

## **2. diel**

### **Zmluvy o prenechaní veci na užívanie**

#### **1. oddiel**

#### **Nájomná zmluva**

##### **1. pododdiel**

##### **Všeobecné ustanovenia**

#### **Základné ustanovenia**

##### **§ 1**

Nájomnou zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomníkovi vec, aby ju dočasne užíval a nájomník sa zaväzuje platiť za užívanie veci prenajímateľovi nájomné.

##### **§ 2**

1. Predmetom nájmu môže byť aj právo, ak to jeho povaha pripúšťa.
2. Prenajať sa môže rovnako aj časť veci, ak je možné túto časť dostatočne vymedziť, ako aj vec, ktorá vznikne až v budúcnosti za predpokladu, že v čase uzavretia zmluvy je možné dostatočne ju popísať.

##### **§ 3**

Ak sa prenajatá vec eviduje vo verejnom zozname, nájomné právo sa zapíše do verejného zoznamu na žiadosť ktorejkoľvek zmluvnej strany. Zápis do verejného zoznamu plní evidenčný účel.

##### **§ 4**

#### **Nájomné a jeho splatnosť**

1. Nájomník je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.
2. Ak sa má nájomné plniť inak ako v peniazoch, pre určenie jeho výšky je rozhodujúca hodnota poskytovaného plnenia vyjadrená v peniazoch, ktorú dosahuje poskytované plnenie ku dňu uzavretia zmluvy.
3. Ak dohoda zmluvných strán alebo právny predpis nestanovujú inak, platí sa nájomné mesačne pozadu.
4. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomník začne platiť nájomné až po určitej dobe po prevzatí veci a počas tejto doby bude užívať vec bezplatne. Počas doby, v ktorej bude nájomník užívať vec bezplatne, sa na vzťah medzi zmluvnými stranami použijú ustanovenia o nájomnej zmluve, s výnimkou ustanovení upravujúcich platenie nájomného.

#### **Zábezpečenie záväzkov z nájomnej zmluvy**

##### **§ 5**

#### **Zábezpeka**

1. Ak sa zmluvné strany dohodli, že na zabezpečenie peňažných záväzkov nájomníka voči prenajímateľovi, ktoré vzniknú nájomníkovi z nájomnej zmluvy, nájomník odovzdá

prenajímateľovi zábezpeku, platí že zábezpeka sa poskytuje v peňažnej forme. Pri nájme bytu nesmie výška zábezpeky presiahnuť 6-násobok mesačného nájomného.

2. Dohoda o zábezpeke vyžaduje písomnú formu.
3. Prenajímateľ vráti nájomníkovi zábezpeku bez zbytočného odkladu po zániku nájomnej zmluvy. Pri vrátení zábezpeky je prenájomník oprávnený započítať si so zábezpekou a jej príslušenstvom všetky splatné peňažné záväzky, ktoré vznikli nájomníkovi voči prenájomníkovi z nájomnej zmluvy.
4. Ak má nájomník splnené voči prenájomníkovi všetky záväzky z nájomnej zmluvy, môže požiadať prenájomníka, aby na úhradu nájomného za posledné obdobie nájmu, ktoré sa čo do výšky nájomného kryje so zábezpekou, použil zábezpeku. Prenajímateľ nesmie jeho žiadosť odmietnuť.
5. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, má nájomník právo na úroky zo zábezpeky vo výške priemernej úrokovej sadzby, ktorú počas držania zábezpeky obvykle poskytovali za peňažné vklady peňažné ústavy v Slovenskej republike. Úroky vydá prenájomník nájomníkovi najneskôr spolu so zábezpekou. Ak sa zábezpeka použila na zaplatenie nájomného za posledné pomerné obdobie nájmu, vydá prenájomník nájomníkovi úroky zo zábezpeky bez zbytočného odkladu po skončení nájomnej zmluvy.

## **§ 6**

### **Záložné a zádržné právo**

1. Na zabezpečenie peňažných pohľadávok prenájomníka voči nájomníkovi má prenájomník zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci alebo v nej a ktoré patria nájomníkovi alebo osobám, ktoré užívajú predmet nájmu spolu s nájomníkom, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
2. Ak sa nájomník sťahuje, alebo ak sa z predmetu nájmu odstraňujú veci uvedené v ods. 1, napriek tomu, že peňažné pohľadávky prenájomníka voči nájomníkovi nie sú splnené alebo zabezpečené, môže ich prenájomník zadržat' na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí požiadať súd o súpis zadržaných vecí osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.
3. Ustanovenia odsekov 2 a 3 sa použijú aj na zabezpečenie pohľadávok z podnájmu, ktoré vzniknú nájomníkovi voči podnájomníkovi.

## **§ 7**

### **Inflačná doložka**

1. Za účelom zachovania hodnoty nájomného pri raste inflácie si môžu zmluvné strany dohodnúť inflačnú doložku.
2. K zvýšeniu nájomného o aktuálny inflačný index dosiahnutý v predchádzajúcom kalendárnom roku dochádza vždy spätne, k prvému dňu príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné zvýšené v dôsledku inflačnej doložky je nájomník povinný platiť od splatnosti prvého nájomného nasledujúceho po doručení oznámenia prenájomníka o zvýšení nájomného. V oznámení musí prenájomník uviesť priemernú mieru inflácie za príslušný kalendárny rok.
4. Nedoplatok nájomného, ktorý vznikne za obdobie od prvého dňa príslušného kalendárneho roka do obdobia, za ktoré sa zaplatilo zvýšené nájomné podľa ods. 3, zaplatí nájomník najneskôr do konca šiesteho mesiaca príslušného kalendárneho roka, ak mu bolo v tejto lehote doručené oznámenie o zvýšení nájomného podľa ods. 3, v opačnom prípade je povinný zaplatiť ho do 3 mesiacov od doručenia oznámenia prenájomníka o zvýšení nájomného podľa ods. 3.

5. Ak prenajíateľ neoznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa ods. 3 ani do konca príslušného kalendárneho roka, jeho právo na zvýšené nájomné v príslušnom kalendárnom roku zaniká.

## **§ 8**

### **Právo nezaplatiť nájomné a právo na zľavu z nájomného**

1. Nájomník nie je povinný platiť nájomné dokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol po určitú dobu prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo, ak sa spôsob užívania nedohodol, primerane povahe a určeniu veci.
2. Ak nájomník môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v ods. 1 iba obmedzene, má právo na primeranú zľavu z nájomného.
3. Právo nezaplatiť nájomné podľa ods. 1 a právo na zľavu z nájomného podľa ods. 2 musí nájomník uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu po tom, ako mu vznikne; ak sa neuplatní do šiestich mesiacov, zaniká.
4. Ak nájomník nemôže užívať prenajatú vec pre prekážku, ktorá je výlučne na jeho strane, právo nezaplatiť nájomné a právo na zľavu z nájomného podľa odsekov 1 a 2 mu nevznikne. Prenajíateľ je však povinný zohľadniť nájomcovi v najbližšom nájomnom výhodu, ktorú mal z toho, že nájomník užíval vec len obmedzene, alebo ju neužíval vôbec.

## **§ 9**

### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená na dobu určitú alebo neurčitú. Ak nie je doba nájmu dohodnutá v zmluve, platí, že nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú a začína plynúť odo dňa jej uzavretia.
2. Ak dohodnutá doba nájmu presahuje obvyklú dĺžku ľudského života, má sa za to, že nájom je dojednaný na dobu neurčitú; to platí aj v prípade, ak je subjektom nájomnej zmluvy právnická osoba. Ustanovenie tohto odseku sa nepoužije, ak z okolností, za ktorých došlo k uzavretiu zmluvy vyplýva, že dohoda o dobe nájmu presahujúcej obvyklú dĺžku ľudského života vyjadruje skutočnú vôľu zmluvných strán, bez ktorej by nájomnú zmluvu neuzavreli.
3. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že ak ktorákoľvek zmluvná strana neoznámi druhej zmluvnej strane v dostatočnom predstihu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, že na skončení nájmu trvá, nájomná zmluva sa obnoví na rovnakú dobu a za rovnakých podmienok, ako bola dojednaná pôvodná nájomná zmluva. Ak bola doba nájmu dohodnutá na dobu dlhšiu ako rok, obnovuje sa nájomná zmluva na jeden rok.
4. Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť, že ak sa prenajíateľ rozhodne pokračovať v prenajímaní veci po skončení dohodnutej doby nájmu, má nájomník prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy (právo na prednostný nájom). Právo na prednostný nájom nájomník stratí, ak si počas nájmu opakovane neplnil svoje záväzky z nájomnej zmluvy.

## **§ 10**

### **Odobzdanie prenajatej veci**

Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomníkovi prenajatú vec najneskôr v deň začiatku nájmu.

## **§ 11**

### **Stav veci na začiatku nájmu**

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomníkovi vec v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, na obvyklé užívanie (ďalej na dohodnuté resp. obvyklé užívanie).
2. Na vadu, ktorú mala vec na začiatku nájmu a ktorá nebráni dohodnutému resp. obvyklému užívaniu prenajatej veci sa neprihliada, ak o nej zmluvné strany vedeli a nájomník napriek tomu na uzavretí nájomnej zmluvy trval.
3. Vec musí byť odovzdaná v dohodnutom množstve, kvalite a druhu a ak je to vhodné alebo potrebné, musí byť zabalená spôsobom určeným na jej uchovanie a ochranu.
4. Vec musí byť dodaná s príslušenstvom, návodmi na inštaláciu alebo inými návodmi, ktorých dodanie možno dôvodne očakávať.
5. Ak je predmetom nájmu vec, ktorú ponúkal prenajímateľ nájomníkovi podľa vzorky alebo predlohy, musí mať kvalitu ako predložená vzorka alebo predloha.

### **Stav veci počas nájmu**

#### **§ 12**

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať prenajatú vec po celú dobu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté resp. obvyklé užívanie.
2. Na bežné opotrebenie veci sa neprihliada.

#### **§ 13**

### **Oprava a údržba veci**

1. Bežné opravy a bežnú údržbu prenajatej veci zabezpečuje nájomník na vlastné náklady; iné ako bežné opravy a bežnú údržbu zabezpečuje na vlastné náklady prenajímateľ.
2. Nájomník je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať bez zbytočného odkladu po tom, ako potrebu opráv zistí, alebo ako ju mohol zistiť pri starostlivom užívaní veci. Ak tak neurobí, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú spôsobil a nevzniknú mu práva, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec dohodnutým resp. obvyklým spôsobom. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije, ak potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, zistil pri kontrole alebo obhliadke predmetu nájmu sám prenajímateľ alebo osoba poverená prenajímateľom.
3. Ak nájomník oznámil prenajímateľovi potrebu opráv podľa predchádzajúceho odseku, avšak prenajímateľ potrebné opravy nevykonala riadne alebo včas, môže ich vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie nájomca, na náklady a zodpovednosť prenajímateľa. V takom prípade má nájomník právo na náhradu účelne vynaložených nákladov a vzniká mu právo na zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 8 za dobu, v ktorej nemohol prenajatú vec užívať vôbec, alebo ju mohol užívať len obmedzene.
4. Nájomník je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby veci.
5. Prenajímateľ môže nájomníkovi ponúknuť na dobu vykonávania opravy alebo údržby prenajatej veci vhodnú náhradu. Ak ju nájomník prijme, po dobu jej užívania mu právo na zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 8 nevznikne.

#### **§ 14**

### **Ochrana nájomníka pred neoprávnenými zásahmi**

1. Ak tretia osoba zasahuje do práv nájomníka z nájomnej zmluvy, môže sa ochrany domáhať sám nájomník alebo môže požiadať o ochranu prenajímateľa.

2. Ak nájomník požiada o ochranu prenajímateľa, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné opatrenia bez zbytočného odkladu. Ak tak prenajímateľ neurobí, alebo ak sú jeho opatrenia neúspešné, môže nájomník od zmluvy odstúpiť. Počas doby, v ktorej bol nájomník v dôsledku uplatňovania práv k veci treťou osobou rušený v užívaní veci natoľko, že mohol užívať vec len obmedzene, alebo ju nemohol užívať vôbec, má právo na zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 8.

## **§ 15** **Zmeny na veci**

1. Počas doby nájmu nesmie prenajímateľ meniť ani upravovať prenajatú vec nad rámec opatrení potrebných na zachovanie spôsobilosti veci byť použitou na dohodnuté resp. obvyklé užívanie.
2. Nájomník je oprávnený vykonávať zmeny na veci len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Náhradu nákladov s tým spojených môže nájomník požadovať iba v prípade, ak sa na to prenajímateľ zaviazal, inak môže žiadať od prenajímateľa len peňažnú protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci. Ak zmluva neurčuje inak, je nájomník oprávnený požadovať náhradu nákladov a peňažnej protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci až po skončení nájmu. Pri stanovení peňažnej protihodnoty podľa predchádzajúcej vety sa zohľadní znehodnotenie zmien, ku ktorému došlo v dôsledku užívania veci.
3. Ak nájomník vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu bezodkladne po tom, ako ho o to prenajímateľ požiada, najneskôr však ku dňu skončenia nájmu. Za škodu spôsobenú vykonaním zmien na veci bez súhlasu prenajímateľa zodpovedá nájomník, tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť. Za prípadné zhodnotenie predmetu nájmu nepatrí nájomníkovi náhrada.
4. Ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomníkom hrozí prenajímateľovi škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy bez ohľadu na to, či so zmenami prenajatej veci súhlasil.

