

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE

OBCHODNÁ FAKULTA

Evidenčné číslo: 102006/B/2021/36124042120219396

KRÁTKODOBÝ NÁJOM BYTU

Z POHLADU PRÁVA

Bakalárska práca

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE

Obchodná fakulta

**KRÁTKODOBÝ NÁJOM BYTU
Z POHLADU PRÁVA**

Bakalárska práca

Študijný program: podnikanie v cestovnom ruchu a službách

Študijný odbor: ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: katedra obchodného práva

Vedúci záverečnej práce: JUDr. Ing. Martin Winkler, PhD.

Bratislava 2021

Martin Plesnivý

VYHLÁSENIE

Vyhlasujem, že bakalársku prácu som spracoval samostatne a s použitím literatúry, uvedenej v zdrojoch použitej literatúry

V Bratislave dňa.....

.....

Martin Plesnivý

Pod'akovanie

Chcel by som vyjadriť veľkú vďaku vedúcemu mojej bakalárskej práce, pánovi JUDr. Ing. Martinovi Winklerovi, PhD. Chcem sa mu poďakovať za čas, ktorý venoval tvorbe tejto bakalárskej práce, za ústretový prístup a ochotu niekoľko ráz bakalársku prácu prečítať a zlepšiť vďaka jeho pripomienkam. Bez jeho priateľského a nápomocného prístupu by bolo napísať bakalársku prácu v takomto rozsahu a kvalite omnoho náročnejšie.

ABSTRAKT

PLESNIVÝ, Martin: Krátkodobý nájom bytu z pohľadu práva – Ekonomická univerzita v Bratislave, Obchodná fakulta; Katedra obchodného práva. – Vedúci práce: JUDr. Ing. Martin Winkler, PhD. – Bratislava: OF EU, 2021, počet strán 45.

Hlavným cieľom bakalárskej práce je preskúmať vývoj situácie a dopady opatrení, zavedených vládou Slovenskej republiky z dôvodu pandémie COVID-19, na trhu s krátkodobým nájomným bývaním v bytoch na území Slovenskej republiky. Porovnávať budeme rozdielne situácie a to v rokoch 2019 a 2020, predovšetkým porovnáme situáciu v Bratislavskom kraji a zvyšku Slovenska. Práca pozostáva z piatich kapitol, nájdeme v nej štyri tabuľky a ku každej tabuľke aj komentár od realitných expertov. V prvej kapitole sa venujeme predovšetkým právnej úprave týkajúcej sa krátkodobého nájmu bytu, teda zákonu o krátkodobom nájme bytu. Porovnáme si rozdiely oproti úprave o nájme bytu vychádzajúcej z Občianskeho zákonníku a prejdeme si celým priebehom právneho vzťahu. V druhej kapitole sme sa venovali cieľom našej práce a tvorbe hypotéz. V tretej kapitole sa venujeme metodike získavania a spracovania relevantných údajov a štatistík na účely bakalárskej práce. V štvrtej kapitole sa venujeme štatistickým údajom a odpovediam od realitných expertov na získanie celkového prehľadu o trhu s nájomným bývaním a na porovnanie zmien oproti predošlému roku. Piata kapitola je venovaná prezentácii našich zistení a diskusii.

Kľúčové slová:

krátkodobý nájom bytu, nájomné bývanie, zákon o krátkodobom nájme bytu

ABSTRACT

PLESNIVÝ, Martin: Short-term rental of an apartment from the legal point of view – The University of Economics in Bratislava, Faculty of Commerce, Department of Business Law. – The Bachelor Thesis Supervisor: JUDr. Ing. Martin Winkler, PhD. – Bratislava: OF EU, 2021, number of pages 45.

The main goal of this bachelor thesis is to review market development of short-term rental housing and impacts of government measures due to ongoing pandemic of COVID-19. We will compare the market in the years 2019 and 2020 and look for changes caused by the pandemic, we will mainly compare Bratislava region with all other regions of Slovakia. Bachelor thesis consists of five chapters. We have four charts with data and remarks from real estate experts to each of these charts. In the first chapter we try to explain the legal nature of short-term rental of an apartment that is defined in Act no. 98/2014 Coll. We will take a closer look on the differences from the Civil Code and go through the full process of legal relationship between landlord and tenant. In the second chapter we describe our main goal and partial goals and also create hypotheses. In the third chapter we explain how we gathered statistics and opinions for our bachelor thesis and how we will work with them. In the fourth chapter we pay attention to statistics and comments from real estate experts about current status of short-term rental market and we compare data from the year 2020 to the year 2019. Fifth chapter belongs to presentation of our findings and discussion.

