

NÁJOMNÉ BÝVANIE V POSTMODERNEJ DOBE

DENISA DULAKOVÁ JAKÚBEKOVÁ

Abstract: Rental Housing in the Postmodern Era

One of the areas that has undergone important changes in the “new” Czech Civil Code is the regulation of rental housing. Until the entry into force of the Czech Civil Code (i.e., until 31 December 2013), rental housing had the same legal basis, based on the common “Czechoslovak” Civil Code of 1964 (Act No. 40/1964 Sb.), or its amendment of 1991 (Act No. 509/1991 Sb.). Despite several legislative changes in that republic, the lease of an apartment retained an almost “sibling relationship”. However, since the Czech Civil Code came into force, private law in our two countries has taken on a fundamentally different character. In the Czech Republic, the legal regulation of rental housing is – in our view – more general, more modern, and (even) fairer, as it equalizes the legal position of landlord and tenant. In the Slovak Republic, however, it has taken on the character of the *status quo*, which, in principle, has not even changed with the later adoption of the more liberal Act No. 98/2014 Sb. on the short-term rental of flats.

Keywords: right to housing; housing protection; forms of housing; ownership; rent/lease

Kľúčové slová: právo na bývanie; ochrana bývania; formy bývania; vlastníctvo; nájom

DOI: 10.14712/23366478.2022.23

ÚVOD

Jednou z oblastí, ktorá prešla v „novom“ českom Občianskom zákonníku dôležitými zmenami, je aj právna úprava nájomného bývania. Do účinnosti českého Občianskeho zákonníka (t. j. do 31. 12. 2013) platil stav, pri ktorom malo nájomné bývanie rovnaký právny základ, založený spoločným „československým“ Občianskym zákonníkom z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Zb.), resp. jeho novelou z roku 1991 (zákon č. 509/1991 Zb.).¹ Napriek niekoľkým legislatívnym zmenám v tej-ktorej republike si zachoval nájom bytu takmer „súrodenecký vzťah“. Od účinnosti českého Občianskeho zákonníka však nadobudlo súkromné právo v našich dvoch štátoch zásadne odlišný charakter. Právna úprava nájomného bývania je v Českej republike – z nášho

¹ Citovaná novela prinavrátila do súkromného práva, okrem iného, aj inštitút nájmu (k tomu pozri aj nasledujúci text príspevku). [pozn. autorka]

pohľadu – všeobecnejšia, modernejšia a (dokonca aj) spravodlivejšia, keďže vyrovnáva právne postavenie prenajímateľa a nájomcu. V Slovenskej republike však nabrala charakter *status quo*, ktorý sa, v zásade, nezmenil ani neskôr prijatým liberálnejším zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.²

I. PRÁVO NA BÝVANIE A BYTOVÁ POLITIKA V NADNÁRODNOM KONTEXTE

„Práva na bývanie znamenajú viac než právo na príbytok...“³

Bývanie je vnímané ako jedna zo základných ľudských potrieb a ako prvok ľudskej dôstojnosti.⁴ Jeho podstata preto nemá väzbu na štátne hranice či na právny poriadok toho-ktorého štátu, ale na „človeka“ ako takého. Reflexie tejto prirodzenej ľudskej potreby nachádzame aj v právnom vyjadrení, počnúc medzinárodnými dokumentmi zásadného významu, ktoré sa odvolávajú na **základné ľudské práva, sociálny pokrok a lepšie životné podmienky**, napríklad vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv z roku 1948, ktorá vníma právo na bývanie ako súčasť práva na primeranú životnú úroveň.^{5, 6}

K právu na bývanie ako k základnému sociálnemu právu sa hlási aj zjednotená Európa. **Európska charta o bývaní** prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement definuje bývanie ako „*základnú časť života, ako základné sociálne právo na základe európskeho sociálneho modelu a ako prvok ľudskej dôstojnosti*“.⁷

² Pri všeobecnej právnej úprave nájmu bytu ostal doteraz zachovaný „*leitmotív*“, explicitne vyjadrený v § 685, ods. 1 OZ spôsobom: „*Nájom bytu je chránený; [...]*“ [pozn. autorka]

³ *Obhajoba práv Rómov na bývanie na Slovensku* [online]. Bratislava: COHRE – ERRC – NMŠ, 2004, s. 13 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: https://www.nadaciamilanasecku.sk/files/documents/publikacie/obhajoba_prav_romov.pdf.

⁴ „Bývanie je jedným zo sociálnych práv a základnou ľudskou potrebou, pričom jeho kvalita a dostupnosť je jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva.“ (BEŇUŠKOVÁ, Z. Nájomné bývanie na vidieku na príklade výskumu vybraných obcí. *Journal of Urban Ethnology*. 2019, No. 17, s. 246)

⁵ Čl. 25 ods. 1: „Každý má právo na životnú úroveň primeranú zdraviu a blahobytu jeho i jeho rodiny, **rátajuúc do toho potravu, šatstvo, bývanie, lekársku opateru a nevyhnutné sociálne služby**, právo na zabezpečenie v nezamestnanosti, v chorobe, pri pracovnej neschopnosti, pri ovdovení, v starobe alebo v ostatných prípadoch straty zárobkových možností, ktoré vznikli okolnosťami nezávislými od jeho vôle.“

⁶ Za zmienku stoja aj ďalšie programové dokumenty OSN, osobitne Medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach (1976), Dohovor o odstránení všetkých foriem diskriminácie žien (1979), Dohovor o právach dieťaťa (1989), Stratégia pre udržateľné bývanie a pozemkový manažment v regióne krajín EHK OSN pre roky 2014–2020, ako aj programy, organizácie a konferencie pod patronátom OSN, zaoberajúce sa problematikou ľudských sídiel, známe ako Habitat I (Konferencia Spojených národov o ľudských sídlach, Vancouver, 1976), Habitat II (Druhá konferencia OSN o ľudských sídlach, Istanbul, 1996) a Habitat III (OSN o bývaní a trvalo udržateľnom rozvoji miest, Quito – Ekvádor, 2016), na ktoré sa výslovne odvolávajú aj koncepcie a strategické materiály viacerých štátov vrátane Slovenskej republiky (napr. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. In: *Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky* [online]. [cit. 2021-09-27]. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>).