## **§ 16** **Zmena vlastníka veci**

1. Ak dôjde k zmene vlastníka prenajatej veci, práva a povinnosti z nájomnej zmluvy prechádzajú na nového vlastníka a nájomca je povinný splniť si svoje záväzky, ktoré sa viazali na osobu pôvodného vlastníka bezodkladne po tom, ako mu bola zmena vlastníka preukázaná.
2. Ak prenajímateľ previedol vlastnícke právo k prenajatej veci na inú osobu, nový vlastník nebude zaviazaný plniť také povinnosti pôvodného vlastníka, ktoré prekračujú povinnosti prenajímateľa stanovené právnym predpisom, okrem prípadu, ak o nich nový vlastník vedel alebo musel vedieť.
3. Žiadna zo strán nemá právo dať výpoveď z nájmu len pre to, že sa zmenil vlastník veci. Ak si však strany túto možnosť výslovne dohodnú v zmluve a ak si nedojednávajú inak, platí, že prenajímateľ tak môže urobiť pri nájme nehnuteľností do 3 mesiacov, od kedy nadobudol vec do vlastníctva a nájomník do 3 mesiacov, od kedy sa o zmene vlastníka prenajatej nehnuteľnej veci dozvedel; pri nájme hnutelnej veci sa doba podľa predchádzajúcej časti vety skraca na 1 mesiac.

## **Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**

## **§ 17 Prenajímateľ**

1. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomníka prístup k veci za účelom kontroly stavu prenajatej veci ako aj toho, či nájomník užíva vec riadne.
2. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomníkovi termín vykonania kontroly v dostatočnom predstihu, okrem prípadu, ak je vykonanie kontroly potrebné na zabránenie vzniku škôd alebo na ich obmedzenie. Pri kontrole musí byť prítomný nájomník, ibaže sa jeho prítomnosť nedá zabezpečiť a kontrolou sa sleduje zabránenie vzniku škôd alebo ich obmedzenie.
3. Nájomník nesmie byť kontrolami zbytočne obťažovaný.

## **§ 18 Nájomník**

1. Nájomník je povinný užívať vec na dohodnutý, inak obvyklý účel, so starostlivosťou riadneho hospodára. Vec musí skutočne užívať len v prípade, ak to určuje zmluva, alebo ak by sa vec neužívaním znehodnotila viac než jej užívaním.
2. Nájomník je povinný dať prenajatú vec poistiť len ak to určuje nájomná zmluva.

## **Skončenie nájmu § 19**

1. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Nájom zaniká aj v prípade, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú. Dohoda vyžaduje písomnú formu, ak bola nájomná zmluva uzavretá písomne, alebo ak pre ňu ustanovuje písomnú formu právny predpis.
3. Nájom zanikne výpoveďou, ak ju podala ktorákoľvek zmluvná strana v súlade s ustanoveniami zmluvy, ak také nie sú, v súlade s právnym predpisom.
4. Nájom zaniká aj zánikom prenajatej veci; ak zanikne len časť veci, k zániku nájmu dochádza v prípade, ak celkový stav prenajatej veci bráni nájomníkovi užívať vec dohodnutým resp. obvyklým spôsobom.
5. Nájom zaniká odstúpením od zmluvy, ak právo odstúpiť od zmluvy pripúšťa zmluva alebo právny predpis.

## **§ 20 Výpoveď z nájmu**

1. Nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájme nehnuteľnosti v trojmesačnej výpovednej dobe, pri nájme huteľných vecí trvá výpovedná doba jeden mesiac. Pri nájme dojednanom na dobu určitú môžu zmluvné strany právo dať výpoveď v nájomnej zmluve vylúčiť.
2. Výpoveď musí byť písomná, ak bola nájomná zmluva vyhotovená v písomnej forme, alebo ak jej písomnú formu ustanovuje právny predpis.

## **§ 21 Odstúpenie od nájomnej zmluvy**

1. Odstúpením od nájomnej zmluvy zmluva zaniká, keď je prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy doručený druhej strane.

2. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, ak bola nájomná zmluva dohodnutá v písomnej forme, alebo ak pre ňu ustanovuje písomnú formu právny predpis.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
  - a) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že sa vec znehodnocuje nad rámec bežného opotrebenia, alebo hrozí jej zničenie,
  - b) z iných dôvodov uvedených v tomto zákone.
4. Nájomník je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy:
  - a) ak je vec pri odovzdaní do užívania v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa vec z dôvodov, ktoré nie sú na strane nájomníka, stane nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie neskôr,
  - b) ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na bývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, to platí aj pri nájmoch upravených osobitne a aj za predpokladu, že nájomník o tejto skutočnosti pri uzavretí zmluvy vedel; právo odstúpiť od zmluvy z tohto dôvodu nemožno obmedziť alebo vylúčiť ani dohodou zmluvných strán,
  - c) z iných dôvodov uvedených v tomto zákone.

## **§ 22 Prehliadka veci**

1. Po podanej výpovedi alebo počas troch mesiacov pred skončením nájmu je nájomník povinný umožniť záujemcovi o nájom veci jej prehliadku za prítomnosti nájomníka a prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomníkovi termín prehliadky s dostatočným časovým predstihom.
3. Nájomník nesmie byť prehliadkami zbytočne obťažovaný.

## **§ 23 Obnovenie nájomnej zmluvy**

1. Ak nájomník užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ ho do jedného mesiaca od skončenia nájmu písomne nevyzve, aby mu vec vydal, obnovuje sa nájomná zmluva za rovnakých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.
2. Ustanovenie ods. 1 sa nepoužije, ak:
  - a) nájom zaniká na základe výpovede nájomníka,
  - b) nájomník urobil taký prejav vôle, z ktorého možno vyčítať, že o obnovenie nájomnej zmluvy nemá záujem,
  - c) ho zmluvné strany v zmluve vylúčili,
  - d) právny predpis stanovuje inak.

## **§ 24 Stav veci pri zániku nájmu**

1. Pri skončení nájmu je nájomník povinný vrátiť prenajímateľovi prenajatú vec na mieste, kde ju prevzal a v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci, je nájomník povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na veci vznikla.

3. Za škody spôsobené osobami, ktorým nájomník umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, zodpovedá nájomník.
4. Právo na náhradu škody podľa odsekov 2 a 3, musí prenajímateľ uplatniť u nájomníka bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa u nájomníka neuplatnilo do pätnástich dní, odkedy sa prenajímateľ o škode dozvedel, najneskôr však do 6 mesiacov od skončenia nájmu.

## **§ 25 Podnájom**

1. Nájomník je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva alebo právny predpis neurčuje inak.
2. Podnájom zaniká najneskôr súčasne so zánikom nájmu.
3. Ak to neodporuje povaha alebo účelu zákona, na zmluvu o podnájme sa primerane použijú ustanovenia o nájomnej zmluve.

## **Nájom s právom kúpy**

### **§ 26 Základné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomník je oprávnený prenajatú vec kúpiť, a to buď počas platnosti nájomnej zmluvy alebo, ak bol nájom dojednaný na dobu určitú, po uplynutí dohodnutej doby nájmu.
2. Dohoda o práve kúpy prenajatej veci musí byť písomná.
3. V kúpnej zmluve má strana, ktorej vzniklo právo na kúpu prenajatej veci, postavenie kupujúceho a strana, ktorá je povinná prenajatú vec predať, postavenie predávajúceho.
4. Právo na kúpu prenajatej veci možno dohodnúť aj ako vecné právo; v takom prípade vzniká zápisom do verejného zoznamu a použijú sa naň primerane ustanovenia § 56 ods. 2 o predkupnom práve.

### **§ 27 Právo kúpy prenajatej nehnuteľnej veci**

Na dohodu o práve kúpy prenajatej nehnuteľnej veci sa primerane použijú ustanovenia o budúcej zmluve.

### **§ 28 Právo kúpy prenajatej hnutel'nej veci**

1. Ak nájomníkovi vzniklo právo kúpiť prenajatú hnutel'nú vec počas platnosti nájomnej zmluvy, kúpna zmluva vzniká doručením písomného oznámenia o uplatnení práva na kúpu prenajatej veci prenajímateľovi.
2. Nájomník sa stane vlastníkom prenajatej hnutel'nej veci v okamihu vzniku kúpnej zmluvy podľa ods. 1.

### **§ 29**

1. Ak má nájomník právo kúpiť prenajatú vec po zániku nájomnej zmluvy a ak ho písomne uplatní u prenajímateľa v dostatočnom časovom predstihu, platí, že kúpna zmluva vznikla k momentu zániku nájomnej zmluvy;
2. V ostatných prípadoch je nájomník povinný uplatniť právo na kúpu prenajatej veci bez zbytočného odkladu po zániku nájomnej zmluvy, inak mu zanikne; kúpna zmluva vznikne dorúčením písomného oznámenia o uplatnení práva na kúpu prenajatej veci prenajímateľovi.
3. Nájomník sa stane vlastníkom prenajatej veci v okamihu vzniku kúpnej zmluvy podľa ods. 1.

### **§ 30**

Vznikom kúpnej zmluvy nájomná zmluva zaniká, nezanikajú však pohľadávky, ktoré vznikli z nájomnej zmluvy.

### **§ 31**

#### **Zaplatenie kúpnej ceny**

Ak nebolo dohodnuté inak, je kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu bez zbytočného odkladu po vzniku kúpnej zmluvy.

### **§ 32**

#### **Zodpovednosť za škodu**

Zodpovednosť za škodu na veci prechádza na kupujúceho vznikom kúpnej zmluvy.

### **§ 33**

#### **Zodpovednosť za vady**

1. Pri vzniku kúpnej zmluvy má byť vec v rovnakom stave, v akom mala byť na začiatku nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Predávajúci nezodpovedá za vady veci a za iné ako bežné opotrebenie veci, ktoré vznikli počas trvania nájomnej zmluvy a za ktoré bol zodpovedný nájomník, tieto skutočnosti nemajú vplyv ani na výšku kúpnej ceny.

### **§ 34**

#### **Uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady**

1. Kupujúci je povinný uplatniť u predávajúceho práva zo zodpovednosti za vady veci bezodkladne po tom, ako ich zistil, alebo ako ich mohol zistiť pri včasnej prehliadke vykonanej s náležitou starostlivosťou, inak mu súd práva zo zodpovednosti za vady neprizná.
2. Práva zo zodpovednosti za vady zanikajú, ak sa neuplatnili do 6 mesiacov od vzniku kúpnej zmluvy; ak je kupujúci spotrebiteľom, trvá táto doba 12 mesiacov.
3. V ostatnom sa na zodpovednosť za vady primerane použijú ustanovenia o zodpovednosti za vady pri kúpnej zmluve.

### **§ 35**

#### **Dohoda o bezodplatnom nadobudnutí prenajatej veci**

1. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájomník je oprávnený nadobudnúť prenajatú vec do svojho vlastníctva bezodplatne.
2. Na dohodu o bezodplatnom nadobudnutí prenajatej veci sa primerane použijú ustanovenia o nájme s právom kúpy, s výnimkou ustanovení o kúpnej cene. Pri bezodplatnom nadobudnutí prenajatej veci nevznikajú nadobúdateľovi práva zo zodpovednosti za vady, okrem prípadu, ak mu bola poskytnutá záruka.

## **2. pododdiel: Nájom budovy alebo jej časti**

### **Všeobecné ustanovenia § 36**

1. Nájom budovy alebo jej časti vzniká na základe nájomnej zmluvy, ktorá musí mať písomnú formu. Písomnú formu musia mať aj akékoľvek dodatky alebo dohody urobené k nájomnej zmluve, ako aj jednostranné úkony, na základe ktorých nájomná zmluva zanikne.
2. V nájomnej zmluve sa uvedie účel, na ktorý bude nájomník budovu alebo jej časť užívať, inak je zmluva neplatná. Účel užívania musí byť v súlade s účelom, ktorý vyplýva z rozhodnutia vydaného podľa osobitných predpisov, výnimku môže stanoviť tento alebo iný právny predpis.

### **§ 37 Vymedzenie predmetu nájmu**

1. Predmetom nájmu je budova alebo jej časť, za predpokladu, že je spôsobilá byť samostatným predmetom nájmu.
2. Ak je predmetom nájmu časť budovy, nájomca a osoby, ktoré s ním časť budovy užívajú, majú popri práve užívať časť budovy aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia budovy, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním časti budovy spojené.

### **§ 38**

1. Ak predmet nájmu tvorí budova alebo jej časť spolu so zariadením, vzťah nájomcu k zariadeniu podlieha právnej úprave nájmu budovy alebo jej časti.
2. Ustanovenie odseku 1 platí aj v prípade, ak sa budova alebo jej časť, ktorá tvorí hlavný predmet nájmu, prenajíma spolu s pozemkom, garážou alebo inou hnutel'nou alebo nehnuteľnou vecou prípadne jej časťou, ktoré tvoria vedľajší predmet nájmu a ktoré by sa bez hlavného predmetu nájmu neprenajali.

### **Stav budovy alebo jej časti na začiatku nájmu § 39**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi budovu alebo jej časť v dohodnutom stave. Ak sa stav nedohodol, platí, že prenajímateľ je povinný odovzdať budovu alebo jej časť v stave, aby ju mohol nájomník užívať na dohodnutý účel.
2. Ak sa nedohodlo inak, budova alebo jej časť musí byť pri odovzdaní vyprataná a vyčistená, so zabezpečeným poskytovaním plnení a služieb, ktoré sú spojené s jej užívaním.
3. Ak stav budovy alebo jej časti nezodpovedá stavu, ktorý vyplýva z ustanovení predchádzajúcich odsekov, môže nájomník prevzatie budovy alebo jej časti odmietnuť. Ak

nájomník toto právo využije, nie je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia a služby poskytované spolu s nájomom až do doby, dokiaľ prenajímateľ nezabezpečí nápravu.

