

# Obsah

<b>O autorovi</b> .....	<b>V</b>
<b>Predhovor</b> .....	<b>VII</b>
<b>Zoznam použitých skratiek</b> .....	<b>XV</b>

<b>KAPITOLA I. Historickoprávne východiská v oblasti ukončenia nájmu bytu</b> .....	<b>1</b>
1. Ochrana nájomcu v historickom exkurze ukončenia nájmu bytu .....	1
2. Právny režim ochrany nájomcu de lege lata v ustanoveniach o ukončení nájmu bytu .....	7

<b>KAPITOLA II. Spôsoby ukončenia zmluvy o nájme bytu so zreteľom na postavenie nájomcu v režime Občianskeho zákonníka</b> .....	<b>9</b>
1. Je výpočet spôsobov ukončenia nájmu bytu v Občianskom zákonníku vymedzený taxatívne? .....	9
2. Ukončenie nájmu bytu uplynutím dohodnutého času .....	11
(a) Založenie nájomného vzťahu k bytu faktickým užívaním nehnuteľnosti .....	11
(b) Možnosti prenajímateľa vo vzťahu k vyprataniu a úhradám za užívanie bytu .....	13
(c) Možnosti predĺženia doby nájmu dohodou zmluvných strán (privatívna novácia, dohoda o zmene záväzku, dohoda o urovananí) .....	15
(d) Konkludentné obnovenie nájmu <i>/relocatio tacita</i> , opcia, prolongačná doložka .....	17
(e) Nevyvrátiteľná domnienka dĺžky trvania nájmu bytu .....	22
3. Ukončenie nájmu bytu dohodou .....	22
4. Ukončenie nájmu bytu výpoveďou .....	24
4.1 Možnosti výpovede zmluvy o nájme bytu s určitou dobou trvania .....	24
(a) Osobitosti časovo neobmedzenej jednostrannej opcie .....	24
(b) Všeobecne k možnosti výpovede zmluvy .....	25

(c)	Existencia osobitnej dohody o možnosti výpovede zmluvy o nájme bytu uzatvorenej na dobu určitú . . . . .	25
(d)	Výpoveď zmluvy o nájme bytu podľa ust. § 680 ods. 3 OZ . . . . .	26
(e)	Analýza možnosti výpovede zmluvy o nájme bytu uzatvorenej na dobu určitú bez existencie osobitnej dohody . . . . .	26
(f)	Možnosti výpovede zmlúv uzatvorených na neprimerane dlhé časové obdobie . . . . .	30
4.2	Analýza výpovedných dôvodov podľa ustanovenia § 711 ods. 1 OZ . . . . .	30
(a)	Bytová potreba prenajímateľa a taxatívne vymedzených osôb . . . . .	30
(b)	Ukončenie výkonu práce pri služobnom byte . . . . .	35
(c)	Hrubé poškodzovanie bytu, sústavné narušanie pokojného bývania, porušovanie dobrých mravov a ohrozenie bezpečnosti . . . . .	38
(I)	Hrubé poškodzovanie prenajatého bytu ( <i>vrátane príslušenstva bytu, spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu</i> ) . . . . .	38
(II)	Sústavné narušanie pokojného bývania a porušovanie dobrých mravov . . . . .	40
(III)	Ohrozovanie bezpečnosti . . . . .	42
(d)	Hrubé porušovanie povinností nájomcu . . . . .	42
(I)	Porušenie povinnosti platiť nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s nájmom bytu . . . . .	45
(II)	Prenechanie bytu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. . . . .	49
(e)	Nemožnosť užívania bytu so zreteľom na verejný záujem alebo potrebu opráv . . . . .	50
(f)	Nesplnenie osobitných predpokladov nájomcu . . . . .	52
(g)	Zmena účelu užívania nájomcom . . . . .	52
4.3	Skutkové vymedzenie výpovede zo strany prenajímateľa . . . . .	54
4.4	Dispozičné možnosti prenajímateľa s výpoveďou . . . . .	58
(a)	Doplnenie a zmena výpovede nájmu bytu . . . . .	59
(b)	Adresovanie novej výpovede nájmu bytu . . . . .	60
(c)	Sukcesívna kumulácia výpovedných dôvodov . . . . .	61
(d)	Späťvzatie výpovede. . . . .	62
(e)	Dohoda o urovaní. . . . .	63
4.5	Výpovedná lehota . . . . .	64
(a)	Možnosti vzájomnej dohody nájomcu a prenajímateľa o zakomponovaní kratšej alebo dlhšej výpovednej lehoty v zmluve o nájme bytu . . . . .	65