⁷ „Okrem toho, Európska charta o bývaní, prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu ‚URBAN-Logement‘, definuje bývanie ako *naliehavo nevyhnutný majetok, ako základné sociálne*

Charta základných práv Európskej únie⁸ sa síce neprihlásila k právu na bývanie ako k jednému zo základných práv samotného európskeho spoločenstva (na rozdiel napr. od práva na ochranu života, slobodu myslenia, svedomia a náboženského vyznania či práva vlastníť majetok), „otázku bývania“ však zapracovala do širšieho rámca.⁹ Naproti tomu – **Európska sociálna charta (revidovaná)**¹⁰ pristupuje k právu na bývanie explicitnejšie, keďže do svojej prvej časti pojala ustanovenie v znení: „31. Každý má právo na bývanie.“, ktoré v druhej časti rozvádza, pričom ustanovuje, že na zabezpečenie účinného výkonu práva na bývanie sa zmluvné strany zaväzujú prijať opatrenia určené na **podporu prístupu k bývaniu** na primeranej úrovni, ďalej na predchádzanie a zníženie **bezdomovstva** s cieľom jeho postupného odstránenia a na sprístupnenie **ceny bývania tým, ktorí sú bez dostatočných zdrojov**.¹¹

V celkovom kontexte práva na bývanie v systéme **Európskej únie** (ďalej „EÚ“ alebo „EÚ27“) však treba konštatovať, že problematika bývania zaujíma v členských štátoch **autonómne postavenie** a vo vzťahu k samotnej Európskej únii, v ktorej nie je ukotvená jednotná bytová politika, sa zachováva **princíp subsidiarity**, čo znamená, že EÚ sa problematikou bývania zaoberá len vtedy, ak je možné lepšie dosiahnutie stanovených cieľov prostredníctvom orgánov EÚ než prostredníctvom jednotlivých členských krajín.¹²

právo na základe európskeho sociálneho modelu a ako prvok ľudskej dôstojnosti.“ (Európsky parlament. Návrh uznesenia Európskeho parlamentu o bývaní a regionálnej politike (2006/2108(INI) [online]. 9. 1. 2006, s. 8 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/pr/644/644864/644864sk.pdf.)

⁸ Charta základných práv Európskej únie (2016/C 202/02). In: Úradný vestník C202/390 [online]. 7. 6. 2016 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A12016P%2FTXT&from=LT>.

⁹ Pozri čl. 34, v rámci ktorého ustanovuje: „3. S cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe Únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a pomoc pri bývaní s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov, v súlade s právom Únie a vnútroštátnymi právnymi predpismi a praxou.“

¹⁰ Európska sociálna charta (revidovaná), 1996. In: *Slov-Lex: právny a informačný portál* [online]. [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/273/>.

¹¹ K čl. 31 Európskej sociálnej charty dodávame, že Slovenská republika ním nie je viazaná, keďže pri uložení ratifikačnej listiny uplatnila vyhlásenie v znení, ktoré čl. 31 neobsahuje. Táto skutočnosť však neznamená, že sa Slovenská republika k právu na bývanie „staví chrbtom“, je totiž viazaná jednak viacerými inými dokumentmi, týkajúcimi sa (aj) práva na bývanie (napr. už spomenutou Všeobecnou deklaráciou ľudských práv z roku 1948), no zároveň – podľa analytikov – interpretácia práva na bývanie podľa čl. 31 Charty je pre Slovenskú republiku relevantná, keďže Slovenská republika ratifikovala ďalšie články Charty, ktoré zaručujú právo na bývanie pre určité skupiny obyvateľstva, napr. deti, rodiny, ľudí so zdravotným postihnutím a ďalšie. [pozn. autorka]

¹² Oblasť bývania ovplyvňuje Európska únia najmä prostredníctvom priamych vplyvov (napr. predpisy o požiadavkách na kvalitu výrobkov a materiálov, energetická politika a pod.) a nepriamych vplyvov (podpora boja proti sociálnej exklúzii a chudobe, demografickým zmenám a pod.). Nemenej dôležitá je možnosť čerpania Európskych štrukturálnych a investičných fondov (napr. na obnovu obytného prostredia, zlepšovanie energetickej hospodárnosti budov a pod. [pozn. autorka])

Za jedno z kritérií rozlišovania bývania sa (aj v rámci EÚ²⁷¹³) považuje:

- a) bývanie vo **vlastnom obydlí** (tzv. *bývanie „vo vlastnom“*) a
- b) **nájomné bývanie** (tzv. *bývanie „v cudzom“*), ktoré možno rozlíšiť podľa niekoľkých ďalších kritérií najmä na *trhové/komerčné nájomné bývanie* a *sociálne/verejné nájomné bývanie*.¹⁴

Kým pojem trhové nájomné bývanie je relatívne jasný (poskytované v rámci „voľného“ trhu s primárnym cieľom prenájomateľa „*dosiahnuť zisk*“), jednotnú definíciu pojmu sociálne bývanie zatiaľ nepozná nielen Slovensko, ale ani Európska únia. „*Označenie sociálneho bývania v jednotlivých krajinách nie je taktiež jednotné, býva pomenované ako bývanie s miernym nájomným (Francúzsko), limitované neziskové bývanie (Rakúsko), verejné bývanie (Dánsko), podporované bývanie (Nemecko) alebo chránené bývanie (Španielsko)*. V našich podmienkach sa môžeme stretnúť s označením sociálneho bývania, ako nájomného bývania pre sociálne účely, alebo ako sociálne nájomné bývanie.“¹⁵

II. „SKUTKOVÝ A PRÁVNÝ STAV“ BÝVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

II.1 AKO SA V SÚČASNOSTI „BÝVA“ V SLOVENSKEJ REPUBLIKE?

V medziach Slovenskej republiky platí, že právo na bývanie sa považuje za **sociálne právo s osobitným charakterom**.^{16, 17} Jeho obsahom však nie je iba „*právo bývať*“, dotvára ho komplex ďalších vzájomne súvisiacich a od seba závislých sociálnych i ľudských práv, medzi ktoré patria napríklad právo na prístup k bezpečnej pitnej vode a hygienickému vybaveniu, právo na bezpečné a zdravé prostredie, právo dieťaťa na prostredie vhodné pre fyzický a duševný vývoj, právo na prístup k zdrojom vrátane energie na varenie, kúrenie a osvetlenie, právo na prístup k bývaniu a pridruženým

¹³ Štatistika bývania. In: *eurostat: Statistic Explained* [online]. 2020 [cit. 2021-12-12]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics%2Fsk&oldid=498765#Vlastn%C3%ADcky_vz.C5%A5ah.

¹⁴ Pozri HOGENOVÁ, M. *Porovnanie právnej úpravy a praxe verejných a sociálnych nájomných bytov vo vybraných krajinách Európy (Porovnávací analýza k parlamentným tlačiam č. 272 a č. 273)* [online]. Bratislava: Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky, 2020 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: www.nrsr.sk/web/Dynamic/Download.aspx?DocID=486820.