4. Ak nájomník, napriek tomu, že stav budovy alebo jej časti nezodpovedá ustanoveniam odseku 1 a 2, budovu alebo jej časť od prenajímateľa prevezme, má právo od prenajímateľa žiadať, aby prenajímateľ vytknuté nedostatky bezodkladne odstránil na vlastné náklady. Do odstránenia nedostatkov má nájomník právo na primeranú zľavu z nájomného alebo právo nezaplatiť nájomné podľa § 8.
5. Ak sa stav budovy alebo jej časti neuvedie do súladu s ustanoveniami ods. 1 a 2 ani do 30 dní odo dňa, ktorý bol dohodnutý ako začiatok nájmu, má nájomník právo od zmluvy odstúpiť.
6. Predchádzajúce ustanovenia sa primerane použijú aj na prípad, ak sa predmet nájmu prenajme v rozpore s jeho účelovým určením (§ 36 ods. 2). Lehota na zosúladenie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu s jeho účelovým určením podľa § 36 ods. 2 trvá 6 mesiacov od začiatku nájmu.

## **§ 40**

1. Ak sa zmluvné strany v nájomnej zmluve dohodnú, že prenajímateľ odovzdá nájomníkovi budovu alebo jej časť v stave, ktorý v čase odovzdania nezodpovedá dohodnutému účelu užívania, nájomná zmluva musí zároveň obsahovať ustanovenia:
  - a) o lehote uvedenia budovy alebo jej časti do stavu, aby ju mohol nájomník užívať na dohodnutý účel,
  - b) o tom, kto zabezpečí uvedenie budovy alebo jej časti so stavu, aby mohol nájomník užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a na koho náklady,
  - c) o nájomnom a úhradách za plnenia a služby poskytované spolu s nájomom počas doby, v ktorej sa bude predmet nájmu uvádzať do stavu, ktorý bude zodpovedať dohodnutému účelu užívania,
  - d) o stave, v akom nájomník vráti prenajímateľovi budovu alebo jej časť pri skončení nájmu a o tom, na náklady ktorej zmluvnej strany sa budova alebo jej časť do tohto stavu uvedie.
2. Ak nájomná zmluva nebude obsahovať ustanovenia podľa ods. 1, má sa za to, že predmet nájmu nebol odovzdaný v súlade s § 39 ods. 1 a 2 a na vzťah sa použijú ustanovenia § 39 ods. 4 - 6.

## **§ 41**

### **Stav budovy alebo jej časti pri skončení nájmu**

1. Nájomník je povinný vrátiť prenajímateľovi budovu alebo jej časť v stave, v akom bola na začiatku nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, okrem prípadu, ak zmluva alebo právny predpis nestanovuje inak.
2. Ak stav budovy alebo jej časti na začiatku nájmu nezodpovedal ustanoveniam § 39 ods. 1 a 2, avšak do tohto stavu sa uviedol dodatočne, nájomník je povinný vrátiť prenajímateľovi budovu alebo jej časť v stave, v akom mala byť na začiatku nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, okrem prípadu, ak sa prenajímateľ a nájomník dohodnú inak.

## **Nájom a podnájom bytu**

### **Základné ustanovenia**

## **§ 42**

1. 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.
2. 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.
3. Ustanovenia tejto časti zákona sa nepoužijú, ak prenajímateľ prenecháva nájomníkovi byt na rekreáciu alebo na iný, zjavne krátkodobý účel.
4. Nájomnú zmluvu o nájme družstevného bytu možno uzavrieť za podmienok upravených v stanovách bytového družstva.
5. 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.<sup>1</sup>

### § 43

Nájomná zmluva musí okrem všeobecných náležitostí obsahovať označenie bytu, opis bytu a príslušenstva bytu, výšku nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu ako aj ich splatnosť.

### § 44

Ak nájomník dlhodobo užíva byt v dobrej viere, že nájom bytu je dojednaný v súlade s právom, má sa za to, že nájomná zmluva bola uzavretá riadne.

## Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

### § 45

1. Nájomné sa dojednáva pevnou sumou. Ak nebolo dohodnuté inak, má sa za to, že sa dojednávalo za jeden mesiac.
2. Ak zmluva neurčuje inak, je nájomník povinný platiť nájomné pravidelne mesačne, najneskôr do pätnásteho dňa mesiaca, za ktoré sa nájomné platí.

### § 46

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať počas nájmu nevyhnutné plnenia poskytované s užívaním bytu. Pod nevyhnutnými plneniami sa rozumejú dodávky vody, odvoz a odvádzanie odpadových vôd vrátane čistenia nádrží, dodávky tepla, odvoz komunálneho odpadu, osvetlenie spoločných častí domu, zaistenie príjmu rozhlasového a televízneho vysielania, prevádzka a čistenie komínov, prípadne prevádzka výťahu. Rozsah poskytovaných plnení môže rozšíriť dohoda strán alebo osobitný právny predpis.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavkov na ne, sa platí spolu s nájomným, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

---

<sup>1</sup> Pri zosúladovaní osobitných predpisov sa musia upraviť normy, ktoré upravujú uvedené kategórie bytov (v súčasnosti zák. č. 189/1992 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami), ako aj právnu úpravu sociálneho bývania, nateraz obsiahnutú v zák. č. 443/2010 Z. z. (o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní).

## § 47

1. Ak spôsob rozúčtovania cien a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu nie je ustanovený právnym predpisom, dohodnú ho prenajímateľ a nájomník pred poskytovaním plnení, v opačnom prípade sa má za to, že výška cien a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je obvyklá s ohľadom na charakter bytu, čas poskytovania plnení a na miesto, kde sa byt nachádza.
2. Ak o to nájomník prenajímateľa požiada, je prenajímateľ povinný umožniť nájomníkovi nahliadnuť do vyúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia.

## § 48

Ak nájomník nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok<sup>2</sup> z omeškania podľa osobitného predpisu.

## Zvýšenie nájomného

### § 49

1. Strany si môžu dojednať každoročné zvyšovanie nájomného, a to buď s ohľadom na mieru inflácie alebo na iné ukazovatele. Ak takej dohody niet a ak to nebolo v zmluve vylúčené, môže prenajímateľ navrhnúť nájomníkovi zvýšenie nájomného až do výšky obvyklého nájomného za porovnateľný byt v danom mieste, ak navrhnuté zvýšenie spolu s tým, ku ktorému došlo v posledných troch rokoch, nebude vyššie ako dvadsať percent pôvodnej výšky nájomného.
2. Návrh na zvýšenie nájomného musí byť písomný a prenajímateľ ho môže dať nájomníkovi najskôr po uplynutí dvanástich mesiacov od začiatku nájmu a najneskôr dva mesiace pred koncom príslušného kalendárneho roka. To neplatí, ak má dôjsť k zvýšeniu nájomného na základe dohody o inflačnej doložke podľa § 7.
3. Nájomné sa zvyšuje k prvému dňu nového kalendárneho roka.
4. Ak nájomca do troch mesiacov od obdržania návrhu na zvýšenie nájomného prenajímateľovi neoznámí, že so zvýšením nájomného súhlasí, alebo ak v rovnakej dobe zvýšené nájomné nezaplatí, má prenajímateľ právo požiadať o zvýšenie nájomného súd. Súd posúdi návrh s ohľadom na ustanovenie ods. 1.

## § 50

1. Ak prenajímateľ vykoná stavebné úpravy, ktoré trvale zlepšujú úžitkovú hodnotu prenajatého bytu či celkové podmienky bývania v dome, alebo majú za následok trvalé úspory energie alebo vody, je oprávnený navrhnúť nájomníkovi zvýšenie nájomného, najviac však o desať percent z účelne vynaložených nákladov ročne.
2. Ak s návrhom na zvýšenie nájomného podľa ods. 1 súhlasia nájomníci aspoň dvoch tretín bytov v dome, platí zvýšené nájomné aj pre ostatných nájomníkov.
3. Ak nedôjde k zvýšeniu nájomného podľa odsekov 1 a 2, prenajímateľ má právo na zvýšenie nájomného o tri a pol percenta z úhrnu skutočne vynaložených nákladov ročne.

---

<sup>2</sup> Navrhujeme upraviť osobitný predpis tak, aby bol zjednotený názov tejto sankcie na „úrok z omeškania“, nie úrok z omeškania a poplatok z omeškania, prípadná odlišná sadzba vyplynie z konkretizácie výšky úroku v jednotlivých prípadoch (pri nájme je úrok z omeškania x-%, inak je y%, v obchodný vzťahoch je z% a pod.)

## **§ 51**

### **Zľava z nájomného**

1. Nájomník má právo na primeranú zľavu z nájomného po dobu, dokiaľ prenajímateľ napriek upozorneniu nájomníka neodstráni v byte vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie.
2. Nájomník má právo na primeranú zľavu z nájomného aj vtedy, ak sa plnenia spojené s užívaním bytu neposkytovali riadne alebo včas a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo. To isté platí, ak sa stavebnými úpravami v dome, v ktorom sa byt nachádza, podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu.
3. Ak z dôvodov uvedených v ods. 1 – 2 nemožno byt užívať vôbec, má nájomník právo nezaplatiť nájomné podľa § 8, ustanovenia § 55 a nasl. o stavebných úpravách a iných zmenách bytu tým nie sú dotknuté.

## **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

### **§ 52**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, bežné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomník. Pojem bežných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje osobitný predpis.
3. Nájomník má právo chovať v byte zvieratá za predpokladu, že chov zvieratá nespôsobí prenajímateľovi ani ostatným obyvateľom domu ťažkosti, alebo nevyvolá neprimerané pomery v dome. Ak chov zvieratá vyvolá potrebu zvýšených nákladov na údržbu spoločných častí domu, nahradí nájomník tieto náklady prenajímateľovi nad rámec nájomného a úhrad za plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

### **§ 53**

1. Nájomník je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne, v súlade s nájomnou zmluvou a právnymi predpismi.
2. Ak to nespôsobí zvýšené náklady alebo neprimerané zaťaženie pre prenajímateľa bytu alebo pre vlastníkov alebo užívateľov ostatných bytov v dome a ak to nezakazuje právny predpis, môže nájomník ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, v byte pracovať alebo podnikáť.

### **§ 54**

Nájomníci bytov v dome sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom domu nerušený výkon ich práv.

## **Osobitné ustanovenia o stavebných úpravách a iných zmenách bytu**

### **§ 55**

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, prípadne jeho prestavbu alebo iné podstatné zmeny (ďalej len stavebné úpravy bytu), iba so súhlasom nájomníka. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na

príkaz príslušného štátneho orgánu, je nájomník povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

2. Vykonanie stavebných úprav bytu je povinný prenajímateľ oznámiť nájomníkovi najmenej dva mesiace pred ich začatím. Ak je to potrebné, je nájomník povinný počas vykonávania stavebných úprav bytu vypratať byt na náklady prenajímateľa. Ak nájomník do desiatich dní po oznámení urobenom podľa prvej vety neupovedomí prenajímateľa, že byt na požadovanú dobu vyprace, má sa za to, že vypratanie bytu odmietol.
3. Ak bude potrebné, aby bolo nájomníkovi po vypratání bytu podľa ods. 2, zabezpečené náhradné bývanie a ak budú náklady vynaložené v súvislosti s náhradným bývaním vyššie ako tie, na ktoré bol nájomník povinný podľa nájomnej zmluvy, na úhradu vzniknutého rozdielu je povinný prenajímateľ.
4. Ak vypratanie bytu nemá trvať viac ako desať dní, alebo ak vypratanie bytu nie je potrebné, vykonanie stavebných úprav bytu stačí oznámiť nájomníkovi desať dní pred začatím prác. Lehota daná nájomníkovi na upovedomenie prenajímateľa podľa tretej vety ods. 2 sa skracuje na päť dní.

### § 56

1. Ak nájomník odmietne byt vypratať, môže prenajímateľ podať návrh na súd, aby o vypratání rozhodol súd.
2. Ak prenajímateľ preukáže účelnosť stavebnej úpravy bytu a s tým súvisiacu nevyhnutnosť vypratania bytu, súd návrhu prenajímateľa vyhovie.

### § 57

Ustanovenia § 55 až § 56 sa primerane použijú aj na prípady, keď sa stavebné úpravy, prestavba alebo iné podstatné zmeny týkajú domu, v ktorom sa prenajatý byt nachádza, ak ich vykonávanie zasahuje do užívania prenajatého bytu.

### § 58

1. Nájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
2. Zariadenia a predmety upevnené v stenách, podlahe a stropě bytu, ktoré nemožno odstrániť bez neprimeraného zníženia hodnoty alebo bez poškodenia bytu, nadobúda do vlastníctva vlastníka bytu. Na právo nájomníka na peňažnú protihodnotu toho, o čo sa upevnenými zariadeniami a predmetmi zvýšila hodnota bytu, sa primerane použijú ustanovenia § 15.

## Spoločný nájom bytu

### § 58

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb.
2. Pri družstevnom byte môže spoločný nájom vzniknúť len medzi manželmi.

### § 59

1. Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomníkov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomníkov, inak je právny úkon neplatný.
2. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci

spoloční nájomníci spoločne a nerozdielne.

## § 60

1. Ak medzi spoločnými nájomníkmi dôjde k nezhode o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného nájmu bytu, rozhodne na návrh niektorého z nich súd.
2. Súd môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa na návrh spoločného nájomníka zrušiť právo spoločného nájmu bytu, ak vznikne ním nezavinený stav, ktorý bráni spoločnému užívaniu bytu spoločnými nájomníkmi. Zároveň určí, ktorý zo spoločných nájomníkov alebo ktorí z nich budú ďalej užívať.

## § 61

Ak niektorý zo spoločných nájomníkov stratí právo užívať byt, ostatným nájomníkom ostane nájom bytu zachovaný. Práva a povinnosti z nájmovej zmluvy, ktoré patrili nájomníkovi, ktorému nájomné právo zaniklo, prechádzajú na zostávajúcich nájomníkov.

### **Spoločný nájom bytu manželov**

## § 62

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomníkmi bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželov.
2. Ak za trvania manželstva vznikne právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu len jednému z manželov, vznikne so spoločným nájomom bytu manželov aj spoločné členstvo manželov v družstve.
3. Spoločný nájom bytu manželov nevznikne, ak manželia spolu trvale nežijú ako aj v prípade nájmu bytov trvalo určených ako služobné byty, bytov osobitného určenia, bytov v domoch osobitného určenia a sociálnych bytov podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>.

