

Máte problém? Čo radia právnici

Čo musí obsahovať zmluva o nájme?

? Je potrebný podpis notára alebo stačia svedkovia? Pri dedičskom konaní som prepísal byt na syna s tým, že budem mať právo doživotného užívania. Je pravda, že po 10 rokoch sa ruší doživotné užívanie?

GEJZAKIŠ, PREŠOV

Občiansky zákonník v rámci úpravy nájomnej zmluvy neustanovuje povinnosť uzatvoriť zmluvu v písomnej forme, ale uzavretie nájomnej zmluvy v písomnej forme určite odporúčame. Zmluva by mala obsahovať základné náležitosti, ktorými sú: identifikácia zmluvných strán (údaje o prenajímateľovi a nájomcovi), špecifikácia bytu a rozsahu jeho užívania, dohoda o výške odplaty za nájom (nájomné) a o výške úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, dátum a podpisy zmluvných strán - podpisy žiadnych iných osôb nie sú potrebné, nevyžaduje sa ani osvedčenie pravosti podpisov notárom. Okrem uvedeného je vhodné v zmluve uviesť dobu, na ktorú sa nájomný vzťah uzatvára - skutočnosť, či je zmluva uzatvorená na určitú, alebo neurčitú dobu, totiž ovplyvňuje možnosti ukončenia nájomného vzťahu.

V nájomnej zmluve si tiež dohodnete termín, spôsob a podmienky odovzdania bytu, spôsob užívania bytu (či je určený len na bývanie, alebo súhlasíte s jeho využitím aj na iné účely - napr. zriadenie sídla obchodnej spoločnosti a pod.), opíšete stav bytu a jeho príslušenstva, zoznam a stav zariadenia bytu a nezabudnite na stavy meračov (teplá a studená voda, elektrická energia, plyn, kúrenie) - predídete tým problémom pri zúčtovaní platieb za služby spojené s užívaním bytu.

Čím je nájomná zmluva jasnejšia a podrobnejšia, tým menej nedorozumení a problémov hrozí počas trvania nájomného vzťahu a po jeho ukončení. Preto odporúčame v rámci zmluvy upraviť aj tieto otázky: Kontrola spôsobu užívania a stavu bytu - prenajímateľ má v zmysle zákona právo požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt dohod-



FOTO: SHUTTERSTOCK

nutým spôsobom. Je vhodné vopred sa dohodnúť na podmienkach vykonávania kontroly - ako často sa kontroly budú vykonávať, akým spôsobom sa prenajímateľ dohodne s nájomcom na termíne kontroly a pod.

Možnosť prenechať byt do podnájmu - podľa zákona má nájomca právo prenechať byt do podnájmu inej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa (vlastníka). Ak chcete vylúčiť možnosť nájomcu prenechať byt inému do podnájmu, je možné v zmluve výslovne uviesť, že nájomca nemá právo prenechať byt do podnájmu.

Platba nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu - do zmluvy je vhodné zahrnúť aj dohodu o termínoch a spôsobe úhrady nájomného a úhrad za služ-

by a tiež o spôsobe, akým sa zúčtuje prípadný nedoplatok či preplatok úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

Kaucia - v nájomných vzťahoch je pomerne obvyklá dohoda zmluvných strán o zložení kaucie (zábezpeky), z ktorej môže prenajímateľ uspokojiť svoje nároky voči nájomcovi v prípade, že nájomca spôsobí na predmete nájmu škodu, neuhradí nájomné alebo zmluvnú pokutu (napr. za nedodržanie dohodnutej výpovednej doby).

Ďalšie dohody zmluvných strán - ak sa zmluvné strany okrem vyššie uvedených skutočností dohodli aj na ďalších konkrétnych alebo špecifických záležitostiach, je dobré zahrnúť ich do zmluvných ustanovení (môže ísť napr. o dohodu o zákaze fajčenia v predmete nájmu, možnos-

ti či nemožnosti chovať v byte domáce zvieratá a pod.)

K otázke týkajúcej sa vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného užívania nehnuteľnosti: Nemusíte mať strach - pokiaľ bolo vecné bremeno riadne zriadené, právo doživotného užívania nehnuteľnosti nézaniká po uplynutí desiatich rokov ani po uplynutí inej doby. Vecné bremeno môže zaniknúť len zo zákonom predpokladaných dôvodov (napr. smrťou oprávnenej osoby), zákon však za dôvod zániku vecného bremena nepovažuje samotné uplynutie určitého času.

Ako sa vysporiadať s užívateľmi pozemkov?

? Sme vlastníci pozemkov v záhradkárskej osade Kotešová-Oblazov. Za tieto pozemky platíme dane.

Užívateľia záhradkári nám odmietajú platiť nájom. Pri požiadaní oň prestali s nami komunikovať. Chceli by pozemky odkúpiť, ale núkajú len desať centov za štvorcový meter. Ako sa s nimi máme vysporiadať?

JÁN HOFER, POVAŽSKÝ CHLMEC

Poslednou novelou zákona o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskech osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim účinnou od 1. 4. 2011 došlo k zmene režimu platenia nájomného, ako aj k zmene režimu pri odkupovaní týchto pozemkov. Od jej účinnosti totiž vzniká zo zákona medzi vlastníkom a užívateľom nájomný vzťah, pričom výška ročného nájomného za užívanie pozemkov sa určí podľa dohody medzi vlastníkom a užívateľom alebo ju určí znalec podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Nakoľko vo vašom prípade zrejme k dohode nedošlo, smerodajná bude výška ročného nájomného určeného znalcom v zmysle predmetnej vyhlášky. Nájomné je splatné do 1. apríla nasledujúceho roku, t. j. ročné nájomné za obdobie od 1. 4. 2011 do 31. 3. 2012 je splatné do 1. 4. 2012. V prípade, že nedôjde k jeho úhrade v uvedenom termíne, je potrebné zaslať užívateľovi písomnú výzvu na úhradu ročného nájomného. Ak aj napriek písomnej výzve ročné nájomné nebude uhradené najneskôr do 30. 8. 2012, zákon vám umožňuje vypovedať nájomný vzťah k 1. 10. 2012 s výpovednou dobou jeden rok.

Následne si právo na úhradu splatného nájomného, ako aj úrokov z omeškania môžete uplatniť na súde. V prípade, že užívateľ nebude rešpektovať ukončenie nájomného vzťahu výpovedou, je možné podať na súd aj návrh na vypratanie pozemku. Ak by ste sa chceli s užívateľmi dohodnúť na odkúpení pozemkov, ktoré užívajú, ako vlastník pozemku máte právo požadovať trhovú kúpnu cenu, nie ste limitovaný žiadnym zákonným ustanovením.

ODPOVEDE VYPRACOVAL TÍM PRÁVNÍKOV ADVOKÁTSKEJ KANCELÁRIE HKP LEGAL, S. R. O., V ZLOŽENÍ MGR. JAROSLAVA RUDYOVÁ A JUDR. JANA RŮŽOVÁ.