¹⁵ „*Sociálne bývanie, rovnako ako bytové politiky štátov EÚ, neupravuje jednotná legislatíva EÚ, rovnako nie je zadefinovaná jednotná klasifikácia sociálneho bývania platná pre všetky členské štáty EÚ.*“ (BRŇAK, M. Sociálne bývanie na Slovensku. *Prohuman* [online]. 2021 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.prohuman.sk/socialna-praca/socialne-byvanie-na-slovensku>; ČÁR, M. – Národná banka Slovenska. Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku. *Slovenská štatistika a demografia* [online]. 2020, roč. 30, č. 1, s. 31–43 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf.

¹⁶ Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020.

¹⁷ Ústava Slovenskej republiky „právo na bývanie“ výslovne nezakotvuje, na rozdiel od niektorých iných štátov EÚ (Belgicko, Španielsko, Grécko, Portugalsko či Fínsko). Vo Francúzku je napríklad zavedené súdne vymáhateľné právo na bývanie v prípade, ak bol občanovi znemožnený prístup k bývaniu napriek jeho snahe (FICO, M. Sociálne bývanie: aktuálne otázky a trendy v jeho podpore. *Rodina a práca*. 2011, č. 1).

službám bez diskriminácie pohlavia, rasy, etnickej príslušnosti a iného postavenia, právo na súkromie, právo na bezpečie vrátane istoty právnej formy bývania a viaceré ďalšie.¹⁸

Súčasný stav riešenia bytovej otázky v Slovenskej republike je výsledkom zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Pred rokom 1989 sa celý systém financovania výstavby odvíjal od systému **plánovaného riadenia národného hospodárstva**. Na financovaní výstavby sa v rámci systému komplexnej bytovej výstavby podieľal v celom rozsahu štát, a teda aj starostlivosť o bývanie a zodpovednosť za bývanie bola v zásadnej miere záležitosťou štátu.

Privatizácia bytového fondu, ku ktorej došlo v Slovenskej republike v deväťdesiatych rokoch minulého storočia,¹⁹ celkom prepísala koncepciu bytovej otázky, pričom zodpovednosť za bývanie sa preniesla zo štátu na občana.

Z hľadiska typu obydľia, v ktorom sa býva – t. j. „**v čom sa býva**“ (*byty* vs. *domy*), je stav v Slovenskej republike pomerne **vyrovnaný**, čo korešponduje aj s celkovým priemerom EÚ27.²⁰

Zásadne odlišný je však pomer obydľí, ktoré jeho užívateľ **vlastní** a ktoré si **prenajíma** – kým vo vlastnej nehnuteľnosti žije v Slovenskej republike cca 90 % občanov, zvyšok populácie, t. j. (iba) cca 10 %, si svoje obydlie prenájíma (z toho byty tvoria cca 6 % – v rámci ktorých je pomer sociálneho a trhového bývania približne rovnaký, a domy cca 3 %, 1 % – tvorí „to ostatné“, napr. ubytovne). Žiada sa povedať, že medzi Európskej 27 má nižší podiel nájomného bývania v porovnaní s nami už iba Rumunsko a len „trošku lepšie“ je na tom Chorvátsko a Litva (Česká republika dosahuje „trochu lepšie umiestnenie“).²¹ Na druhej strane najviac sa v rámci celej Európy prenájíma bývanie vo Švajčiarsku a v rámci EÚ27 v Nemecku (vlastníctvo: 51,4 %, nájom: 48,6 %) a v Rakúsku (vlastníctvo: 55 %, nájom: cca 45 %), čisto verejné nájomné bývanie je najviac podporované v Dánsku, Švédsku a Holandsku a sociálne nájomné bývanie rezonuje v Slovinsku a v Írsku.²²

„Z týchto skutočností vyplýva, že **prístup k nájomnému bývaniu na Slovensku je veľmi obmedzený**, čo okrem iného nepriaznivo vplýva aj na možnosť **mobility pracovních síl**.“²³

¹⁸ *Obhajoba práv Rómov na bývanie na Slovensku.*

¹⁹ Porovnaj s: LLOSA, M. V. Volání kmene. Trnová: Bourdon, 2019, s. 16–17: „Vláda Margaret Thatcherové (1979–1990) znamenala revolúci v nejpřísnějších mezích zákona. Státní průmysl byl zprivatizován, britské podniky přestaly dostávat dotace a byly donuceny k modernizaci a soutěži na volném trhu, zatímco „sociální“ byty, které vláda až doposud pronajímala občanům s nízkými příjmy, čímž si udržovala volební klientelismus, byly odprodány nájemníkům v souladu s politikou, jež chtěla z Velké Británie udělat zemi vlastníků.“

²⁰ Tento údaj platí **aj o Českej republike**, viac pozri Štatistika bývania: druh obydľia. In: *eurostat: Statistic Explained* [online]. 2020 [cit. 2021-12-12]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics%2Fsk&oldid=498765#Vlastni.C3.ADcky_vz.C5.A5ah.

²¹ Viac pozri Distribution of population by tenure status, 2018 [online]. [cit. 2021-12-12]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/c/c6/Distribution_of_population_by_tenure_status%2C2018%28%25%29SILC20.png.

²² Tamže.

²³ Správa o plnení záverov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020. In: *Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky* [online]. [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>.

Ak sa pýtame na počiatky nájomného bývania v „*našich podmienkach*“ (ide skôr o pomery „hornouhorské“ ako slovenské [pozn. autorka]), vráťme sa na **začiatok dvadsiateho storočia**, ktoré beletristicky zmapoval Sándor Márai vo viacerých knihách. Na účely zvolenej témy je osobitne pútavé jeho dielo *Spoveď mešťana* z roku 1934, v ktorom opisuje začiatky nájomného bývania v **Košiciach** (píše o „*prvom nájomnom dome v tomto meste*“). Opisov bývania je v knihe pomerne veľa, z mnohých sa dá poučiť, pri niektorých sa možno pousmiať. Podľa slov autora diela však platilo, že nájomné bývanie bolo v „*lepšej spoločnosti*“ vnímané akosi „*podradnejšie*“ – autor doslova uvádza:

„*Bol to prvý dom v meste, ktorý nebol postavený so zámerom, že jeho obyvatelia sa v ňom budú mrviť do konca života a strávia všetky dni medzi jeho útulnými stenami [...] Staré patricijské rodiny si v takomto dome nerady kupovali byt. Na jeho obyvateľov sa dívali trochu zvysoka, ako na prišielcov bez pevnej pôdy pod nohami. [...] Aj môj otec (riaditeľ banky [pozn. autorka]) mal pocit, že páni by nemali bývať v cudzom dome a platiť nájomné* a robil všetko pre to, aby sme sa čo najskôr mohli presťahovať *do vlastného*.“²⁴

Tento prístup však nemožno vyčítať ani „starým košickým patricijským rodinám“ a ani nikomu inému. Potreba vlastniť je totiž človeku celkom prirodzená – uvádza sa, že je súčasťou štyroch základných ľudských pudov, konkrétne – podľa českého psychiatra prof. Vondráčka – tzv. **pudu na spríjemnenie existencie**.²⁵

Vyzdvihovanie toho, čo je spojené s vlastníctvom a čo svedčí v „**neprospech**“ nájomu, však môžeme nájsť aj v celkom iných zdrojoch. V jednom z evanjelií sa napríklad dočítame: „*Ja som dobrý pastier. Dobrý pastier položí život za ovce. Nájomník a ten, čo nie je pastierom a ovce nie sú jeho, opúšťa ovce a uteká, keď vidí prichádzať vlka, a vlk ich trhá a rozháňa. Veď je nádenník a nezáleží mu na ovciach.*“ (Jn 10, 11–13).

Na druhej strane – vlastník, ako *dobrá hospodár* (dobrý pastier), je často **odkázaný na svojich „nájomníkov“**, a (aj) preto by k nim mal byť „*súcitný*“ či „*nápomocný*“. Vlastníctvo je síce „silnejší“ inštitút v porovnaní s nájomom, ale aj to je „prchavé“, čo sa zaujímavo odzrkadlilo napríklad v jednom zo židovských prikázaní platnom na území Izraela, ktoré ukladá, že „*každý pät' desiaty rok sa má vymazať vlastníctvo, (ale aj všetky dlhy) a rohy poľí sa musia prenechať chudobným*...“²⁶

Tento ochranársky prístup „*k slabšiemu*“, nech je akokoľvek podrobovaný kritike, sa preniesol (aj) do právnej ochrany **nájomcu pri nájme obydlia** a prejavuje sa

²⁴ MÁRAI, S. *Spoveď mešťana*. Bratislava: Kalligram, 2011, s. 16–17 (maďarský originál *Egy polgár vallomása*. Budapest, 1934).

²⁵ PAVLOVSKÝ, P. a kol. *Soudní psychiatrie a psychologie*. 4. aktual. vyd. Praha: Grada, 2012, s. 37. Spolu s vlastníckym pudom tvorí pud pre spríjemnenie existencie napr. sebauplatnenie, skrášľovanie a pod., k tomu pozri napr.: ČEŠKOVÁ, E. *Psychické funkce a základ psychopatologie* [online]. s. 40 [cit. 2021-12-12]. Dostupné na: https://is.muni.cz/el/med/jaro2019/VLPY9X1c/um/Psychopatologie_prezentace.pdf; ako aj: DOUBEK, P. *Obecná psychiatrie* [online]. [cit. 2021-12-12]. Dostupné na: <https://psychiatrie.lf1.cuni.cz/file/6049/obecná-psychiatrie-2.pdf>.

²⁶ HALEVI, Y. K. *Listy môjmu palestínskemu susedovi*. Bratislava: Hadart Publishing, 2020, s. 118.

v každom modernom štáte, ktorý dbá na sociálne potreby tých, ktorí v ňom žijú, a na zlepšovanie ich životných podmienok.

II.3 HISTORICKÉ REMINISCENCIE

Z hľadiska právneho vyjadrenia vzťahu užívateľa bytu k užívanému bytu došlo v povojnovom Československu k významnému posunu²⁷ – pôvodne, po prijatí tzv. **prvého Občianskeho zákonníka** (zákona č. 151/1950 Zb.), išlo o „**nájomný vzťah**“, ktorý sa spočiatku odvodzoval od všeobecných ustanovení o nájme (§ 387 a nasl. OZ z roku 1950), neskôr od zákona č. 67/1956 Zb. o hospodárení s bytmi, pričom nájomným vzťahom/pomerom bol označený aj vzťah k družstevnému bytu.²⁸

Občiansky zákonník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Zb.) v zásade **opustil inštitút nájmu**, a to nielen vo vzťahu k bytu, ale vo všeobecnosti, t. j. inštitút nájmu *de iure* zanikol.²⁹ Pri užívaní nehnuteľností vrátane bytov a iných miestností bol nahradený buď **osobným užívaním bytov, iných miestností a pozemkov** (§ 152–189 Občianskeho zákonníka v znení do 31. 12. 1991), alebo, v rámci tzv. občianskej výpomoci, inštitútmi **prenechania bytu v rodinnom domčeku, prenechania časti bytu a prenechania nehnuteľnosti na dočasné užívanie** (§ 390–398 Občianskeho zákonníka v znení do 31. 12. 1991).³⁰

Pri právnej úprave osobného užívania bytov sa z dôvodovej správy k § 152 (osobné užívanie bytov) dozvedáme: „*V socialistické společnosti je bytová výstavba a užívání bytů věcí celé společnosti. Při užívání bytů se vyskytují nové, socialistické prvky. [...] Institut nájmu, kterým bylo umožněno získávat byty jen k dočasnému užívání a který vychází z ochrany zájmů soukromých vlastníků bytového majetku, nemůže tyto nové vztahy při užívání bytů vyjádřit. [...] Osnova pro užívání bytů a jiných místností a pro užívání pozemků zavádí nový právní institut osobního užívání, který lépe vystihuje změny, které se staly v užívání bytů místností a pozemků, a zabraňuje negativním jevům, které dosavadní právní úprava umožňuje. Právo osobního užívání bytů a pozemků není časově omezené, přechází na dědice a požívá, zejména pokud jde o osobní užívání pozemků, stejné ochrany jako vlastnické právo [...]*“.³¹

²⁷ Pre úplnosť uvádzame, že ochrane nájomného bývania sa venovala pozornosť aj v „predvojnovom“ Československu, pozri napr. zákon č. 44/1928 Sb. z 28. 3. 1928 o ochrane nájomníkov a vyhláška č. 62/1943 Sb., ktorou sa vyhlásilo upravené úplné znenie zákona o ochrane nájomníkov, ktoré boli zrušené zákonom č. 151/1950 Zb. [pozn. autorka]

²⁸ Zákon č. 27/1959 Zb. o družstevnej bytovej výstavbe.