## § 63

1. Ak sa niektorý z manželov stal nájomníkom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
2. Ustanovenie odseku 1 platí aj v prípade, ak niektorému z manželov vzniklo pred uzavretím manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.

## § 64

1. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne o zrušení ich spoločného nájmu bytu. Súd súčasne určí, ktorý z manželov bude ďalej užívať byt ako nájomník.
2. Ak nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu bytu rozvodom; právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu družstevného bytu ostane zachované ďalšie užívanie bytu ako aj členstvo v družstve tomu z manželov, na ktorom sa manželia dohodnú, inak rozhodne na návrh ktoréhokoľvek z manželov súd.

---

<sup>3</sup> zákon č. 443/2010 Z. z. (o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)

3. Pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu vezme súd na zreteľ najmä záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa.

## **§ 65**

1. Ak sa z dôvodu fyzického násillia alebo psychického násillia, alebo hrozby takýmto násillím vo vzťahu k manželovi alebo k rozvedenému manželovi ako spoločnému užívateľovi bytu alebo k blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, stalo ďalšie spolužitie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov alebo rozvedených manželov obmedziť užívacie právo druhého z nich, alebo ho z jeho užívania úplne vylúčiť.
2. Pri rozhodovaní podľa odseku 1 prihliadne súd najmä na záujmy manžela alebo rozvedeného manžela, voči ktorému fyzické alebo psychické násillie smerovalo a na záujem takto ohrozených maloletých detí, ako aj blízkych osôb, ktoré s nimi v spoločnom byte bývali.

## **Členovia domácnosti nájomníka**

### **§ 66**

1. Nájomník má právo prijímať vo svojej domácnosti kohokoľvek. Ak nájomník prijme nového člena svojej domácnosti, oznámi zvýšenie počtu osôb žijúcich v byte prenajímateľovi bez zbytočného odkladu; ak tak nájomník neurobí ani do dvoch mesiacov od vzniku takejto zmeny, poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom.
2. Prenajímateľ má právo požadovať, aby v domácnosti nájomníka žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu a nebráni tomu, aby všetky osoby mohli v byte žiť v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujúcich podmienkach. Ak nájomník požiadavke prenajímateľa nevyhovie, poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom.

### **§ 67**

Ak sa zníži počet členov domácnosti nájomníka, je nájomník povinný oznámiť to prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

## **Prechod nájmu bytu**

### **§ 68**

1. Ak nájomník zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomníkmi (spoločnými nájomníkmi) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú zabezpečené bývanie iným spôsobom.
2. Nájomníkmi (spoločnými nájomníkmi) sa stávajú aj osoby, ktoré sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomníka alebo ktoré boli na neho odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú zabezpečené bývanie iným spôsobom.
3. O prechode nájmu je nájomník povinný informovať prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
4. Prenajímateľ môže dať súhlas na prechod nájmu aj na iné osoby.

### **§ 69**

Ak zomrie nájomník družstevného bytu a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, smrťou nájomníka prechádza nájom bytu na toho dediča, ktorému pripadne členský podiel.

## § 70

Ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky na prechod nájmu bytu, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o prechode nájmu dozvedel, najneskôr však v lehote troch rokov od smrti nájomníka, domáhať na súde, aby určil, že k prechodu nájmu bytu nedošlo.

## § 71

1. Ak jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomníkmi bytu, zomrie, jediným nájomníkom bytu sa stane pozostalý manžel.
2. Ak ide o družstevný byt, smrťou jedného z manželov zanikne spoločný nájom bytu manželmi. Ak sa právo na družstevný byt nadobudlo za trvania manželstva, členom družstva zostáva pozostalý manžel. Ak zomrel manžel, ktorý nadobudol právo na družstevný byt pred uzavretím manželstva, jeho smrťou prechádza nájom družstevného bytu na toho dediča, ktorému pripadne členský podiel.

## § 72

Ustanovenia o prechode nájmu bytu platia aj v prípade, ak nájomník trvale opustí spoločnú domácnosť.

## § 73

Ustanovenia § 68 – 73 neplatia pre byty trvalo určené ako služobné byty, pre byty osobitného určenia, pre byty v domoch osobitného určenia a pre sociálne byty.

### **Zánik nájmu bytu**

#### § 74

1. K zániku nájmu bytu môže dôjsť len z dôvodov, ktoré pripúšťa tento zákon<sup>4</sup>.
2. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomníkom alebo výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na dobu určitú, zanikne tiež uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom bytu zanikne odstúpením od zmluvy, ak právo odstúpiť od zmluvy pripúšťa tento zákon.

### **Výpoveď z nájmu**

#### § 75

1. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu končí uplynutím výpovednej doby.
2. Ak zákon neustanovuje inak, je výpovedná doba trojmesačná.
3. Ak je nájomníkom osoba zdravotne ťažko postihnutá alebo osoba, ktorá je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, trvá výpovedná doba najmenej šesť mesiacov.

## § 76

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez ohľadu na to, či ide o nájom dohodnutý na dobu určitú alebo neurčitú, ak:

---

<sup>4</sup> Zanikne zákon o krátkodobom nájme

- a) nájomník hrubo poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z nájmu,
  - b) je nájomník odsúdený pre úmyselný trestný čin spáchaný proti prenajímateľovi alebo členovi jeho domácnosti alebo proti osobe, ktorá býva v dome, v ktorom sa nachádza byt užívaný nájomníkom, alebo ak sa takýto trestný čin týka majetku, ktorý sa v dome nachádza a nepatrí nájomníkovi alebo členom jeho domácnosti,
  - c) má byť byt vypratáný, pretože z dôvodu verejného záujmu je potrebné s bytom alebo domom, v ktorom sa byt nachádza naložiť tak, že byt nebude možné vôbec užívať.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu dohodnutý na dobu neurčitú aj v prípade, ak:
- a) má byt užívať prenajímateľ alebo jeho manžel, ktorý chce opustiť spoločnú domácnosť a bol podaný návrh na rozvod manželstva, alebo ak už bolo manželstvo rozvedené,
  - b) prenajímateľ potrebuje byt pre svojho príbuzného alebo pre príbuzného svojho manžela v priamej línii alebo vo vedľajšej línii v druhom stupni,
  - c) pre výpoveď existuje iný obdobný závažný dôvod.

## § 77

1. Prenajímateľ je povinný uviesť vo výpovedi výpovedný dôvod a skutkovo ho vymedziť, inak je výpoveď neplatná.
2. Ak dal prenajímateľ nájomníkovi výpoveď z niektorého z dôvodov uvedených v § 76 ods. 2 písm. a) a b), avšak byt do jedného mesiaca od jeho vypratania nájomníkom nevyužil na účel, ktorý uviedol ako výpovedný dôvod, je povinný nájomníkovi byt znovu prenajať alebo mu nahradiť škodu, ktorá nájomníkovi výpoveďou vznikla. Lehota podľa predchádzajúcej vety neplynie po dobu potrebnú na úpravu bytu, ak sa s ňou začalo najneskôr do dvoch týždňov po vypratání bytu a ak sa v nej riadne pokračovalo.

## § 78

1. Nájomník môže vypovedať nájom dohodnutý na dobu neurčitú aj bez udania dôvodu.
2. Nájom dohodnutý na dobu určitú môže nájomník vypovedať len v prípade, ak tak určuje zmluva alebo ak sa na jeho strane významne zmenia okolnosti, z ktorých nájomník vychádzal pri uzavretí nájomnej zmluvy a z tohto dôvodu nemožno od neho spravodlivo požadovať, aby v nájme bytu pokračoval.

## Odstúpenie od zmluvy

### § 79

1. Ak nájomník poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Pred tým, ako prenajímateľ odstúpi od zmluvy, musí nájomníkovi písomne vytknúť jeho protiprávne správanie, vyzvať ho, aby vytknuté správanie v primeranej lehote odstránil a upozornil ho na hrozbu odstúpenia od zmluvy.
2. Pri dôvode uvedenom v ods. 3 písm. a) musí byť dĺžka lehoty na odstránenie vytýkaného stavu aspoň 15 dní a ak je nájomníkom osoba ťažko zdravotne postihnutá, alebo osoba v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov aspoň 1 mesiac.
3. Nájomník poruší svoju povinnosť obzvlášť závažným spôsobom, ak:
  - a) nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dobu aspoň tri mesiace; ak je nájomníkom osoba ťažko zdravotne postihnutá, alebo osoba v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, trvá táto doba minimálne šesť mesiacov,
  - b) poškodí byt alebo dom závažným alebo nenapraviteľným spôsobom,
  - c) spôsobí iné vážne škody alebo ťažkosti prenajímateľovi alebo osobám, ktoré bývajú v dome,

- d) užíva byt iným spôsobom alebo na iný účel, než bolo dohodnuté,
  - e) tak ustanoví tento alebo iný právny predpis<sup>5</sup>.
4. Ak je výška dlžného nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sporná, nemožno odstúpiť od zmluvy, ak nájomník zloží dlžnú sumu, prípadne jej spornú časť do notárskej úschovy a upovedomí o tom prenajímateľa.

## **§ 80**

Nájomník je oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme bytu z dôvodov podľa § 21 ods. 4.

## **§ 81**

Prenajímateľ a nájomník majú právo podať návrh na súd, aby platnosť výpovede a odstúpenia od zmluvy preskúmal súd. Právo zaniká, ak sa neuplatnilo do dvoch mesiacov od doručenia výpovede alebo prejavu vôle o odstúpení druhej strane.

### **Odobzдание bytu pri skončení nájmu**

## **§ 82**

1. Nájomník je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň skončenia nájmu.
2. Byt sa považuje za odovzdaný, ak prenajímateľ dostane kľúče od bytu, od príslušenstva bytu a od domu, v ktorom sa byt nachádza a ak mu nič nebráni v prístupe do bytu a v jeho užívaní.
3. Ak nájomník neodovzdá byt prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, prenajímateľ má právo žiadať od nájomníka odplatu za užívanie rovnajúcu sa dvojnásobku pôvodne dohodnutého nájomného, a to až do dňa, keď nájomník prenajímateľovi byt skutočne odovzdá. Ustanovenie tohto odseku sa nepoužije, ak jeho použitie zmluvné strany vopred vylúčia, alebo ak sa dodatočne dohodnú inak.

## **§ 83**

1. Ak sa po odovzdaní bytu nachádza v byte vec, ktorá nepatrí prenajímateľovi, prenajímateľ vyzve nájomníka, aby ju z bytu bez zbytočného odkladu odniesol. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený uložiť vec do úschovy tretej osoby na náklady nájomníka. Ak úschova trvá dlhšie ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený vec predať. Výťažok z predaja odovzdá prenajímateľ nájomníkovi, odpočíta si však z neho náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s úschovou a predajom veci.
2. Ustanovenie odseku 2 sa nepoužije, ak ide o vec, ktorú nájomník alebo člen jeho domácnosti zjavne opustil.

## **§ 84**

### **Zánik nájmu služobného bytu**

1. Nájom služobného bytu končí posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomník bez toho, aby mal na to vážny dôvod, prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný.
2. Ak nájomník prestane vykonávať prácu z dôvodov spočívajúcich v jeho veku alebo v zdravotnom stave, alebo z dôvodov na strane prenajímateľa alebo z iného vážneho dôvodu,

---

<sup>5</sup> Napr. pri prenechaní bytu do podnájmu, § 84

nájom služobného bytu končí uplynutím dvoch rokov odo dňa, keď nájomník prestal vykonávať prácu, na ktorú bol nájom služobného bytu viazaný.

3. Ak nájomník zomrie, nájom služobného bytu zaniká. Osoba, ktorá v byte bývala spoločne s nájomníkom, má právo bývať v byte najdlhšie po dobu tri mesiace počínajúc dňom, kedy od prenajímateľa obdržala výzvu, aby byt vypratala.

### **Podnájom bytu** **§ 85**

Nájomník môže dať byt alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, inak poruší svoju povinnosť z nájmu obzvlášť závažným spôsobom.

### **§ 86**

Podnájom končí najneskôr súčasne s nájmom. Skončenie nájmu oznámi nájomník podnájomníkovi s uvedením rozhodujúcich skutočností, ktorými sú najmä deň skončenia nájmu, dĺžka výpovednej doby a začiatok jej plynutia.

## **Nájom priestoru na podnikanie**

### **Úvodné ustanovenia** **§ 87**

1. Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú na nájom budovy alebo jej časti, ak je účelom nájmu výkon podnikateľskej činnosti nájomníka (ďalej „priestory určené na podnikanie“).
2. Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú aj na nájom priestorov, ktoré nepatria pod ustanovenia ods. 1 za predpokladu, že priestory slúžia na výkon podnikateľskej činnosti a nájom takýchto priestorov neupravujú iné ustanovenia tohto alebo iného zákona.
3. Ak sa budova alebo jej časť užíva na podnikanie len sčasti, na nájomný vzťah sa použijú ustanovenia tejto časti zákona len v prípade, ak účel podnikania prevažuje nad iným účelom užívania budovy alebo jej časti. Ak je účel podnikania porovnateľný s iným účelom užívania budovy alebo jej časti, na nájomný vzťah sa použije právna úprava, ktorá je pre nájomníka priaznivejšia.

### **§ 88**

#### **Zmluva o nájme priestoru na podnikanie**

Zmluva o nájme priestoru na podnikanie musí byť uzavretá písomne a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj popis predmetu nájmu, výšku nájomného alebo spôsob jeho určenia, splatnosť nájomného, rozsah plnení a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, spôsob ich úhrad a dobu nájmu.