Keywords:

short-term rental of an apartment, rental housing, act on short-term rental of flat

Obsah

ÚVOD.....	9
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí	11
1.1 Definícia základných pojmov a stav nájomného bývania	11
1.1.1 Nájomné bývanie na Slovensku.....	12
1.1.2 Nájomné bývanie v Európskej únii	13
1.1.3 Krátkodobý nájom bytu formou Airbnb	14
1.2 Vznik a priebeh nájomného vzťahu pri krátkodobom nájme bytu	16
1.2.1 Nájomná zmluva.....	16
1.2.2 Nájomné.....	19
1.2.3 Peňažná zábezpeka	20
1.3 Zánik krátkodobého nájmu bytu	22
1.3.1 Dôvody výpovede nájomnej zmluvy	23
1.3.2 Vypratanie bytu	25
2 Cieľ práce.....	27
3 Metodika práce a metódy skúmania	28
3.1 Metódy získavania údajov.....	28
3.2 Metodika a forma práce.....	29
4 Výsledky práce.....	30
4.1 Aktuálna situácia na trhu prenájmov bytov.....	30
4.2 Vývoj cien prenájmov bytov podľa počtu izieb v byte.....	34
4.3 Výsledky našich zistení.....	39
5 Diskusia	41
Záver.....	43
Zoznam použitej literatúry.....	44

ÚVOD

Problematika bývania je v dnešnej spoločnosti veľmi rozšírená. Ľudia kupujú nehnuteľnosti, či už za účelom bývania pre seba a svoju rodinu alebo na účel prenájmu tretím osobám. Aj na Maslowovej pyramíde potrieb je bývanie zaradené medzi fyziologickými potrebami, teda patrí medzi základné ľudské potreby, spolu s jedlom, vodou alebo dýchaním. Bývanie tvorí veľkú časť každého rodinného rozpočtu, bez ohľadu na to, či rodina býva vo vlastnom alebo si prenájma dom alebo byt.

V našej bakalárskej práci sa budeme venovať problematike krátkodobého nájmu bytu a jeho samostatnej právnej úprave, zákonu o krátkodobom nájme bytu č. 98/2014 Z. z. Cieľom bakalárskej práce bude v teoretickej časti analyzovať právnu úpravu zmluvy o krátkodobom nájme bytu a v praktickej časti porovnať jeden z jej praktických aspektov, ktorým sú zmeny na trhu s nájomným bývaním v byte za roky 2019 a 2020. Sledovať teda budeme ako sa vyvinula situácia na tomto trhu v roku 2020 a do akej miery bola zasiahnutá pandémiou COVID-19. Na porovnanie sme si zvolili Bratislavský kraj, ktorý budeme porovnávať so zvyškom Slovenska.

Prvá kapitola bude slúžiť na vysvetlenie terminológie základných právnických pojmov, ktoré budeme ďalej používať v celej bakalárskej práci. Opíšeme si konkrétne právne úpravy a zákony, týkajúce sa našej problematiky. Uvedieme rozdiely medzi dlhodobým a krátkodobým nájmom bytu, vyplývajúce z právnych úprav, a okrajovo by sme sa chceli venovať aj vývoju nájomného bývania zo všeobecného hľadiska. Zistíme, aká je aktuálna situácia s nájomnými bytmi na Slovensku v porovnaní s inými krajinami Európskej únie.

V druhej kapitole sa budeme venovať tvorbe cieľov našej bakalárskej práce. Vytvoríme si hypotézy, ktorých pravdivosť sa v ďalšej časti bakalárskej práce budeme snažiť potvrdiť alebo vyvrátiť.

Tretia kapitola bude venovaná metodike našej práce. Vysvetlíme odkiaľ sme čerpali potrebné a relevantné dáta na účely nášho vedeckého výskumu. Dokážeme dôveryhodnosť našich zdrojov a metódy akými budeme s dátami pracovať.