²⁹ Snáď len nedopatrením ostal „spomenutý/zabudnutý“ v odkazovej norme (§ 494) o nájme poľnohospodárskeho pozemku. [pozn. autorka]

³⁰ Na citované ustanovenia, týkajúce sa prenechania bytu v rodinnom domčeku a časti bytu, sa podporne vzťahovala väčšina ustanovení o **osobnom užívaní bytu**, ktoré, ak boli dohodnuté za odplatu, *de facto* nájomom boli. [pozn. autorka]

³¹ ČEŠKA, Z. – KABÁT, J. – ONDŘEJ, J. – ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Díl I, (§ 1–221)*. Praha: Panorama, 1987, s. 539 a nasl.

Návrat k inštitútu nájmu priniesla až novela Občianskeho zákonníka z roku 1991 (zákon č. 509/1991 Zb., účinná od 1. 1. 1992), ktorá, v rámci nájmu, upravila aj „*osobitné ustanovenia o nájme bytu*“ (§ 685–723 OZ). Pravdou však je, že najmä v počiatkoch svojej účinnosti nová právna úprava **nájmu bytu** nadväzovala na predchádzajúcu právnu úpravu **osobného užívania bytu**, pričom obsah niektorých jej častí sa prevzal do novelizovaného Občianskeho zákonníka takmer v identickej podobe – napr. právna úprava **obsahu** nájomného vzťahu (pôvodne upravená v § 158–167), úhrada za užívanie bytu a za služby (pôvodne upravená § 168–171), tzv. **spoločné užívanie bytu** (pôvodne upravené v § 172–182), **prechod nájmu bytu** (pôvodne § 179–182), prevzala sa aj podstata inštitútu **bytových náhrad** (pôvodne upravené v § 186 ods. 1–3).

Do novelizovaného Občianskeho zákonníka sa dostali aj niektoré ustanovenia **o skončení osobného užívania bytu**, iné sa len mierne upravili, prípadne doplnili,³² v každom prípade v nich však ostal zachovaný výrazný ochranný prístup vo vzťahu k nájomcovi, ktorý možno doteraz vyčítať z § 685, ods. 1 OZ a ktorý stanovuje, že: „*Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.*“

Pravdou však je, že pri zostavovaní „novej právnej úpravy“ zákonodarcia **takmer vôbec** nezohľadnil skutočnosť, že pri riešení otázky bývania došlo – oproti socializmu – k zásadnej zmene pomerov, keďže väčšina bytov sa postupne privatizovala a noví vlastníci sa v skutočnosti nemohli rovnať možnostiam, ktoré mal v predchádzajúcom období socialistický štát, napríklad v otázke povinnosti prenajímateľa **zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu** pri skončení nájmu, ktorou „novodobý“ vlastník (pôvodný nájomca) ako *prenajímateľ*, na rozdiel od socialistického štátu, jednoducho nedisponoval.

Čiastočnú liberalizáciu právnej úpravy nájmu bytu priniesla až novela Občianskeho zákonníka zákonom č. 261/2001 Z. z., ktorý z Občianskeho zákonníka odstránil potrebu privolenia súdu s výpoveďou z nájmu bytu a ktorý podľa dôvodovej správy „[...] *nove- lizoval ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce nájom bytu, skončenie nájmu a bytové náhrady. Ochrana nájmu bytu bola pred účinnosťou tejto novely založená na tom, že ak nedošlo k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, mohol prenajímateľ vypovedať nájom len z dôvodov stanovených v zákone a len s privolením súdu.* [...] Ako vyplýva z dôvodovej správy k novele, preferovanie ochrany nájomcu pri zániku nájmu bytu viedlo nielen k obmedzovaniu vlastníckych práv prenajímateľov – vlastníkov domu alebo bytu, ale aj k narastaniu ich finančných problémov a k celkovej

³² Pôvodná úprava, rovnako ako úprava, účinná od 1. 1. 1992, vyžadovala napríklad na skončenie zmluvného vzťahu ingerenciu osobitného orgánu – súdu, prípadne miestneho národného výboru (MNV), a to tak, že do 1. 1. 1993 mohol súd, resp. MNV právo osobného užívania priamo zrušiť, po 1. 1. 1993 dával súd k výpovedi prenajímateľa svoje privolenie. V Slovenskej republike sa od tohto pravidla upustilo zákonom č. 261/2001 Z. z., v Českej republike ostala ingerencia súdu zachovaná až do 31. 12. 2013, t. j. do účinnosti nového Občianskeho zákonníka, i keď v modifikovanej podobe. Porovnateľné ostali aj niektoré dôvody skončenia osobného užívania bytu a nájmu bytu, napr. ak užívateľ mal dva byty; ak užívateľ neužíval bez vážnych dôvodov byt vôbec alebo ho užíval len občas; ak dovtedajší užívateľ prestal pracovať pre organizáciu a organizácia naliehavo potrebovala byť pre iného svojho pracovníka a viaceré ďalšie. [pozn. autorka]

*nemožnosti riešenia bytového problému na Slovensku. Preto sa nielen prenajímatelia oprávnenne domáhali zákonnej úpravy, ktorá by umožnila účinný postih voči neplatičom, osobám poškodzujúcim bytový majetok a narušajúcim pokojné bývanie ostatných nájomcov.*³³

Občiansky zákonník však, napriek vykonaným zmenám, venoval aj naďalej citeľne zvýšenú pozornosť **nájomcovi bytu**, čo druhá strana vzťahu – prenajímateľ – často pociťovala diskriminačne. Negatívne dosahy právnej úpravy nájmu bytu na právne postavenie prenajímateľa sa prejavovali vo viacerých aspektoch a mali pretrvávajúci charakter. Snáď najvypuklejším problémom bola (a stále je) „bezmocnosť“ prenajímateľa, ktorý sa nedokáže dostatočne účinne brániť voči neplatiacemu nájomcovi, keďže v režime nájmu bytu podľa OZ ho „musí“ trpieť ako „oprávneného užívateľa“ svojho majetku v extrémnom prípade až 13 mesiacov, a ak sa nájomca nevystahuje dobrovoľne, tak aj dlhšie.³⁴ Problémov, ktoré narážali na zjavnú nevyváženosť povinností prenajímateľa a práv nájomcu pri nájme bytu, však bolo podstatne viac – z tých ďalších môžeme spomenúť **reštituentov**, ktorým sa prinavrátil majetok podľa osobitných predpisov³⁵ a pre ktorých boli prinavrátené bytové domy alebo byty doslova danajským darom – prinavrátením vlastníctva im vznikla povinnosť udržiavať predmet nájmu, ako aj celý dom, v užívaniashopnom stave, bytové domy však boli väčšinou v zúfalej kondícii, takže reštituenti – staronoví vlastníci, prípadne ich právni nástupcovia – si svoju povinnosť reálne nedokázali splniť, keďže nájomné ostalo po dlhú dobu v nezmenenej výške. Z vrátenia majetku mali preto pocit, že sa im spoločnosť vysmieva druhýkrát – prvýkrát, keď o svoj majetok prišli, a druhýkrát – keď ho získali v zanedbanom stave, „zaťažený“ pre nich nevýhodnými nájomnými vzťahmi.³⁶