### **§ 89**

#### **Nájomné a úhrada nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu**

1. Výška nájomného sa určuje dohodou, ak právny predpis neustanovuje inak.
2. Ak sa predmet nájmu poskytuje spolu s ďalšími plneniami a službami, nájomník je povinný uhrádzať popri nájomnom aj náklady za takéto plnenia a služby, ibaže zmluva stnovuje inak.

3. Popri nájomnom a nákladom za plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, je nájomník povinný uhrádzať náklady na bežné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a náklady spojené s bežnou údržbou vo výške podľa dohody zmluvných strán. Ak takáto dohoda nie je, je nájomník povinný uhrádzať náklady, ktoré možno od neho rozumne očakávať.

## **§ 90 Podnájom**

Nájomník je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

## **§ 91 Označenie predmetu nájmu**

1. Po dobu trvania nájmu je nájomník oprávnený označiť prenajatú budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ako aj samotný prenajatý priestor svojim podnikateľským symbolom. Jeho veľkosť, tvar a umiestnenie musí vopred odsúhlasiť prenajímateľ.
2. Prenajímateľ môže umiestnenie symbolu odmietnuť, ak sa na budovu alebo jej časť, ktorá má byť umiestnením symbolu dotknutá, vzťahujú ustanovenia osobitných predpisov, pre ktoré nie je možné umiestniť na ne podnikateľský symbol nájomníka vôbec, alebo len s ťažko prekonateľnými prekážkami.<sup>6</sup>
3. Poškodenie budovy alebo jej časti, ktoré je umiestnením symbolu dotknuté a ktoré vznikne pri montáži symbolu, je povinný odstrániť nájomník na vlastné náklady.
4. Po skončení nájmu je nájomník povinný odstrániť symbol na vlastné náklady; miesto, ktoré bolo symbolom dotknuté, je povinný uviesť do pôvodného stavu.

## **§ 92 Prevod práv a povinností spojených s nájmom**

1. Nájomník je oprávnený previesť práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na inú osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. To neplatí, ak k prevodu nájmu dochádza v rámci árendy podniku.
2. Zmluva o prevode práv a povinností z nájomnej zmluvy musí mať písomnú formu.
3. Za prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy môže byť dojednaná odplata.

## **Skončenie nájmu § 93**

1. Nájomná zmluva zaniká dohodou zmluvných strán.
2. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
3. K zániku nájmu ďalej dochádza výpoveďou podľa § 94, ako aj:
  - a) smrťou fyzickej osoby, ktorá je nájomníkom, okrem prípadu, ak osoby, ktoré tvrdia že sú dedičmi nájomníka, do 30 dní od jej smrti oznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme a v rovnakej lehote písomne vyhlásia, že si budú plniť povinnosti nájomníka v rozsahu a spôsobom podľa nájomnej zmluvy, a to bez ohľadu na skutočnosť, či sa ich dedičské právo potvrdí. Ak sa dedičské právo osôb, ktoré oznámili, že pokračujú v nájme a ktoré urobili vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety nepotrdí, alebo ak sa potvrdí v obmedzenom rozsahu, nájomná zmluva zaniká dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia

---

<sup>6</sup> Vid' napr. zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu

o dedičstve, ibaže osoby, ktoré sa stali podľa rozhodnutia o dedičstve oprávnenými nakladať s predmetom nájmu urobia dodatočne písomné vyhlásenie o tom, že povinnosti nájomníka budú plniť v rozsahu a spôsobom určeným v nájomnej zmluve,

- b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomníkom, okrem prípadu, ak má právnická osoba právneho nástupcu.

## § 94

1. Ak v zmluve alebo v právnom predpise nie je ustanovené inak<sup>7</sup>, pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže dať prenajímateľ nájomníkovi výpoveď, ak:
  - a) nájomník užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v nájomnej zmluve,
  - b) nájomník hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, za obdobie dlhšie ako jeden mesiac,
  - c) nájomník, ktorý má na základe zmluvy poskytovať prenajímateľovi na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas, napriek tomu, že ho na to prenajímateľ písomne upozornil, poskytol mu dodatočnú primeranú lehotu na plnenie a svoj záväzok nesplnil ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 kalendárnych dní,
  - d) užíva predmet nájmu spôsobom, ktorý nad mieru primeranú pomerom obťažuje ostatných užívateľov budovy alebo jej častí alebo iné osoby, ktorých sa správanie nájomníka dotýka, prenajímateľ nájomníka na túto skutočnosť písomne upozornil, uviedol ako hrozbu právo dať nájomníkovi výpoveď a nájomník vytknuté nedostatky napriek upozorneniu bezodkladne neodstránil,
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, čo bráni užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
  - f) nájomník prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
2. Ak v zmluve nie je dohodnuté alebo zákonom ustanovené inak<sup>8</sup>, nájom dohodnutý na dobu určitú môže nájomník vypovedať, ak:
  - a) nájomník stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomníka nespôsobilý na užívanie na dohodnutý účel a prenajímateľ tento stav nenapraví v primeranej lehote,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu.
3. Ak je pri nájme dojednanom na dobu určitú výpoveď viazaná na výpovedný dôvod, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť, inak je neplatná.
4. Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas a zmluva alebo osobitný právny predpis nestanovuje inak, každá zmluvná strana je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu.
5. Ak zmluva alebo osobitný predpis nestanovuje inak, je výpovedná doba tri mesiace.

## § 95

1. Ak po skončení nájmu získa prenajímateľ alebo nový nájomník zákaznícku základňu, ktorú vybuďoval nájomník, má nájomník voči prenajímateľovi alebo novému nájomníkovi právo na odstupné.
2. Odstupné sa vyplatí jednorazovo a jeho výška sa určí dohodou strán, inak platí cena obvyklá.

<sup>7</sup> Napr. v § 45 - najmä ods. 4 ZKonkReštr

<sup>8</sup> Pozri predchádzajúci odkaz

3. Právo na odstúpné nevznikne, ak nájom skončil pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy nájomníkom.
4. Právo na odstúpné zanikne, ak sa neuplatnilo do jedného roka od skončenia nájmu.

### **3. pododdiel** **Podnikateľský nájom hnutel'nej veci**

#### **§ 96**

Ustanovenia tohto pododielu sa použijú, ak prenajímateľ, ktorý je podnikateľom a jeho podnikanie spočíva v prenájme veci, sa zaviazá prenechať nájomníkovi hnutel'nú vec, aby ju dočasne užíval a nájomník sa zaviazá platiť za užívanie veci prenajímateľovi nájomné.

#### **§ 97**

1. Ak to vyžaduje povaha veci, prenajímateľ pri odovzdaní veci oboznámi nájomníka s pravidlami obsluhy a používania veci, prípadne mu vec aj predvedie.
2. Ak sú pri užívaní veci potrebné osobitné doklady, prenajímateľ ich odovzdá nájomníkovi spolu s prenajatou vecou.

#### **§ 98**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomníkovi vec v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, na obvyklé užívanie.
2. Ak nájomník pri preberaní veci zistí, že vec nie je v súlade s ods. 1, je oprávnený prevzatie veci odmietnuť. Ak nesúlad veci s ods. 1 zistí až po tom, ako ju prevzal, má právo žiadať prenajímateľa, aby bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady uviedol vec do súladu s ods. 1 alebo aby mu vymenil prevzatú vec za inú, ktorá bude v súlade s ods. 1; ak to nie je možné, má nájomník právo od zmluvy odstúpiť.
3. Prenajímateľ zodpovedá za škodu spôsobenú nájomníkovi tým, že prenajatá vec nie je v súlade s ods. 1; tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že nesúlad veci s ods. 1 nemohol zistiť a ani predvídať ani pri zachovaní odbornej starostlivosti.

#### **§ 99**

1. Nesúlad prenajatej veci s § 98 ods. 1 je nájomník povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po tom, ako ho zistí, do tejto doby je povinný platiť nájomné v pôvodnej výške; to neplatí, ak sa o nesúlade dozvedel prenajímateľ inak.
2. Nájomník nie je povinný platiť nájomné za dobu, počas ktorej nemohol prenajatú vec užívať pre jej nesúlad s § 98 ods. 1, počítanú odo dňa oznámenia urobeného podľa ods. 1, ako aj po dobu jej opravy, ibaže tento stav spôsobil nájomník alebo osoby, ktorým nájomník umožnil k veci prístup.
3. Ustanovenie ods. 1 sa použije aj v prípade straty alebo zničenia veci; zodpovednosť za škodu nie je týmito ustanoveniami dotknutá.

#### **§ 100**

Ak zmluva neurčuje inak, je nájomník povinný zaplatiť nájomné až po skončení nájmu; pri nájme dlhšom ako tri mesiace je povinný platiť nájomné mesačne, ku koncu kalendárneho mesiaca.

## § 101

1. Nájomník je povinný udržiavať prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zároveň je povinný starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda.
2. Prenajímateľ je povinný nahradiť nájomníkovi účelne vynaložené náklady podľa ods. 1 bezodkladne po tom, ako ho o ich náhradu nájomník požiada. Právo na náhradu nákladov musí nájomník uplatniť u prenajímateľa do troch mesiacov po ich vynaložení, inak mu zanikne.

## § 102

Škodu na prenajatej veci znáša prenajímateľ, ibaže bola spôsobená nájomníkom alebo osobami, ktorým nájomník umožnil k prenajatej veci prístup. Právo prenajímateľa na náhradu škody zanikne, ak ho u nájomníka neuplatní do šiestich mesiacov po zániku zmluvy.

## § 103

Nájomník nesmie prenechať prenajatú vec na užívanie inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

## § 104

1. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.
2. Ak zmluva nestanovuje inak, pri nájme na dobu neurčitú možno nájomnú zmluvu ukončiť výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s výpovednou dobou 10 dní, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola výpoveď doručená alebo oznámená druhej zmluvnej strane; pri nájme dopravného prostriedku trvá výpovedná doba 30 dní.

## § 105

Po skončení nájmu je nájomník povinný vrátiť prenajímateľovi prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a do miesta, kde ju prevzal, dotedy je povinný platiť nájomné v pôvodnej výške. Ak je nájomník v omeškaní s vrátením veci, je povinný zaplatiť aj úrok z omeškania dohodnutý v zmluve, inak vo výške podľa osobitného predpisu.

## 2. oddiel

### Zmluva o árende

#### 1. pododdiel

#### Všeobecné ustanovenia

## § 106

1. Zmluvou o árende sa prenajímateľ zaväzuje prenechať árendátorovi vec, aby ju dočasne užíval a bral z nej aj úžitky, o ktoré sa árendátor pričíní a árendátor sa zaväzuje platiť prenajímateľovi árendovné.
2. Predmetom zmluvy o árende môže byť aj právo, ak to jeho povaha pripúšťa.

3. Ak sa prenajímateľ jednou zmluvou zaviazá prenechať inej osobe viac vecí, z ktorých niektoré slúžia len na užívanie a iné na užívanie i branie úžitkov, zmluva sa riadi právnym režimom hlavnej veci.
4. Ak z ustanovení tohto oddielu nevyplýva inak, na zmluvu o árende sa primerane použijú ustanovenia o nájomnej zmluve.

### **§ 107**

Ak sa predmet árendy eviduje vo verejnom zozname, právo zo zmluvy o árende sa zapíše do verejného zoznamu na žiadosť ktorejkoľvek zmluvnej strany. Zápis do verejného zoznamu plní evidenčný účel.

### **§ 108**

1. Árendátor je povinný užívať predmet árendy so starostlivosťou riadneho hospodára a uhrádzať pritom bežné náklady, ktoré sú pri takomto užívaní obvyklé.
2. Pri výkone svojich práv je árendátor povinný postupovať tak, aby aj po skončení árendy zostalo zachované čo najúčelnejšie využitie predmetu árendy.
3. Bez súhlasu prenajímateľa nie je árendátor oprávnený meniť hospodárske určenie predmetu árendy, ani spôsob jeho užívania alebo požívania.
4. Ak árendátor svojím užívaním zvýši hodnotu predmetu árendy, po skončení árendy má právo požadovať od prenajímateľa, aby sa mu nahradilo to, o čo sa hodnota predmetu árendy zvýšila.

### **§ 109**

1. Ak sa na predmete árendy vyskytne vada, ktorá bráni riadnemu užívaniu predmetu árendy, je árendátor povinný oznámiť to prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, inak árendátor zodpovedá za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne.
2. Prenajímateľ je povinný odstrániť vadu na predmete árendy bez zbytočného odkladu. Ak vadu odstráni árendátor, má právo na náhradu vynaložených nákladov, ibaže ide o bežné náklady, na úhradu ktorých je árendátor povinný. Právo na náhradu nákladov musí árendátor uplatniť u prenajímateľa do 6 mesiacov od ich vynaloženia, inak mu toto právo zanikne.

### **§ 110**

1. Árendátor má právo nezaplatiť árendovné počas doby, v ktorej nemôže predmet árendy pre mimoriadne udalosti, najmä živelné pohromy, vôbec užívať. To platí aj v prípade, ak árendátor pre mimoriadne udalosti z predmetu árendy nič nevyťažil.
2. Ak z dôvodov uvedených v predchádzajúcom odseku môže árendátor užívať predmet árendy len obmedzene, má právo na primeranú zľavu z árendovného.
3. Ustanovenia prechádzajúcich odsekov sa nepoužijú, ak árendátor nemôže predmet árendy užívať pre prekážku na svojej strane.

### **§ 111**

1. Ak prenajímateľ vykonáva na predmete árendy opatrenia, na ktoré je oprávnený alebo povinný, má árendátor právo požadovať od prenajímateľa primeranú náhradu straty na

výnose a náhradu nákladov, ktoré mu v tejto súvislosti vznikli. Ustanovenia o práve na zľavu z árendovného a práve nezaplatiť árendovné tým nie sú dotknuté.

2. Ak sa vykonaním opatrení uvedených v ods. 1 zlepši predmet árendy natoľko, že árendátor dosahuje väčší výnos, prenajímateľ môže od árendátora žiadať primerané zvýšenie árendovného.

