950 Zb.)
8. zákon o krátkodobom nájme bytu (zák. č. 98/2014 Z. z. v znení neskorších predpisov)
9. zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
10. zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom
11. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
12. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

13. vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa stanovujú klasifikačné znaky ubytovacieho zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried
14. Rakúsky Zákon o nájme (Mietrechtsgesetz)
(<http://www.immobilienscout24.at/ratgeber/mietrecht-oesterreich/mietrechtsgesetz.html>)
15. Holandský Občiansky zákonník (<http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm>)
16. Quebecký Občiansky zákonník (<http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>)
17. <https://cs.wikipedia.org/wiki/Airbnb>
18. <https://www.booking.com/content/about.sk.html>
19. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 32 Odo 359/2005
20. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, zn. 1385/2005
21. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
22. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 26 Cdo 638/2007
23. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, zn. 26 Cdo 2080/2009

Poznámky pod čiarou

[1] Na každej strane, t. j. na strane prenajímateľa i nájomcu, môže vystupovať viacero subjektov, napr. ak prenajímateľa vlastní predmet nájmu v podielovom spoluvlastníctve či v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, alebo ak sa prenecháva byt do tzv. spoločného nájmu (§§ 700 – 702 OZ) prípadne do tzv. spoločného nájmu manželov (§ 703 a nasl. OZ), alebo ak majú predmet nájmu užívať účastníci združenia, ktoré vznikne podľa § 829 a nasl. OZ a pod. – pozn. autor.

[2] Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 21. 2. 2006, sp. zn. 32 Odo 359/2005, z odôvodnenia rozsudku: „... Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že leasingové smlouvy č. 1-295/95 a č. 1-296/95 byly řádně uzavřeny. **Jako nedůvodnou tak posoudil výhradu odvolatelky o jejich neplatnosti založenou jednak na námitce, že v době jejich uzavření nebyla žalobkyně vlastníkem předmětu leasingu, v důsledku čehož nebyla oprávněna s předmětem leasingu disponovat, a dále na námitce o nedostatečnosti identifikace předmětu nájmu.** V této souvislosti vysvětlil, že pro oprávnění leasingového pronajímatele **s předmětem budoucího nájmu nakládat, které je předpokladem jeho práva věc platně pronajmout, není rozhodující, zda je tak oprávněn činit z titulu vlastnického práva k předmětu nájmu, či z jiného právního důvodu, například na základě souhlasu vlastníka předmětu budoucího nájmu.** ...” <http://kraken.slv.cz/32Odo359/2005> . K tomu pozri aj: „Byt může na základě osobitných právních predpisov prenajať i nevlastník bytu. Tak je tomu například v prípade bytov vo vlastníctve štátu, keď ako prenajímateľ vystupuje správca tohto majetku (pozri § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov).“, Fekete, I., IN: Dulaková Jakúbeková D., Fekete, I., Križan, M. Nájomná zmluva v procese rekodifikácie súkromného práva. Bratislava : C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-89603-26-8, 149 s.

[3] Označenie tohto subjektu ako „nájomca“ sa používa podľa súčasného platného práva (§ 663 a nasl. OZ), i keď **Občiansky zákonník z roku 1950** používal pre pomenovanie tejto zmluvnej strany pojem „nájomník“ (pozri napr. § 388: *Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajatú vec **nájomníkovi** v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, Drobné opravy a obyčajné náklady spojené s užívaním však znáša **nájomník**.*). Podobne to platilo aj v období pred rokom 1950, kedy odborné diela z toho obdobia uvádzajú napr.: „*Nájom je smluva, podľa ktorej sa prenajímateľ zaväzuje, že prepustí **nájomníkovi** užívanie istej veci na určitú dobu za platenie určitého nájomného.* ...“ ((Fajnor, V. – Záturecký, A. *Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi*, III. vydanie pôvodného diela, Heuréka, Šamorín, 1998, ISBN: 80-967653-4-5, str. 302)). Občiansky zákonník z roku 1964 vo svojom „pôvodnom znení“ nájomnú zmluvu neupravoval. Novela Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. nájomnú zmluvu do Občianskeho zákonníka síce vrátila, pri označení strán nájomnej zmluvy však nezachovala slovensky správne pomenovanie **nájomník**, namiesto toho sa univerzálne zvolil český ekvivalent „**nájomca**“. Podľa legislatívneho zámeru sa plánuje vrátiť k pôvodnému označeniu „nájomník“. Naproti tomu v „novom“ českom Občianskom zákonníku ostal zachovaný český pojem „nájomca“ – pozn. autor.

[4] Vid': Európska charta o bývaní, prijatá pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement 26. apríla 2006, k tomu pozri aj http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/charte_europeenne_du_logement-2.pdf .