Štvrtú kapitolu bude tvoriť celá praktická časť našej bakalárskej práce. Zo získaných štatistík vytvoríme tabuľky a poprosíme realitných expertov, aby nám odpovedali na otázky, ktoré sa týkajú vývoja nájomného bývania v bytoch v roku 2020. Z odpovedí realitných expertov a zo štatistických údajov sa pokúsime sformulovať závery našej bakalárskej práce.

Piata kapitola bude slúžiť na záverečné zhodnotenie našej bakalárskej práce. Zhodnotíme atraktivitu nadobudnutých zistení a priestor bude venovaný aj komentárom k výsledkom našej bakalárskej práce.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

V teoretickej časti bakalárskej práce sa oboznámime so základnou terminológiou, ktorú budeme používať v celej práci. Krátkodobý nájom bytu musí prebiehať v rámci právnych predpisov, ktoré ho upravujú a stanovujú akú dokumentáciu a náležitosti musí obsahovať. Najvýznamnejšou právnou úpravou, ktorá zakotvuje problematiku bakalárskej práce je *zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu („ZKNB“)*. V bakalárskej práci budeme potrebovať, aby sme chápali pojmy ako sú napríklad nájomná zmluva, krátkodobý nájom bytu, nájomné.

1.1 Definícia základných pojmov a stav nájomného bývania

V roku 2014 vstúpil do platnosti právny predpis, ktorý upravuje krátkodobý nájom bytu na Slovensku. Do toho roku sa nájom bytu odvíjal od štvrtého oddielu Občianskeho zákonníka. V tejto kapitole si zadefinujeme potrebné pojmy, ktorých chápanie nám bude potrebné v celej bakalárskej práci a opíšeme si aj stav bytovej politiky na Slovensku a v Európskej únii.

Krátkodobý nájom bytu – Podľa § 2 ZKNB sa krátkodobým nájomom bytu rozumie *nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, splňa náležitosti podľa §3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺžení trvá najviac šesť rokov*. V prípade, že by nájomná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, nemôžeme naďalej hovoriť o krátkodobom nájme, ale hovoríme už o dlhodobom nájme, aj keď jeho skutočné trvanie môže byť kratšie.

Nájomná zmluva - § 3 ZKNB definuje nájomnú zmluvu ako zmluvu, ktorou *prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky*. Dohoda prenajímateľa s nájomcom im umožňuje zmluvný vzťah predĺžiť na dva roky a to maximálne dvakrát. Zmluva, ktorou sa predĺži, alebo opätovne vytvorí, pokračujúci zmluvný vzťah musí mať rovnakú formu a podmienky ako tá predchádzajúca. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a obe zmluvné strany si musia poskytnúť navzájom najmenej jedno jej vyhotovenie.

Nájomné – podľa § 4 ods. 1 ZKNB je nájomné výsledkom dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorí sa zhodli na jeho výške, rozsahu a spôsobe platenia. Nájomca je povinný ho platiť prenajímateľovi za užívanie jeho bytu v rozsahu dohodnutom v nájomnej zmluve.

1.1.1 Nájomné bývanie na Slovensku

Na Slovensku sa stretávame s veľmi zaujímavou situáciou, čo sa týka nájomného bývania. Slovensko má jeden z najmenších podielov obyvateľov bývajúcich v nájomných bytoch v Európskej únii. Menší podiel obyvateľstva bývajúceho v nájomných bytoch má už len Rumunsko. (Cár, 2020)

Nájomné bývanie na Slovensku môžeme chápať v dvoch rovinách, a to sociálne nájomné bývanie a trhové (súkromné) nájomné bývanie. Sociálne nájomné bývanie môžeme chápať aj ako bývanie v bytoch, ktoré sú v štátnom vlastníctve. Štatistické údaje, ktoré zozbierala politická strana SME RODINA pred parlamentnými voľbami, sa zaoberali aj problematikou štátnych nájomných bytov. Tento bod bol aj jedným z hlavných programových vyhlásení tejto politickej strany. Podľa zozbieraných údajov na Slovensku chýba viac ako 300 tisíc bytov a až 74% ľudí vo veku od 18 do 30 rokov býva stále s rodičmi, pričom priemer Európskej únie sa pohybuje okolo 49%. Na Slovensku máme na tisíc obyvateľov len 370 bytov, čo je druhý najmenší pomer v Európskej únii. Nájomné byty vo vlastníctve samosprávy tvoria na Slovensku len približne 3% a približne rovnaké percento predstavujú aj byty vo vlastníctve bytových družstiev.