³³ V **Českej republike** sa tento stav upravil (nie však úplne odstránil) neskôr, zákonom č. 107/2006 Sb., ktorý novelizoval aj Občanský zákoník, pričom v zákone ostala zachovaná potreba prívolenia súdu s výpoveďou v stanovených prípadoch (§ 711a, ods. 1). [pozn. autorka]

³⁴ O zákonnom postupe vypratania bytu pozri napr. BUDJÁČ, M. – FANČOVIČ, B. *Zákon o krátkodobom nájme bytu: komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 223–237.

³⁵ Pre oblasť domového majetku platil zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

³⁶ Reštituenti sa domáhali spravodlivosti nielen na domácich súdoch, ale aj na Európskom súde pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“). Prelomovým prípadom pred ESLP bolo rozhodnutie o sťažnosti č. 30255/09 vo veci Bittó a ďalší proti Slovenskej republike. Sťažovatelia sa sťažovali podľa článku 1 Protokolu č. 1, samostatne aj v spojení s článkom 14 Dohovoru, na obmedzenie ich práva na pokojné užívanie majetku, ktoré vyplývalo z právnych predpisov upravujúcich reguláciu nájomného. Relevantná judikatúra ESLP je zosumarizovaná napríklad v rozsudkoch Hutten-Czapska proti Poľsku č. 35014/97 alebo Edwards proti Malte č. 17647/04. Po vyhlásení rozsudku vo veci Bittó a ďalší proti Slovenskej republike sa so sťažnosťou proti Slovenskej republike v rovnakom skutkovom stave obrátili aj ďalší sťažovatelia. ESLP v rozsudku vo veci Bittó a ďalší proti Slovenskej republike ani v ďalších nestanovil kvalitatívne ani kvantitatívne kritériá na stanovenie výšky odškodnenia, pričom v niektorých prípadoch dokonca spojil majetkovú a nemajetkovú ujmu sťažovateľov do jednej sumy. Zároveň ESLP nestanovil ani časové obdobie, za ktoré by považoval uplatňovanie systému regulovaného nájomného za primerané a akceptovateľné, resp. stanovenie času, odkedy je možné takýto zásah do práv sťažovateľov považovať za neprimeraný. Viac pozri napr. BUKOVČANOVÁ proti Slovenskej republike [online]. 2016 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.usnavysud.sk/documents/10182/1270872/rozsudky+2016.pdf/6cec4096-b45a-461e-b509-8fb88e7b859e>.

Bariéru nadmernej ochrany nájomcov čiastočne odstránil **zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu** (ZoKNB), ktorý, podľa jeho tvorcov, „*priniesol prenajímateľom väčšiu ochranu najmä tým, že rieši tie náležitosti nájmu, ktoré boli pre prenajímateľa problematické a nevýhodné*“³⁷ (týkajú sa najmä skončenia nájmu) a ktorý má zabezpečiť „*vyrovnannejšie a flexibilnejšie postavenie zmluvných strán oproti chránenému nájomnému bývaniu, ktoré je upravené Občianskym zákonníkom*“ (pozri dôvodovú správu k zákonu), **avšak** – ani pri ňom nemôžeme očakávať absolútnu liberalizáciu vzťahov medzi prenajímateľom a nájomcom. ZoKNB však chráni nájomcu v akejsi „*soft*“ verzii – zmluvné strany si napríklad môžu dohodnúť výpovedný dôvod nad rámec zákona, čo v režime OZ neplatí, ale aj tento „*dohodnutý dôvod*“ musí byť „*spravodlivý*“ (pozri § 7, ods. 1, písm. e) a ods. 2, písm. d) cit. zákona).

Napriek prínosom zákona konštatujeme, že jeho prijatie nepovažujeme za koncepčné riešenie právnej úpravy nájomného bývania v Slovenskej republike. Samotné Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, ktoré je gestorm bytovej politiky v našom domácom prostredí, vo svojej správe konštatuje: „*Prostredníctvom legislatívnej úpravy Občianskeho zákonníka by bolo vhodné zabezpečiť vzájomnú rovnováhu postavenia vlastníkov a nájomcov bytov aj pri dlhodobom nájme bytu, čo by malo pozitívny vplyv na rozvoj trhu s nájomnými bytmi.*“³⁸

III. NÁJOMNÉ BÝVANIE V SLOVENSKEJ REPUBLIKE „DE LEGE FERENDA“ A JEHO OVPLYVŇOVANIE (AJ) ČESKÝM PRÁVOM

Podpora nájomného bývania v Slovenskej republike je výzvou, ktorú si osvojuje snáď každé politické zoskupenie, osobitne vo fáze, keď sa obracia na voličov a žiada ich o podporu. V nasledujúcich fázach sa, žiaľ, reálne výsledky dostávajú skôr zanedbateľne. Paradoxom je, že tento neúspech nemôžeme pričítať iba zlyhávaniu politickej moci (či už zákonodarnej alebo výkonnej), ale aj samotným občanom, ktorí na jednej strane volajú po riešení bývania formou výstavby bytových domov, no na druhej strane reagujú efektom **NIMBY**.³⁹

Z pohľadu súkromného práva v Slovenskej republike zatiaľ nedošlo k zavŕšeniu procesu jeho rekodifikácie, ktoré je kľúčové najmä pri právnom usporiadaní „bývania

³⁷ Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, s. 22.

³⁸ Tamže, s. 23.