[5] Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>

[6] K tomu porovnaj napr. **Mietrechtsgesetz v Rakúsku**, k nemu pozri komentár napr. na <http://www.immobilienscout24.at/ratgeber/mietrecht-oesterreich/mietrechtsgesetz.html>, ďalej **Lease of residential spaces v holandskom Občianskom zákonníku**, Section 7.4.5 a nasl., ktorý do svojho obsahu zapracoval **zákon o nájomnom bývaní** (Article 7:245 Implementation Act on Housing Rent: The Implementation Act on Housing Rent shall give more provisions for rents and other compensations; <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm>). Spomedzi „nekontinentálnych“ právnych úprav pozri napr. **SPECIAL RULES FOR LEASES OF DWELLINGS** v Quebecskom Občianskom zákonníku, napr. IN: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>

[7] Pozri napr. „*Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu*“, § 2235 a nasl. českého Občianskeho zákonníka, ale napríklad aj § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Zb.): „(1) *Písomná forma je potrebná pri právnych úkonoch o právach k nehnuteľnostiam, okrem ak ide o nájom rodinného domčeka alebo inej podobnej stavby alebo len časti budovy. To isté platí pri majetkových právnych úkonoch medzi manželmi, pokiaľ nejde len o obvyklé darovania primerané ich zárobkovým a majetkovým pomerom. Písomná forma je ďalej potrebná pri právnych úkonoch, pre ktoré zákon osobitne predpisuje písomnú formu.*“

[8] Nájom bytu upravujú aj niektoré ďalšie právne predpisy, napríklad **zákon č. 443/2010 Z. z.** o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, **zákon č. 260/2011 Z. z.** o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a ďalšie. Tieto zákony však pristupujú k právnej úprave vybraných otázok nájmu bytu a len pre účely zákona, v ktorom sú spracované.

[9] K tomu porovnaj ustanovenie § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov“ „(1) **Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.**“

[10] Porovnaj § 387 a nasl. Občianskeho zákonníka z roku 1950 (zák. č.141/1950 Zb.); **NÁJOMNÁ SMLUVA**

[11] § 1 OZ v znení do 31. decembra 1991: „*V oblasti uspokojovania hmotných a kultúrnych potrieb vznikajú medzi občanmi a socialistickými organizáciami a medzi občanmi navzájom občianskoprávne vzťahy. Tieto vzťahy upravuje predovšetkým Občiansky zákonník.*“; § 7 ods. 1 OZ v znení do 31. decembra 1991: „*Spôsobilosť občana mať práva a povinnosti vzniká narodením. Túto spôsobilosť má aj počaté dieťa, ak sa narodí živé.*“; podporne aj: „*Koncept občianstva po oslobodení jednotlivca od jeho podriadenosti celku a uznání jeho základných ľudských práv a slobôd (18. storočie). Na základe tejto ľudskej emancipácie sa v priebehu 19. storočia završuje aj politická emancipácia človeka ako člena občianskej spoločnosti. Človek sa stáva základom štátu, ktorý ho uznáva ako svoj predpoklad aj právne, a to garantovaním jeho základným práv a slobôd.*“; IN: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dan>

[12] „*Zásada všetko je dovolené, čo nie je zakázané, je konkretizáciou zásady autonómie vôle a rovnosti účastníkov občianskoprávnych vzťahov. Je vyjadrením maximalizácie súkromnoprávnej autonómie. Naopak, zásada verejného práva určuje, že „všetko je zakázané, čo nie je dovolené.*“ IN: Dulak, A. IN;

Dulaková, D., Dulak, A., Repetitórium z občianskeho práva hmotného s otázkami a s príkladmi, 1. diel, Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018, ISBN: 978-80-8168-876-8, str. 15.

[13] Napríklad aj prechod nájmu bytu (§ 706 – 709 OZ), väčšina výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 OZ, ustanovenia o bytových náhradách (§ 712 a nasl. OZ) a ďalšie.

[14] Pri logickom výklade by sa použili logické metódy a argumenty a pri systematickom by rezonovalo miesto konkrétneho inštitútu v širšom právnom systéme a prináležitosť interpretovanej normy k určitému druhu právnych noriem a charakteru ich vzťahov k iným právnym normám – pozn. autor.

[15] Dávame do pozornosti, že nová právna úprava nájmu bytu a domu v NOZ upustila od výslovného označenia nájmu bytu za chránený nájom – pozn. autor.

[16] Hulmák, M. spolu s Kabelkovou, E., In Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8, s. 342.

[17] Kerecman, P. In Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 451 – 880*. 2. vydanie. *Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2019, ISBN: 978-80-7400-770-5, s. 2531.

[18] Fekete, I. In Dulaková, D., Fekete, I., Dulak, A. a kol. *Zmluvy o prenechaní vecí na užívání (nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva)*. S komentárom. Praha : C. H. Beck, 2012, ISBN: 978-80-7179-292-5, s. 150.