(b)	Limity jednostranného určenia dlhšej výpovednej lehoty prenajímateľom proti vôli nájomcu . . . . .	66
(c)	Začiatok plynutia výpovednej lehoty . . . . .	67
(d)	Následky absencie vymedzenia dĺžky výpovednej lehoty vo výpovedi nájmu bytu zo strany prenajímateľa . . . . .	68
4.6	Doručovanie výpovede . . . . .	68
4.7	Ochranná lehota . . . . .	73
4.8	Žaloba o určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu . . . . .	75
4.9	Absolútna neplatnosť vs. hybridná neplatnosť podľa ustanovenia § 711 ods. 6 OZ . . . . .	79
4.10	Premlčanie práva dať výpoveď . . . . .	80
5.	Ukončenie nájmu bytu zmenou vlastníka bytu . . . . .	82
(a)	Zákonná sukcesia . . . . .	83
(b)	Rozsah prechodu práv a povinností vyplývajúcich z nájmu na nadobúdateľa nehnuteľnosti . . . . .	84
(c)	Možnosti jednostranného ukončenia nájomného vzťahu . . . . .	88
(d)	Vylúčenie nájomných vzťahov a sankcie . . . . .	88
6.	Ukončenie nájmu bytu výmenou bytu . . . . .	89
(a)	Pár poznámok k obsolétosti inštitútu . . . . .	90
(b)	Všeobecné predpoklady výmeny bytu . . . . .	91
(c)	Žaloba na splnenie povinnosti podľa § 137 písm. a) CSP a klauzula <i>rebus sic stantibus</i> . . . . .	95
7.	Ukončenie nájmu bytu splynutím práv a povinností . . . . .	96
8.	Ukončenie nájmu bytu zničením bytu . . . . .	98
9.	Ukončenie nájmu smrťou nájomcu alebo smrťou prenajímateľa . . . . .	99
9.1	Smrť nájomcu . . . . .	99
(a)	Privilegované subjekty . . . . .	101
(b)	Neprivilegované subjekty . . . . .	103
(c)	Ostatné subjekty . . . . .	105
(d)	Prostriedky „obrany“ prenajímateľa . . . . .	105
9.2	Smrť prenajímateľa . . . . .	106
10.	Odstúpenie od zmluvy o nájme bytu . . . . .	107
10.1	Zmluvné dojednanie dôvodov odstúpenia od zmluvy o nájme bytu . . . . .	109
10.2	Aplikácia dôvodov odstúpenia zo všeobecnej právnej úpravy nájmu . . . . .	109
(a)	Dôvody odstúpenia prenajímateľa . . . . .	110
(b)	Dôvody odstúpenia nájomcu . . . . .	114

<b>KAPITOLA III. Spôsoby ukončenia zmluvy o krátkodobom nájme bytu so zreteľom na postavenie nájomcu</b> .....	<b>116</b>
1. Všeobecne k spôsobom ukončenia zmluvy o krátkodobom nájme bytu .....	119
2. Výpoveď zmluvy o krátkodobom nájme bytu .....	119
(a) Výpovedné dôvody zo strany prenajímateľa .....	120
(b) Výpovedné dôvody zo strany nájomcu .....	122
3. Odstúpenie od zmluvy o krátkodobom nájme bytu .....	124
<b>KAPITOLA IV. Porovnanie charakteru záväzkovoprávneho vzťahu z hľadiska postavenia subjektov pri ukončení nájmu bytu</b> .....	<b>128</b>
1. Postavenie subjektov zmluvy o nájme bytu podľa Občianskeho zákonníka .....	128
2. Postavenie subjektov zmluvy o krátkodobom nájme bytu ....	132
<b>KAPITOLA V. Komparatívne hľadisko. Ochrana nájomcu v ustanoveniach o ukončení nájmu. bytu v Českej republike, v Rakúsku a úvahy de lege ferenda</b> .....	<b>135</b>
1. Ukončenie zmluvy o nájme bytu uplynutím času, <i>relocatio racita</i> .....	137
1.1 Česká republika .....	137
1.2 Rakúska republika .....	138
1.3 Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR .....	138
2. Ukončenie nájmu bytu výpoveďou a odstúpením od zmluvy .....	139
2.1 Česká republika .....	139
2.2 Rakúska republika .....	143
2.3 Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR .....	146
3. Ukončenie nájmu bytu zničením bytu .....	149
3.1 Česká republika .....	149
3.2 Rakúska republika .....	149
3.3 Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR .....	149
4. Ukončenie nájmu bytu smrťou nájomcu a prechod nájmu bytu .....	150
4.1 Česká republika .....	150
4.2 Rakúska republika .....	152
4.3 Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR .....	153
5. Ukončenie nájmu bytu zmenou vlastníka .....	153
5.1 Česká republika .....	153
5.2 Rakúska republika .....	154
5.3 Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR .....	155
6. Ukončenie nájmu bytu výmenou bytu .....	155

6.1	Česká republika .....	155
6.2	Rakúska republika.....	156
6.3	Právna úprava <i>de lege ferenda</i> v SR.....	156
6.4	Stručné zhrnutie komparácie.....	157
	<b>Záver.....</b>	<b>158</b>
	<b>Zoznam použitej literatúry .....</b>	<b>164</b>
	<b>Vecný register .....</b>	<b>181</b>