### **§ 112**

1. Zmluvu o árende uzatvorenú na dobu neurčitú možno vypovedať v šesťmesačnej výpovednej dobe tak, aby árenda skončila ku koncu árendálneho roka. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo zmluvnými stranami dohodnuté inak, árendálny rok je totožný s kalendárnym rokom.
2. Árendu dohodnutú na dobu určitú možno ukončiť výpoveďou len v prípade, ak je to dohodnuté v zmluve. Zmluva musí zároveň určiť dôvody výpovede, dĺžku výpovednej doby a spôsob jej plynutia.
3. Ak bola zmluva o árende vyhotovená v písomnej forme, musí byť výpoveď písomná.

### **§ 114**

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinkami podľa § 21 ods. 1, ak árendátor bez súhlasu prenajímateľa zmení hospodárske určenie predmetu árendy alebo spôsob jeho užívania alebo požívania, ako aj v prípade, ak árendátor mešká s platením árendovného aspoň tri mesiace.

### **Inventár**

### **§ 115**

1. Ak je predmetom árendy vec spolu s inventárom, árendátor je povinný jednotlivé kusy inventára zachovať.
2. Ak sa jednotlivé kusy inventára zničia alebo opotrebia do tej miery, že ich nie je možné užívať, prenajímateľ je povinný inventár doplniť, ibaže za opotrebenie alebo zničenie zodpovedá árendátor.

### **§ 116**

1. Ak árendátor preberie inventár v dojednanej cene a v rovnakej cene sa zaviazne inventár po skončení árendy vrátiť, môže s inventárom voľne nakladať, musí ho však udržiavať a dopĺňať. Riziko náhodnej straty a zhoršenia inventára v uvedenom prípade nesie árendátor. K veciam, o ktoré sa inventár doplní, nadobúda vlastnícke právo prenajímateľ.
2. Ak prenajímateľ považuje veci obstarané árendátorom za nadbytočné alebo obstarané za neprimeranú cenu, je oprávnený ich prevzatie pri skončení árendy odmietnuť. Okamihom odmietnutia sa vlastníkom obstaraných vecí stane árendátor.
3. Ak je medzi cenou prevzatého a cenou vráteného inventáru rozdiel, vyrovná sa v peniazoch.

## **2. pododdiel Árenda pozemku**

### **§ 117**

1. Ak je predmetom zmluvy o árende poľnohospodársky alebo lesný pozemok, ide o árendu pozemku.
2. Zmluva o árende pozemku musí byť uzatvorená písomne a musí trvať najmenej po dobu jedného roka.
3. Pri árende pozemku trvá árendálny rok od 01.10. do 30.09. nasledujúceho roka.

### **§ 118**

Árendátor je oprávnený využívať pozemok riadnym spôsobom, s ohľadom na druh pozemku; zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu môže vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade s osobitnými právnymi predpismi.

### **§ 119**

1. Árendátor pozemku má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak pod vplyvom mimoriadnej udalosti klesol výnos z pozemku pod polovicu bežného výnosu.
2. Ak nie je dohodnuté inak, árendovné sa platí ročne pozadu a je splatné k 1. októbru príslušného kalendárneho roka.

### **§ 120**

Árendu pozemku dojednanú na dobu neurčitú možno vypovedať v jednoročnej výpovednej dobe tak, aby árenda skončila ku koncu árendálneho roka.

## **3. pododdiel: Árenda podniku**

### **§ 121**

1. Zmluvou o árende podniku sa prenajímateľ zaväzuje prenechať svoj podnik árendátorovi, aby ho samostatne prevádzkoval a riadil na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo a aby z neho bral úžitky, za čo sa mu árendátor zaväzuje zaplatiť odplatu (árendovné).
2. Zmluva o árende podniku musí mať písomnú formu a musí v nej byť dohodnutá výška árendovného alebo spôsob jeho určenia.

### **§ 122**

1. Árendátorom môže byť len podnikateľ, ktorý má najneskôr ku dňu uzavretia zmluvy príslušné podnikateľské oprávnenie, inak je zmluva neplatná.
2. Ak je árendátor zapísaný vo verejnom registri, môže požiadať o zápis zmluvy o árende do verejného registra; uvedené sa použije obdobne aj keď je vo verejnom registri zapísaný prenajímateľ.

### **§ 123**

1. Pohľadávky a dlhy, ktoré patria k prenajatému podniku, nadobúda árendátor účinnosťou zmluvy o árende podniku.
2. Prenajímateľ oznámi svojim veriteľom a dlžníkom, že uzavrel zmluvu o árende podniku a že jeho pohľadávky a dlhy nadobúda árendátor.

3. Na prevod pohľadávok a dlhov podľa ods. 1, ručenie za záväzky prenajímateľa ako aj na práva pri zhoršení vymožitelnosti pohľadávok veriteľov v dôsledku árendy podniku, sa primerane použijú príslušné ustanovenia zmluvy o kúpe podniku.

#### § 124

Árenda podniku sa považuje za prevod hospodárskej jednotky podľa osobitného predpisu.<sup>9</sup>

#### § 125

1. Árendátor prevádzkuje prenajatý podnik pod svojím obchodným menom, na vlastné náklady a s odbornou starostlivosťou. Činnosť, na prevádzkovanie ktorej je podnik určený, sa nesmie meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Árendátor nesmie prenechať podnik bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do ďalšieho užívania (podnájmu) tretej osobe.

#### § 126

1. Počas árendy podniku má árendátor právo užívať označenie, know-how a predmety priemyselného vlastníctva, ktoré patria prenajatému podniku v rozsahu, v akom je to potrebné pre riadne prevádzkovanie podniku. Úhrada za ich užívanie je súčasťou árendovného. Ustanovenia osobitných právnych predpisov o licenčnej zmluve a zápisoch licencie do príslušných verejných zoznamov nie sú ustanovením tohto odseku dotknuté.
2. Účinnosťou zmluvy o árende podniku nadobúda árendátor vlastnícke právo k tovaru na sklade, k materiálu určenému na spracovanie, k náhradným dielom a iným veciam určeným podľa druhu, ktoré sa v rámci prevádzkovania podniku spotrebúvajú alebo spracúvajú, alebo ktoré sú určené na odbyt. Za tieto veci je árendátor povinný prenajímateľovi zaplatiť. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je odplata súčasťou árendovného.
3. Ak sa má podľa dohody zmluvných strán vyhotoviť o veciach, ku ktorým sa viaže ustanovenie predchádzajúceho odseku zápisnica, uvedie sa v nej najmä výpočet toho, čo podnik tvorí a čo sa árendátorovi odovzdáva, ako i to, čo chýba, hoci to podľa zmluvy alebo podľa účtovných dokladov k podniku patrí. Rovnako sa v nej uvedú vady podniku, o ktorých prenajímateľ vie a na ktoré je z tohto dôvodu povinný árendátora upozorniť.

#### § 127

1. Skončením árendy nadobúda pohľadávky a dlhy, ktoré patria k podniku, prenajímateľ. Za dlhy, ktoré nadobúda prenajímateľ podľa predchádzajúcej vety a ktoré vznikli za trvania zmluvy o árende podniku, ručí árendátor.
2. V ostatnom sa na nadobudnutie pohľadávok a dlhov primerane použijú ustanovenia § 123 ods. 2 a 3.

#### § 128

Árendátor je povinný podať návrh na výmaz zmluvy o árende podniku z príslušného verejného registra bez zbytočného odkladu po skončení árendy podniku. Rovnakú povinnosť má aj prenajímateľ.

---

<sup>9</sup> Odkaz na § 28 Zákonníka práce

## § 129

Ustanovenia o árende podniku sa obdobne použijú aj na árendu jeho časti.

### 3. oddiel Zmluva o výpožičke

## § 130

Zmluvou o výpožičke prenecháva požičiavateľ vypožičiavateľovi nespotrebitelnú vec na bezodplatné dočasné užívanie.

## § 131

Požičiavateľ odovzdá vypožičiavateľovi vec v stave spôsobilom na riadne užívanie. Ak to vyžaduje povaha veci, pri odovzdaní veci požičiavateľ oboznámi vypožičiavateľa s obsluhou a s pravidlami užívania veci.

## § 132

1. Vypožičiavateľ má právo užívať vec dohodnutým spôsobom alebo, ak spôsob užívania nebol dohodnutý, spôsobom primeraným povahe a určeniu veci.
2. Vypožičiavateľ je povinný chrániť vec pred poškodením, stratou alebo zničením. Za bežné opotrebenie veci vypožičiavateľ nezodpovedá.
3. Ak medzi zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak, vypožičiavateľ nie je oprávnený prenechať vec na užívanie inej osobe.

## § 133

1. Vypožičiavateľ je povinný vrátiť vec požičiavateľovi v dohodnutom čase.
2. Ak nebol čas užívania dohodnutý, ale bol dohodnutý účel, na ktorý sa má vec užívať, je vypožičiavateľ povinný začať s užívaním veci čo najskôr po prevzatí veci, aby ju mohol vrátiť požičiavateľovi bez zbytočného odkladu po splnení účelu.
3. Ak nebola určená doba užívania a ani účel, na ktorý sa má vec použiť, možno žiadať vrátenie veci alebo vrátiť vec kedykoľvek.

## § 134

1. Vypožičiavateľ má právo vrátiť vec pred uplynutím dohodnutej doby. Ak by však z toho vznikli požičiavateľovi neprímerané náklady, môže tak vypožičiavateľ urobiť len so súhlasom požičiavateľa.
2. Požičiavateľ sa nemôže domáhať predčasného vrátenia veci; to neplatí, ak vypožičiavateľ užíva vec v rozpore so zmluvou alebo s týmto zákonom.
3. Ak požičiavateľ nevyhnutne potrebuje vec skôr, než uplynie dohodnutá doba užívania, môže sa domáhať jej predčasného vrátenia len v prípade, ak to bolo dohodnuté v zmluve.

## § 135

1. Obvyklé náklady spojené s užívaním veci znáša vypožičiavateľ.

2. Pod obvyklými nákladmi sa rozumejú náklady, ktoré sú obvykle spojené s prevádzkou veci, s jej opravou a údržbou, ak pri týchto nákladoch možno rozumne očakávať, že ich vynaloží vypožičiavateľ.
3. Ak vypožičiavateľ vynaloží na vec náklady, na ktoré je povinný požičiavateľ, má právo požadovať od požičiavateľa náhradu týchto nákladov len v prípade, ak náklady na vec vynaložil so súhlasom požičiavateľa, alebo ak požičiavateľ bez zbytočného odkladu tieto náklady nevynaložil, hoci ho vypožičiavateľ o potrebe ich vynaloženia informoval. Inak môže vypožičiavateľ požadovať od požičiavateľa len to, o čo sa zvýšila hodnota veci.

#### **4. oddiel**

### **Zmluva o ubytovaní**

#### **§ 136**

Zo zmluvy o ubytovaní vznikne objednávateľovi právo na prechodné ubytovanie a na služby s ním spojené, za čo sa objednávateľ zaväzuje zaplatiť.

#### **§ 137**

Súčasťou zmluvy sú všeobecné zmluvné podmienky (ubytovací poriadok).

#### **§ 138**

Doba ubytovania vyplynie z dohody zmluvných strán alebo z účelu ubytovania.

#### **§ 139**

Ak na strane objednávateľa (ubytovaného) vystupuje spotrebiteľ a ak vzťah ubytovaného k prenajatým priestorom spĺňa znaky osobitného právneho vzťahu<sup>10</sup>, na vzťah medzi ubytovaným a ubytovateľom sa použijú aj ustanovenia osobitného predpisu.

#### **§ 140**

1. Ubytovateľ je povinný odovzdať ubytovanému obytné miestnosti v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytovaním.
2. Ubytovaný je povinný užívať obytné miestnosti a ostatné časti budovy, v ktorej sa obytné miestnosti nachádzajú, ako aj plnenia spojené s ubytovaním, riadne.
3. Úpravy v obytných miestnostiach je ubytovaný oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom súhlase ubytovateľa.

#### **§ 141**

### **Odstúpenie od zmluvy**

1. Ubytovaný môže odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby z akéhokoľvek dôvodu.
2. Škodu, ktorú spôsobí ubytovaný ubytovateľovi predčasným zrušením zmluvy podľa ods. 1, je ubytovaný povinný nahradiť ubytovateľovi len v prípade, ak jej vzniku ubytovateľ nemohol zabrániť.

---

<sup>10</sup> § 4 ods. 1 zákona č. 161/2011 Z. z.

3. Ubytovateľ môže odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby v prípade, ak ubytovaný aj napriek výstrahe hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy.

## **5. oddiel**

### **1. pododdiel Licenčná zmluva § 142**

1. Licenčnou zmluvou udeľuje autor nadobúdateľovi súhlas na použitie diela (ďalej len „licencia“).
2. Licenčná zmluva obsahuje najmä spôsob použitia diela, čas, na ktorý autor licenciu udeľuje, alebo spôsob jeho určenia a odmenu alebo spôsob jej určenia, ak sa autor s nadobúdateľom nedohodol na bezodplatnom poskytnutí licencie.
3. Obsah licenčnej zmluvy alebo jej časť je možné určiť aj odkazom na licenčné podmienky, ktoré sú stranám známe alebo sú im dostupné v čase uzavretia licenčnej zmluvy.