[19] Tamže, s. 151, s odkazom na Švestka, J. In ŠVESTKA a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. díl. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1951 – 1952; SELUCKÁ, M., FIALA, J., KILOVÁ, A. *Byt v soukromém a veřejném právu*. Brno : Masarykova univerzita, 2011, ISBN: 978-80-210-5747-0, s. 36.

[20] Napríklad zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) definuje byt ako „obytnú miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie“ (§ 43b ods. 4). Podobne vymedzuje byt aj zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Rozumie ním „miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky“ (§ 2 ods. 1).

[21] Zdroj: <http://slovník.azet.sk/pravopis/slovník-sj/?q=b%C3%BDva%C5%A5>.

[22] **Airbnb** je webová služba zprostredkujúci pronájom ubytování. K 7. lednu 2015 inzerovala přes milion nabídek z 34 tisíc měst a 190 zemí.^[1] Soukromá společnost provozující stránku, Airbnb Inc., byla založena v srpnu 2008 a sídli v [San Franciscu](#), In <https://cs.wikipedia.org/wiki/Airbnb>.

[23] Booking.com B.V., která je součástí [Priceline Group](#) (Nasdaq: PCLN), vlastní a prevádzuje Booking.com™ světový líder v online rezervacích ubytování. In <https://www.booking.com/content/about.sk.html>

[24] Jurčová, M., Ubytovanie vs. nájom, podnikateľ vs. nepodnikateľ, In: *Súkromné právo*. – ISSN 1339-8652 – Roč. 3, č. 3 (2017), s. 93-98.

[25] „Uvedený názor judikatúry o nemožnosti vzniku nájmu bytu právnickej osobe nie je právnou vedou všeobecne akceptovaný. Podľa nej argument, že právnická osoba nemôže realizovať právo na bývanie ako jednu zo základných ľudských potrieb, nevylučuje, aby sa právnická osoba stala nájomcom. Poukazuje sa, okrem iného, na to, že právnické osoby i podľa súčasnej úpravy môžu kupovať zájazd podľa ustanovenia § 741a a nasl. OZ a že právnickým osobám európske súdne inštitúcie poskytujú ochranu obydlia podľa čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane občianskych a ľudských práv (pozri Ro ESLP, sťažnosť č. 37971/91 vo veci *Société Frères SA /2002/*, ECR I-09011, ods. 2)“, IN: Fekete, I. In Dulaková, D., Fekete, I., Dulak, A. a kol. Zmluvy o prenechaní veci na užívanie (nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva). S komentárom. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 150.

[26] „Ustanovenia rekodifikovaného Občianskeho zákonníka dotýkajúce sa nájmu bytu preberú osvedčené pojmy z doterajšej právnej úpravy.“, IN: Legislatívny zámer Občianskeho zákonníka, <https://www.justice.gov.sk/Stranky/Nase-sluzby/Nase-projekty/Obciansky-zakonnik/Obciansky-zakonnik.aspx>

[27] K tomu pozri napr. prvú ucelenú pracovnú verziu nového Občianskeho zákonníka, IN: <http://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html> (5. časť, 2. diel: Zmluvy o prenechaní veci na užívanie), 1. oddiel: Nájomná zmluva)

„Nájom	a podnájom	bytu
Základné		ustanovenia
§		42

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.

(1) 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.

(2) Ustanovenia tejto časti zákona sa nepoužijú, ak prenajímateľ prenecháva nájomníkovi byt na rekreáciu alebo na iný, zjavne krátkodobý účel.

(3) Nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.

(4) Osobitný právny predpis stanoví, čo sa rozumie služobným bytom, bytom osobitného určenia, bytom v domoch osobitného určenia a sociálnym bytom, ďalej za akých podmienok k nim možno uzavrieť nájomnú zmluvu, prípadne kedy takáto nájomná zmluva zanikne.“

ako aj návrh rekodifikácie občianskeho záväzkového práva: „Osobitné ustanovenia o nájme bytu“, § 1023: „Ustanovenia tohto oddielu sa použijú na nájom bytu, nebytového priestoru alebo inej budovy¹⁷⁾ v prípade, ak je účelom ich nájmu zabezpečenie bytových potrieb nájomcu alebo členov jeho domácnosti.“, IN: <https://www.najpravo.sk/clanky/text-navrhu-rekodifikacie-obcianskeho-zavazkoveho-prava.html>

[28] Návrh prvej ucelenej pracovnej verzie nového Občianskeho zákonníka napríklad pracoval s verziou upustenia od nájmu a podnájmu nebytových priestorov a jeho nahradenia novým osobitným druhom nájmu – Nájom priestoru na podnikanie, <http://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html>