³⁹ Ide o akronym, odvodený z: Not In My Back Yard (nie na mojom dvore), charakterizujúci postoje ľudí, ktorí odmietajú, aby nejaká všeobecne prospešná stavba bola v blízkosti ich domova, k tomu pozri napr. KINDER, P. D. Not in My Backyard Phenomenon. In: *Britannica* [online]. [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.britannica.com/topic/Not-in-My-Backyard-Phenomenon>; k tomu pozri napr. aj: OSVALDOVÁ, L. Nie na mojom dvore: nájomné bývanie v Bratislave naráža na odpor, susedia sa boja zahusťovania aj nájomníkov. In: *Denník N* [online]. 12. 5. 2021 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://dennikn.sk/2379676/nie-na-mojom-dvore-najomne-byvanie-v-bratislave-naraza-na-odpor-susedia-sa-boja-zahustovania-aj-najomnikov/>.

v cudzom“. Jeho prípravná a tvorivá fáza je však vhodná na zohľadnenie viacerých podnetov, ktoré by na jednej strane pomohli prekonať historické relapsy domácej právnej úpravy nájomného bývania, no na druhej strane by rešpektovali právo na bývanie ako prirodzenú ľudskú potrebu a poskytovali mu zodpovedajúcu právnu ochranu. V tejto súvislosti sa domnievame, že *de lege ferenda*:

1. pri nájme obydlija **je potrebné zachovať ochranársky prístup smerom k nájomcovi – „človeku“**, keďže si bývaním uspokojuje svoju *prirodzenú potrebu* – potrebu bývať, a tá má silný *sociálny náboj*;
2. pri **miere ochrany**, ktorá sa má poskytnúť nájomcovi, by však nemalo byť kľúčové **iba to**, či ide/nejde o krátkodobý nájomný vzťah v zmysle, ako ho vymedzuje ZoKNB, i keď **trvanie nájmu môžu mať** vplyv na **mieru ochrany nájomcu** (môže sa od neho odvíjať napr. dĺžka výpovednej doby spôsobom, ako je to v Nemecku⁴⁰), na druhej strane – pre charakter súkromnoprávneho vzťahu a pre mieru právnej ochrany nájomcu by nemalo byť **v žiadnom prípade** kľúčové, či sa prenajímateľ **registroval ako platiteľ dane** z príjmu (táto podmienka vyplýva z § 3, ods. 5 ZoKNB);
3. ochrana nájomcu by **nemala byť viazaná iba na nájom bytu**, ale aj na iné priestory, ktoré poskytujú nájomcovi **obydlie** (v ktorých nájomca býva/žije).⁴¹ V tomto smere by nám mohol veľmi vhodne a „uveriteľne“ poslužiť český Občiansky zákonník (zákon č. 89/2012 Sb. v znení neskorších predpisov), s ktorým máme spoločný historicko-právny základ⁴² a ktorý v tomto smere zmenil právnu úpravu nájmu bytu tak, že ju zovšeobecnil na „*zabezpečenie bytových potrieb nájomcu*“ (§ 2235, ods. 1) a prispôbil tomu aj názov príslušného pododdielu, ktorý sa výslovne vzťahuje aj na nájom domu (§ 2235 a nasl.: **Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu**). Český Občiansky zákonník zároveň ustanovil, že „[u]jednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany *zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor*“ (§ 2236, ods. 1, druhá veta), ako aj že „[s]kutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, *nemůže být na újmu nájemci*“ (§ 2236, ods. 2);

⁴⁰ Pozri § 573c, ods. 1 BGB: „(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.“ ([...] Výpovedná lehota pre prenajímateľa sa predlžuje o tri mesiace po piatich a ôsmich rokoch od prenechania obydlija.)

⁴¹ Táto téma rezonovala aj v bývalom Československu po „novembri ‘89“, keď došlo k zrušeniu zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi. Na jeho základe sa totiž prideľovali fyzickým osobám na bývanie aj nebytové priestory, pričom do 31. 12. 1991 požívali užívatelia týchto priestorov obdobnú ochranu ako užívatelia bytov. Po účinnosti novely Občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. však prechodné ustanovenia zákona na opisovanú situáciu „pozabudli“, resp. ich zákonná dikcia **nebola dostatočne precízna**, pretože spôsobila taký výklad, podľa ktorého „*nájom bytov*“ vznikol „iba“ z pôvodného „*osobného užívania bytov*“, v ostatných prípadoch vznikli „iné“ osobitné druhy nájmu (nájom obytných miestností v zariadeniach určených na bývanie, nájom a podnájom nebytových priestorov, podnájom bytu a pod.), t. j. užívatelia nebytových priestorov, ktoré im boli v minulosti pridelené na bývanie, sa nestali „nájomcami bytov“ s potrebnou mierou ochrany, hoci často išlo o priestory, ktoré sa ako byt dlhodobo užívali a fakticky spĺňali parametre vhodné na bývanie. Viac pozri napr. BALÍK, S. in: ELIÁŠ, K. a kol. *Občianský zákoník: velký akademický komentář*. 2. svazek, § 488–880. Praha: Linde, 2008, s. 2031.

⁴² Pozri predchádzajúci odkaz.

4. štát, ktorý by zabezpečil bývanie pre každého, ideálne „*gratis*“, by bol úžasný – ale táto predstava je pravdepodobne utópiou – aj vo Švédsku, v ktorom sa dlhodobou presadzuje politika, podľa ktorej má byť verejné nájomné bývanie pre každého, v predchádzajúcom kalendárnom roku (2021 [pozn. autorka]) narazili na ekonomické ťažkosti a riešenie v podobe návrhu na *dereguláciu nájomného* sa pričinilo o historicky prvý pád švédskej vlády *premiéra Stefana Löfvena*.⁴³

ZÁVER

Ak prenesieme vyššie načrtnuté prístupy k riešeniu bytovej otázky **na „naše“ pomery a možnosti**, máme za to, že pri vnímaní bývania je naďalej nevyhnutné rešpektovať jeho široký sociálny kontext, na ktorý musí reflektovať aj príslušná právna úprava, najmä v prípadoch, ak sa bývanie rieši formou „bývania v cudzom“.

Pomoc však nemusí byť „**iba**“ **právna**, ale i „podporná“ – ako inšpiráciu uvádzame rakúsky príklad, kde je ochrana bývania mimoriadne silná (a **napriek tomu** – má podľa nej prenajímateľ právo dať nájomcovi výpoveď z nájmu, ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného **už po ôsmich dňoch**),⁴⁴ v Rakúsku však zároveň platí, že v prípade **hrozby exekúcie vyprataním** súd operatívne spolupracuje s obcou a tá následne môže kontaktovať sociálne zariadenie poskytujúce pomoc pred hroziacou stratou bývania alebo bezdomovectvom.⁴⁵ V takýchto „*osobitných prípadoch*“ vidíme priestor aj na ďalšie právne prostriedky ochrany, napr. ak by išlo o sociálne/verejné