### **§ 143**

1. Licenčná zmluva musí mať písomnú formu, ak autor udeľuje výhradnú licenciu.
2. Ak licenčná zmluva nie je uzavretá v písomnej forme, má každá zo zmluvných strán právo písomne požiadať druhú zmluvnú stranu o vydanie písomného potvrdenia o uzavretí licenčnej zmluvy, ktoré musí obsahovať špecifikáciu diela, ktoré je predmetom licencie, a podmienky použitia diela, na ktorých sa zmluvné strany dohodli. Ak sa právo podľa prvej vety neuplatní v lehote 15 dní od uzavretia licenčnej zmluvy, nárok na vydanie tohto potvrdenia zaniká. Ak druhá zmluvná strana potvrdenie podľa prvej vety nevydá do 15 dní od doručenia žiadosti na vydanie potvrdenia, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

### **§ 144 Spôsob použitia diela**

1. Použitím diela je najmä:
  - a) spracovanie diela,
  - b) spojenie diela s iným dielom,
  - c) zaradenie diela do databázy podľa osobitného predpisu<sup>11</sup>,
  - d) vyhotovenie rozmnoženiny diela,
  - e) verejné rozširovanie originálu diela alebo rozmnoženiny diela
    1. prevodom vlastníckeho práva,
    2. vypožičaním,
    3. nájmom.
  - f) uvedenie diela na verejnosti
    1. verejným vystavením originálu diela alebo rozmnoženiny diela,
    2. verejným vykonaním diela,
    3. verejným prenosom diela.
2. Ak licenčná zmluva neurčuje spôsob použitia diela platí, že licencia je udelená na spôsob použitia diela nevyhnutný na dosiahnutie účelu zmluvy.
3. Autor nemôže udeliť nadobúdateľovi licenciu na spôsob použitia diela, ktorý nie je v čase uzavretia licenčnej zmluvy známy.

---

<sup>11</sup> Odkaz na AZ, § 131

## **§ 145** **Rozsah licencie**

1. Autor sa môže s nadobúdateľom v licenčnej zmluve dohodnúť, že udeľuje licenciu v neobmedzenom rozsahu alebo v územne alebo vecne obmedzenom rozsahu.
2. Ak licenčná zmluva neurčuje rozsah licencie, platí, že licencia je udelená v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie účelu zmluvy.
3. Ak licenčná zmluva neurčuje rozsah licencie, ani z jej účelu nevyplýva inak, platí, že
  - a) územný rozsah licencie je obmedzený na územie Slovenskej republiky,
  - b) vecný rozsah licencie je obmedzený tak, ako je to obvyklé pri danom druhu diela a spôsobe použitia diela.

## **§ 146** **Trvanie licencie**

1. Ak licenčná zmluva neurčuje čas, na ktorý autor licenciu udeľuje, ani spôsob jeho určenia, platí, že licencia je udelená na čas nevyhnutný na dosiahnutie účelu zmluvy.
2. Ak licenčná zmluva neurčuje čas, na ktorý autor licenciu udeľuje, ani spôsob jeho určenia, a ani z účelu zmluvy nevyplýva inak, platí, že licencia je udelená na čas obvyklý pri danom druhu diela a spôsobe použitia diela, najviac však na jeden rok od udelenia licencie.

## **§ 147** **Odmena**

1. Dohodnutá odmena alebo spôsob jej určenia musí zodpovedať jednotlivým spôsobom použitia diela dohodnutým podľa § 144 ods. 1.
2. Ak je odmena dohodnutá v závislosti od príjmov alebo výnosov z využitia licencie, nadobúdateľ je povinný predkladať autorovi najmenej raz ročne informáciu o príjmoch alebo výnosoch z využitia licencie osobitne za každý spôsob použitia diela a zároveň je povinný poskytnúť autorovi aj vyúčtovanie odmeny, ak nie je dohodnuté inak.
3. Ak je odmena dohodnutá v závislosti od príjmov alebo výnosov z využitia licencie, nadobúdateľ je povinný umožniť autorovi kontrolu svojej účtovnej evidencie alebo inej dokumentácie v rozsahu potrebnom na zistenie odmeny. Ak v takomto prípade nadobúdateľ poskytne autorovi informácie označené nadobúdateľom ako dôverné, nesmie autor tieto informácie prezradiť tretej osobe ani ich použiť pre seba v rozpore s účelom, na ktorý sa mu poskytli.
4. Ak odmena nie je dohodnutá v závislosti od príjmov alebo výnosov z využitia licencie, musí zodpovedať rozsahu, účelu a času použitia diela.
5. Ak nie je v licenčnej zmluve dohodnutá odmena ani spôsob jej určenia, a ani nie je v licenčnej zmluve uvedené, že sa licencia udeľuje bezodplatne, a nevyplýva to ani z jej účelu, platí, že autor má právo na odmenu vo výške, ktorá je obvyklá v čase uzavretia licenčnej zmluvy pri obdobných zmluvných podmienkach.
6. Ak nadobúdateľ licenciu nevyužije vôbec alebo licenciu nevyužije sčasti, nemá právo na vrátenie dohodnutej odmeny alebo jej časti, ak nie je dohodnuté inak.

## **§ 148** **Výhradná licencia a nevýhradná licencia**

1. Autor môže nadobúdateľovi udeliť výhradnú licenciu alebo nevýhradnú licenciu. Ak nie je v licenčnej zmluve dohodnuté, že autor udelil výhradnú licenciu, platí, že udelil nevýhradnú

licenciu, ak tento zákon neustanovuje inak.

2. Ak autor udelil výhradnú licenciu, nesmie udeliť tretej osobe licenciu na spôsob použitia diela udelený výhradnou licenciou a je povinný, ak nie je v licenčnej zmluve dohodnuté inak, sám sa zdržať použitia diela spôsobom, na ktorý udelil výhradnú licenciu.
3. Nadobúdateľ je povinný výhradnú licenciu využiť, ak nie je dohodnuté inak.
4. Ak autor udelil nevýhradnú licenciu, nie je dotknuté právo autora použiť dielo spôsobom, na ktorý nevýhradnú licenciu udelil, a takisto nie je dotknuté právo autora udeliť licenciu tretej osobe.
5. Nevýhradná licencia, ktorú nadobúdateľ získal pred udelením výhradnej licencie tretej osobe, zostáva zachovaná, ak sa autor s nadobúdateľom takejto nevýhradnej licencie nedohodol inak.
6. Licenčná zmluva, ktorou autor udelil tretej osobe licenciu na spôsob použitia diela udelený predtým výhradnou licenciou, je neplatná, ak nadobúdateľ výhradnej licencie na uzavretie takejto licenčnej zmluvy neudelil predchádzajúci písomný súhlas.

### **§ 149**

#### **Prechod licencie a zánik licencie**

1. Zánikom právnickej osoby, ktorej bola udelená licencia, prechádzajú práva a povinnosti z licenčnej zmluvy na jej právneho nástupcu; licenčná zmluva môže takýto prechod práv a povinností na právneho nástupcu vylúčiť.
2. Smrťou fyzickej osoby, ktorej bola udelená licencia, prechádzajú práva a povinnosti z licenčnej zmluvy na dedičov; licenčná zmluva môže takýto prechod práv a povinností na dedičov vylúčiť.
3. Ak niet právneho nástupcu podľa odseku 1 alebo dedičov podľa odseku 2, licencia zaniká.

### **§ 150**

#### **Nakladanie s licenciou**

1. Nadobúdateľ je oprávnený udeliť tretej osobe súhlas na použitie diela v rozsahu udelenej licencie (ďalej len „sublicencia“) len s predchádzajúcim súhlasom autora; ustanovenia § 142 až 148 sa použijú primerane.
2. Nadobúdateľ môže licenciu zmluvou postúpiť len s predchádzajúcim súhlasom autora. O postúpení licencie a o osobe postupníka je nadobúdateľ povinný informovať autora bez zbytočného odkladu. Ak nie je dohodnuté inak, súhlas autora sa nevyžaduje pri predaji podniku alebo časti podniku, ktorého súčasťou je licencia.
3. Ak je licenčná zmluva uzavretá v písomnej forme, udelenie sublicencie aj postúpenie licencie musí mať písomnú formu, ak licenčná zmluva neurčuje inak.

### **§ 151**

#### **Odstúpenie od licenčnej zmluvy z dôvodu nevyužívania výhradnej licencie**

1. Ak nadobúdateľ nevyužíva výhradnú licenciu dohodnutým spôsobom alebo v dohodnutom rozsahu, hoci je na to povinný, má autor právo odstúpiť od licenčnej zmluvy v tej časti, ktorej sa porušenie povinnosti využiť výhradnú licenciu týka; právo na odstúpenie autorovi nevznikne, ak je nevyužívanie výhradnej licencie spôsobené okolnosťami na strane autora.
2. Právo na odstúpenie podľa odseku 1 vznikne autorovi najskôr uplynutím jedného roka od udelenia výhradnej licencie. Ak je využitie výhradnej licencie závislé od dodania diela, ktoré bolo nadobúdateľovi dodané až po uzavretí licenčnej zmluvy, nevznikne toto právo skôr ako uplynutím jedného roka od tohto dodania; najneskôr však uplynutím dvoch rokov od tohto

- dodania, ak to vyplýva z povahy diela.
3. Právo na odstúpenie podľa odseku 1 môže autor uplatniť až po tom, čo písomne vyzve nadobúdateľa, aby v primeranej lehote od doručenia výzvy výhradnú licenciu využil a nadobúdateľ ju napriek tejto výzve nevyužije.
  4. Práva na odstúpenie podľa odseku 1 sa autor nemôže vopred vzdať. Ak sú však dané dôvody odstúpenia podľa odseku 1, zmluvné strany sa môžu dohodnúť na zmene výhradnej licenčnej zmluvy na nevýhradnú licenčnú zmluvu v časti, ktorej sa tieto dôvody týkajú.
  5. Odstúpenie podľa odseku 1 musí mať písomnú formu. Nárok na odmenu autora ku dňu odstúpenia podľa odseku 1 ostáva zachovaný v rozsahu, v ktorom je dotknutý týmto odstúpením, autor však nie je oprávnený, pokiaľ nie je dohodnuté inak, požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, ktorej sa odstúpenie podľa odseku 1 týka.

## § 152

Ak majetkové práva autora vykonáva iná osoba, na udelenie licencie sa ustanovenia tejto časti zákona o licenčnej zmluve použijú primerane.

## § 153

### Licenčná zmluva na vydanie diela

1. Licenčná zmluva, ktorou autor udeľuje nadobúdateľovi licenciu na vyhotovenie rozmnoženín slovesného diela, divadelného diela, hudobného diela, fotografického diela, iného diela výtvarného umenia, alebo kartografického diela a na verejné rozširovanie týchto rozmnoženín alebo ich sprístupňovanie verejnosti, je licenčnou zmluvou na vydanie diela.
2. Ak licenčná zmluva na vydanie diela neupravuje inak, predpokladá sa, že ide o výhradnú licenciu; to neplatí pri licenčnej zmluve na vydanie diela obsiahnutého v periodickej publikácii.
3. Ak licenčná zmluva na vydanie diela neupravuje inak, autor je oprávnený pred vydaním diela v primeranej lehote poskytnutej nadobúdateľom uskutočniť také zmeny diela, ktoré u nadobúdateľa nevyvolajú potrebu vynaložiť neprimerané náklady a ktorými sa nezmení povaha diela (ďalej len „autorská korektúra“).
4. Autor môže od licenčnej zmluvy na vydanie diela odstúpiť a požiadať o vrátenie originálu diela alebo rozmnoženiny diela alebo o zničenie rozmnoženiny diela, ak mu nadobúdateľ neumožní vykonať autorskú korektúru jeho diela alebo ak nadobúdateľ dielo použil spôsobom znižujúcim jeho hodnotu.
5. Ak je medzi tými istými zmluvnými stranami počas jedného kalendárneho roka uzavretých v inej ako písomnej forme viac licenčných zmlúv na vydanie diela obsiahnutého v periodickej publikácii, má každá zo zmluvných strán právo písomne požiadať druhú zmluvnú stranu o vydanie písomného súhrnného potvrdenia k 31. decembru kalendárneho roka o uzavretí týchto licenčných zmlúv; súhrnné potvrdenie musí obsahovať špecifikáciu diel, ktoré sú predmetom licencií, a podmienky použitia diela podľa § 144 ods. 1, § 145 až 147 a § 150, na ktorých sa zmluvné strany dohodli. Druhá zmluvná strana je povinná takéto súhrnné potvrdenie vydať do 30 dní od doručenia žiadosti na vydanie súhrnného potvrdenia. Ak sa právo na vydanie súhrnného potvrdenia neuplatní do 15. januára nasledujúceho kalendárneho roka, nárok na jeho vydanie zaniká. Ustanovenie § 143 ods. 2 sa v prípade vydania potvrdenia podľa prvej vety neuplatní.
6. Ak je medzi tými istými zmluvnými stranami počas jedného kalendárneho roka uzavretá v inej ako písomnej forme jedna licenčná zmluva na vydanie diela obsiahnutého v periodickej publikácii, použije sa ustanovenie § 143 ods. 2.
7. Nadobúdateľ je povinný autorovi bezodplatne poskytnúť najmenej jednu rozmnoženinu

diela, ak je to možné od nadobúdateľa licencie spravodlivo požadovať; to neplatí pri licenčnej zmluve na vydanie diela obsiahnutého v periodickej publikácii.

## **§ 154** **Verejná licencia**

1. Autor môže ponúknuť udelenie licencie aj právnym úkonom smerujúcim voči neurčitém osobám. Konanie, z ktorého možno vyvodiť súhlas s podmienkami licencie, je prijatím takejto ponuky.
2. Autor môže udeliť nadobúdateľovi licenciu podľa odseku 1 výslovne aj na spôsob použitia diela, ktorý nie je v čase uzavretia licenčnej zmluvy podľa odseku 1 známy.
3. Licenciu podľa odseku 1 možno udeliť len ako nevýhradnú a bezodplatnú a nemožno ju vypovedať.
4. Ustanovenia § 142 až 147 sa na licenciu udelenú podľa odseku 1 použijú primerane.

## **2. pododdiel** **Kolektívna licenčná zmluva** **§ 155**

1. Organizácia kolektívnej správy môže uzavrieť kolektívnu licenčnú zmluvu s právnickou osobou, ktorá združuje osoby podľa osobitného predpisu<sup>12</sup>. Kolektívnu licenčnou zmluvou organizácia kolektívnej správy udeľuje súhlas na použitie diela nositeľa práv, ku ktorému vykonáva správu majetkových práv.
2. Z kolektívnej licenčnej zmluvy vznikajú práva a povinnosti len jednotlivému členovi právnickej osoby podľa odseku 1 od okamihu, keď s ňou písomne prejaví súhlas voči tejto právnickej osobe, ktorá je o tom povinná bezodkladne písomne informovať organizáciu kolektívnej správy.
3. Kolektívna licenčná zmluva musí mať písomnú formu a možno ju uzatvoriť len ako nevýhradnú.
4. Ustanovenia § 142 až 147 sa použijú primerane.

## **3. pododdiel** **Hromadná licenčná zmluva**

### **§ 156** **Všeobecné ustanovenia**

1. Hromadnou licenčnou zmluvou môže udeliť organizácia kolektívnej správy nadobúdateľovi súhlas na použitie viacerých diel nositeľov práv zastupovaných podľa osobitného predpisu<sup>13</sup>, ku ktorým vykonáva správu majetkových práv.
2. Hromadná licenčná zmluva musí byť uzavretá v písomnej forme, prostredníctvom elektronických prostriedkov vrátane webového sídla organizácie kolektívnej správy za predpokladu, že nevzniká pochybnosť o obsahu zmluvy, totožnosti zmluvných strán a o prejave vôle zmluvných strán. Ak je návrh na uzavretie hromadnej licenčnej zmluvy urobený prostredníctvom elektronických prostriedkov vrátane webového sídla organizácie kolektívnej správy, úkon nadobúdateľa, z ktorého možno vyvodiť jeho súhlas s podmienkami tohto návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie tohto súhlasu dôjde organizácii kolektívnej správy.

---

<sup>12</sup> Odkaz na AZ, § 165 ods. 1

<sup>13</sup> Odkaz na AZ, § 164 ods. 1

3. Ak bola hromadná licenčná zmluva uzavretá prostredníctvom elektronických prostriedkov vrátane webového sídla organizácie kolektívnej správy, organizácia kolektívnej správy je povinná nadobúdateľovi vydať na jeho písomnú žiadosť písomné potvrdenie o uzavretí hromadnej licenčnej zmluvy obsahujúce špecifikáciu diel, ktoré sú predmetom licencie alebo ich druhové určenie a podmienky podľa § 142 až 147, na ktorých sa zmluvné strany dohodli. Ak sa právo podľa prvej vety neuplatní v lehote 15 dní od uzavretia hromadnej licenčnej zmluvy, nárok na vydanie tohto potvrdenia zaniká.
4. Hromadnú licenčnú zmluvu možno uzatvoriť len ako nevýhradnú. Ustanovenia § 142 až 147 sa na hromadnú licenčnú zmluvu použijú primerane.

### **Rozšírená hromadná licenčná zmluva** **§ 157**

1. Organizácia kolektívnej správy, ktorá zastupuje najviac nositeľov práv podľa osobitného predpisu na území Slovenskej republiky a je takto uvedená v evidencii organizácií kolektívnej správy podľa osobitného predpisu<sup>14</sup>, môže uzavrieť s nadobúdateľom rozšírenú hromadnú licenčnú zmluvu, ktorou udeľuje súhlas na použitie všetkých diel nositeľov práv
  - a) zastupovaných podľa osobitného predpisu<sup>15</sup>, ku ktorým vykonáva správu majetkových práv a
  - b) ktorí nie sú touto organizáciou kolektívnej správy zastupovaní podľa osobitného predpisu<sup>16</sup> a nevylúčili kolektívnu správu práv k týmto dielam podľa odseku 2.
2. Nositeľ práv podľa odseku 1 písm. b) je oprávnený vylúčiť kolektívnu správu svojich majetkových práv ku všetkým alebo k niektorému zo svojich diel prostredníctvom rozšírenej hromadnej licenčnej zmluvy písomným oznámením organizácii kolektívnej správy podľa odseku 1, ktorá o tom bez zbytočného odkladu informuje nadobúdateľa licencie.
3. Nositeľovi práv podľa odseku 1 písm. b) patria rovnaké práva a povinnosti vyplývajúce z rozšírenej hromadnej licenčnej zmluvy, ako nositeľom práv, ktorí sú organizáciou kolektívnej správy zastupovaní podľa osobitného predpisu<sup>17</sup>, vrátane primeraného uplatnenia práv a povinností vo vzťahu k organizácii kolektívnej správy, pokiaľ ide o výber, prerozdelenie a vyplatenie odmien a iných peňažných plnení.
4. Rozšírenú hromadnú licenčnú zmluvu uzatvára organizácia kolektívnej správy s nadobúdateľom najdlhšie na jeden rok. Doba trvania rozšírenej hromadnej licenčnej zmluvy sa predlžuje vždy o ďalší rok, ak
  - a) niektorá zo zmluvných strán písomne, najneskôr mesiac pred koncom doby trvania rozšírenej hromadnej licenčnej zmluvy, neprejavila vôľu túto zmluvu ukončiť alebo
  - b) organizácia kolektívnej správy neprestala počas doby trvania rozšírenej hromadnej licenčnej zmluvy spĺňať podmienku podľa odseku 1.
5. Informáciu o spôsobilosti organizácie kolektívnej správy uzavrieť rozšírenú hromadnú licenčnú zmluvu podľa odseku 1 uvedie Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) v evidencii organizácií kolektívnej správy podľa osobitného predpisu<sup>18</sup>.

### **§ 158**

Organizácia kolektívnej správy môže rozšírenou hromadnou licenčnou zmluvou poskytnúť

---

<sup>14</sup> Odkaz na AZ, § 152 ods. 4

<sup>15</sup> Odkaz na AZ, § 164

<sup>16</sup> Odkaz na AZ, § 164

<sup>17</sup> Odkaz na AZ, § 164

<sup>18</sup> Odkaz na AZ, § 152 ods. 4

nadobúdateľovi súhlas na

- a) technické predvedenie diela alebo verejný prenos diela v prevádzkarni alebo v inom priestore prostredníctvom technického zariadenia, to nezahŕňa vysielanie, retransmisiu a sprístupňovanie verejnosti,
- b) použitie obchodne nedostupného diela vyhotovením rozmnoženiny, sprístupňovaním verejnosti alebo verejným rozširovaním jeho rozmnoženiny prevodom vlastníckeho práva,
- c) živé predvedenie literárnych diel,
- d) vysielanie diel vrátane vysielania prostredníctvom satelitu,
- e) nájom alebo vypožičanie rozmnoženiny diela,
- f) sprístupňovanie rozmnoženiny diela verejnosti,
- g) retransmisiu diel okrem káblovej retransmisie.

## **§ 159**

### **Multiteritoriálna hromadná licenčná zmluva na on-line použitie hudobných diel**

1. Multiteritoriálnou licenčnou zmluvou na on-line použitie hudobných diel udeľuje organizácia kolektívnej správy súhlas na použitie viacerých hudobných diel vzťahujúc sa na územie viac než jedného členského štátu alebo zmluvného štátu, a to vyhotovením rozmnoženiny hudobných diel on-line a verejným prenosom hudobných diel on-line.
2. Na základe osobitného splnomocnenia podľa osobitného predpisu<sup>19</sup> môže organizácia kolektívnej správy udeliť súhlas podľa odseku 1 aj na použitie hudobných diel, ku ktorým vykonáva správu majetkových práv iná organizácia kolektívnej správy.
3. Nadobúdateľ licencie na základe zmluvy podľa odseku 1 (ďalej len „poskytovateľ služby na on-line použitie hudobných diel“) je povinný informovať organizáciu kolektívnej správy o skutočnom použití hudobných diel, ktoré sú predmetom zmluvy podľa odseku 1. Organizácia kolektívnej správy umožní poskytovateľovi služby na on-line použitie hudobných diel poskytovať tieto informácie prostredníctvom elektronických prostriedkov.
4. Organizácia kolektívnej správy monitoruje použitie hudobných diel na základe zmluvy podľa odseku 1 a vedie o tomto použití záznamy.
5. Zmluvu podľa odseku 1 nemožno uzatvoriť na použitie hudobných diel šírením v rámci programovej služby prostredníctvom internetu, ktoré je uskutočňované simultánne s vysielaním tejto programovej služby jej vysielateľom alebo sprístupňovaním záznamu vysielania prostredníctvom internetu jeho vysielateľom.

## **6. oddiel:**

### **Zmluva o pôžičke**

## **§ 160**

Zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu a dlžník sa zaväzuje vrátiť veriteľovi po určitom čase veci toho istého druhu.

## **§ 161**

1. Pri peňažnej pôžičke možno dohodnúť úroky. To isté platí aj pri pôžičke poskytnutej vo forme cenných papierov.
2. Dohoda o úroku musí byť urobená písomne, inak je neplatná.

---

<sup>19</sup> Odkaz na AZ, § 184 ods. 5

3. Výška úrokov nesmie podstatne prevyšovať úrokovú mieru obvyklú v čase uzavretia zmluvy, stanovenú najmä s ohľadom na najvyššie úrokové sadzby uplatňované bankami pri poskytovaní úverov. Dojednanie o úroku presahujúcom stanovenú hranicu je v časti, ktorá túto hranicu prevyšuje, neplatné.
4. Dohodnuté úroky sa nestávajú súčasťou istiny, a preto sa neúročia.
5. Ak má dlžník podľa zmluvy použiť poskytnutú peňažnú pôžičku iba na určitý účel a dlžník ju čo i len sčasti použije na iný účel alebo ak ju na dohodnutý účel nemožno použiť, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil peňažnú pôžičku spolu s úrokmi bez zbytočného odkladu.

## **§ 162**

Pri nepeňažnej pôžičke možno dojednať namiesto úrokov plnenie primeraného väčšieho množstva alebo vecí lepšej akosti, toho istého druhu.

## **§ 163**

Na sľub pôžičky sa primerane použijú ustanovenia o budúcej zmluve.

## **7. oddiel: Zmluva o úvere**

## **§ 164**

Zmluvou o úvere sa zaväzuje osoba oprávnená poskytovať úvery (veriteľ)<sup>20</sup>, že pripraví a uchová pre druhú zmluvnú stranu (dlžníka) určité peňažné prostriedky počas dohodnutej doby alebo bez určenia doby a na požiadanie dlžníka umožní dlžníkovi ich čerpanie, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky veriteľovi vrátiť a zaplatiť úroky.

## **165**

Dlžník je povinný vrátiť peňažné prostriedky v mene, v ktorej sa mu poskytli, a v tej istej mene zaplatiť aj úroky, ak sa strany nedohodnú inak.

## **§ 166**

Za záväzok veriteľa pripraviť a uchovať pre dlžníka určité peňažné prostriedky, možno dojednať odplatu len v prípade, ak je poskytovanie úveru predmetom podnikania veriteľa.

---

<sup>20</sup> Napríklad zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

## § 167

1. Dlžník je oprávnený čerpať peňažné prostriedky v lehote určenej v zmluve. Ak táto lehota nie je v zmluve určená, môže dlžník čerpať peňažné prostriedky dokiaľ úverová zmluva trvá.
2. Veriteľ poskytne dlžníkovi peňažné prostriedky na základe písomnej žiadosti dlžníka o čerpanie úveru, v lehote určenej v zmluve; ak taká nie je, bez zbytočného odkladu po podaní žiadosti.

## § 168

1. Ak zmluva určuje, že úver možno použiť iba na určitý účel, môže veriteľ obmedziť poskytnutie peňažných prostriedkov na priame plnenie záväzkov dlžníka prevzatých v súvislosti s týmto účelom.
2. Ak má dlžník poskytnuté peňažné prostriedky podľa zmluvy použiť iba na určitý účel a dlžník ich použije čo i len sčasti na iný účel alebo ak ich na dohodnutý účel nemožno použiť, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil bez zbytočného odkladu použité a nevrátené prostriedky spolu s úrokmi.

## § 169

1. Od doby poskytnutia peňažných prostriedkov je dlžník povinný platiť z nich úroky v dohodnutej výške. Ak úroky nie sú takto určené, je dlžník povinný platiť obvyklé úroky požadované za úvery, ktoré poskytujú banky v mieste sídla dlžníka v čase uzavretia zmluvy.
2. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že dojednaná výška úrokov sa týka ročného obdobia.
3. Úroky nie sú súčasťou istiny, ak sa strany nedohodnú inak.

## § 170

1. Záväzok platiť úroky je splatný spolu so záväzkom vrátiť použité peňažné prostriedky. Ak je lehota na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov dlhšia ako rok, sú úroky splatné ku koncu každého kalendárneho roka. V čase, keď sa má vrátiť zvyšok poskytnutých peňažných prostriedkov, sú splatné aj úroky, ktoré sa ho týkajú.
2. Ak sa poskytnuté peňažné prostriedky majú vrátiť v splátkach, sú v deň splatnosti každej splátky splatné aj úroky z tejto splátky.

## § 171

1. Dlužník je povinný vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky v dojednanej lehote. Ak nie je lehota na vrátenie peňažných prostriedkov dohodnutá, do jedného mesiaca odo dňa, keď ho o ich vrátenie veriteľ požiadal.
2. Dlužník je oprávnený vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky aj pred dobou určenou v zmluve, ak sa strany nedohodnú inak. Úroky je povinný zaplatiť len za dobu od poskytnutia do vrátenia peňažných prostriedkov.

## **8. oddiel**

### **Zmluva o spotrebiteľskom úvere**

#### **§ 172**

1. Spotrebiteľským úverom je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej pomoci veriteľom spotrebiteľovi.
2. Práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním spotrebiteľského úveru na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere, podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru, podmienky na udelenie povolenia na poskytovanie spotrebiteľských úverov, podmienky na výkon činnosti veriteľa ako aj ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa upraví osobitný zákon.