⁴³ „Löfven stál doposud v čele menšinového kabinetu, pro nějž byla klíčová podpora opoziční Levicové strany. Vztahy mezi stranou, která se dříve hlásila ke komunismu, a Löfvenem se ale v poslední době výrazně zhoršily kvůli návrhu zákona na deregulaci nájemného, podle Levicové strany totiž ohrožuje švédský sociální model.“ (Švédský parlament vyslovil nedůvěru vládě premiéra Stefana Löfvena. In: *Seznam Zprávy* [online]. 21. 6. 2021 [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/svedsky-parlament-vyslovil-neduvtru-vlade-premiera-stefana-lofvena-167840>)

⁴⁴ V zákone o nájme (Mietrechtgesetz; MRG) je v § 30, ods. 2 uvedený ako prvý zo šestnástich taxatívne uvedených dôvodov zo strany prenajímateľa (všetky sú vnímané ako „*wichtige Gründe*“) a znie „*der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist*“ (nájomca je v omeškaní s platením nájomného po uplynutí obvyklej lehoty alebo lehoty, ktorá mu bola predtým poskytnutá, ale **najmenej osem dní, napriek upomienke vydannej po uplynutí lehoty splatnosti**). „*Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam.*“ (Dohoda, podľa ktorej má mať prenajímateľ právo vypovedať zmluvu bez obmedzenia alebo vo väčšom rozsahu, ako je stanovené vyššie, je právne neplatná.)

⁴⁵ § 33a Mietrechtgesetz (MRG): „*Sobald gegen einen Mieter ein auf die Erwirkung eines Exekutionstitels auf Räumung von Wohnräumen abzielendes Verfahren eingeleitet oder mit einem Mieter von Wohnräumen ein Räumungsvergleich abgeschlossen wird, hat das Gericht davon die Gemeinde zu benachrichtigen, sofern sich der Mieter nicht gegen diese Benachrichtigung ausspricht; das Gericht hat dem Mieter Gelegenheit zu einer solchen Ablehnung zu geben. Die Gemeinde kann soziale Institutionen, die Hilfeleistungen bei drohendem Wohnungsverlust oder Obdachlosigkeit erbringen, von der Verfahrenseinleitung oder dem Vergleichsabschluß informieren.*“ (Len čo sa začne konanie proti nájomcovi s cieľom získať exekučný titul na vypratanie obytných priestorov alebo sa s nájomcom obytných priestorov uzavrie dohoda o vyprataní, súd to oznámi obci, ak nájomca proti takémuto oznámeniu nevnesie námietku; súd poskytne nájomcovi možnosť takúto námietku vzniesť. Obec môže o začatí konania alebo uzatvorení dohody informovať sociálne zariadenia poskytujúce pomoc v prípade hrozacej straty bývania alebo bezdomovectva. [voľný preklad autorky])

nájomné bývanie, aj na limitovanie/reguláciu nájomného (čo si aktuálne osvojuje aj náš zákonodarcu),⁴⁶ prípadne aj na zachovanie inštitútu bytových náhrad – to však nachádzame v právnych úpravách len výnimočne, upustila od nich aj Česká republika, okrem našej úpravy ho poznajú napr. v Rakúsku (§ 32 Mietrechtsgesetz; MRG), podotýkame však, že v Rakúsku dosahuje nájomné bývanie v rámci EÚ27 najvyššie priečky a má mimoriadne silnú podporu zo strany štátu i jednotlivých spolkov (vo Viedni vlastní mesto 220 000 bytových jednotiek [pozn. autorka]).

Zároveň sa domnievame, že **vo všeobecnej rovine** úpravy nájmu obydlia – ktorá nemá sledovať osobitosti špecifických situácií, pretože jej súčasťou je aj realizácia bytovej politiky prostredníctvom „*privátneho sektora*“, by mala byť ochrana nájomcu **vyváženejšia**, hoci sme si plne vedomí toho, že jazýček ochrany na pomyselných váhach **bude a aj má byť** aj v týchto prípadoch viac naklonený na stranu nájomcu, ide skôr o to, aby zákonodarcu neprekročil **rozumnú mieru** či **triezvy úsudok** v zmysle, aby prenajímateľ nevnímal svoje obmedzenia smerované v prospech nájomcu ako trest za to, že niečo vlastní, alebo že štát na neho prenáša zodpovednosť za bytovú politiku v rozsahu, ktorý má patriť štátu.

Vhodnou inšpiráciou pri tvorbe právnej úpravy nájmu obydlia by tak mohla byť pre nás už *spomenutá česká, nemecká*, ale napríklad aj *estónska*⁴⁷ právna úprava, z ktorých každá priznáva právu na bývanie vysoký status a prenajímateľ nemôže vypovedať nájom iba „z *vlastného rozmaru*“.⁴⁸ Uvedené právne úpravy však zároveň zohľadňujú reálny priestor, v ktorom ich spoločnosť „žije“ a v rámci ktorého sa uskutočňuje aj konkrétna bytová politika a v neposlednom rade – všetky tieto právne úpravy rešpektujú aj spomenutý triezvy pohľad a prirodzené hranice jednotlivých súkromnoprávných inštitútov, v našom prípade *vlastníckeho práva a nájomného práva* v ich právnej a pravej podstate.

doc. JUDr. Denisa Dulaková Jakúbeková, Ph.D.

Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva, Ústav súkromného práva

denisa.dulakova@paneurouni.com

⁴⁶ Viď § 10 návrhu zákona o podpore štátneho nájomného bývania. (LP/2021/425 Návrh poslanecký návrh zákona z ... 2021, návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša Svrčka na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 619). In: *Slov-Lex: právny a informačný portál* [online]. [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/dokumenty/LP-2021-425>)

⁴⁷ Pri zrušení tzv. rezidenčného nájmu je nájomcovi venovaná zvýšená právna ochrana najmä v prípade, ak je úkon prenajímateľa urobený v rozpore s princípom dobrej viery (*good faith*). K tomu pozri § 327 a ďalšie – Law on Obligations (RT I 2001, 81, 487). In: *International Labour Organization* [online]. [cit. 2021-12-20]. Dostupné na: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_lang=en&p_isn=90391&p_classification=01.

⁴⁸ Skúma sa, či dôvod, pre ktorý dal prenajímateľ nájomcovi výpoveď, je „*dostatočne závažný/dôležitý*“ (Česká republika, Rakúsko), prípadne či na ňom mohol mať prenajímateľ „*oprávnený záujem*“ (Nemecko), alebo či nie je v rozpore s „*dobrou vierou*“ (Estónsko), rozlišuje sa „*riadne/mimoriadne*“ skončenie zmluvy, na ktoré je naviazaná kratšia/dlhšia/prípadne žiadna výpovedná lehota (Nemecko, Česko, Estónsko). [pozn. autorka]