Ako riešenie bola prednesená výstavba štátnych nájomných bytov, pri ktorých by sa mesačný nájom pohyboval v rozmedzí od 99 až do 539 eur, v závislosti od jeho rozlohových a jeho lokálnych predpokladov. (Volebný program hnutia SME RODINA, 2020)

Pozoruhodné sú rozdielne pomery v rôznych regiónoch Slovenska. Napríklad v Bratislave, medzi rokmi 2000 a 2017, vzniklo priemerne len 1,29 nájomného bytu na tisíc obyvateľov, v Novom Meste nad Váhom ich vzniklo až 26. Bratislavský kraj tvorí až 86% z celkového počtu prenajímaných bytov na Slovensku, naopak v Prešovskom kraji je toto číslo len necelé 1%. (Cár, 2020)

Zákon o krátkodobom nájme bytu vznikol s dvoma určitými cieľmi. Za účelom rozvinutia súkromného nájomného bývania na Slovensku, a za účelom zdanenia príjmov prenajímateľov z prenájmu bytu. V porovnaní s inými krajinami Európskej únie je tento trh na Slovensku nerozvinutý, čo negatívne vplýva na mobilitu pracovnej sily a prispieva k vysokej miere dlhodobej nezamestnanosti. Príčiny týchto skutočností môžeme nájsť v orientácii obyvateľstva na súkromné vlastníctvo bytov a nevyvážené práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcov bytov. (Seneši, 2014)

Zákon o krátkodobom nájme bytu sa primárne vzťahuje na nájomné vzťahy v bytoch, ktoré patria do súkromného vlastníctva, tak ako to hovorí § 1 ods. 2 ZKNB. Podľa úvodných ustanovení sa tento zákon nevzťahuje na:

- sociálne nájomné byty,
 - byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, služobné byty,
 - družstevné byty,
 - byty vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov,
 - byty vo vlastníctve mesta Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí.
- (§ 1 ods. 2 ZKNB)

1.1.2 Nájomné bývanie v Európskej únii

V predchádzajúcej podkapitole sme si uviedli, že na Slovensku je podiel bývania v nájomných bytoch veľmi malý oproti iným krajinám Európskej únie. Slovensko a Rumunsko majú najnižší podiel obyvateľstva bývajúceho v nájomných bytoch a majú veľmi vysoký pomer obyvateľov, ktorí vlastnia nehnuteľnosť. Naopak krajiny ako Rakúsko, Švajčiarsko, Nemecko alebo Francúzsko majú veľký pomer obyvateľov bývajúcich v nájomných bytoch. Táto skutočnosť sa môže spájať aj s faktom, že na Slovensku je slovné spojenie „sociálne bývanie“ zväčša chápané ako bývanie, pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva. Naopak v krajinách kde nájomné bývanie dosahuje vysoké čísla to tak nie je a sociálne byty sú určené pre všetkých obyvateľov bez ohľadu na ich ekonomické zázemie. (Vidová, 2014)

Ak sa pozrieme do susedného Rakúska, konkrétne do Viedne, tak môžeme vidieť veľké rozdiely v bytovej politike. Vo Viedni je v súčasnosti približne 220 tisíc nájomných

bytov vo vlastníctve mesta v správe Wiener Wohnen. Keď prejdeme ešte niekoľko kilometrov za Viedeň, dostaneme sa do Sankt Polten, kde je existuje ďalší projekt, určený pre mladých ľudí, Jungen Wohnen. Mladí Rakúšania, vo veku do 35 rokov a s príjmom do 1600 eur, môžu získať dvojizbový byt s nájomným vo výške od 380 do 420 eur. (Sarlós, 2018)

Vlastnenie nehnuteľnosti je na Slovensku využívané aj ako pomyselné vyjadrenie sociálneho statusu obyvateľov alebo sa dá označiť ako prirodzený jav. Nemusí však byť automaticky aj odrazom bohatého stavu spoločnosti. Paradoxne sa pomer vlastníctva nehnuteľnosti zvyšuje tým, čím je krajina chudobnejšia. Vlastnenie nehnuteľnosti obmedzuje možnosti mobility pracovnej sily, čo si naopak v mnohých západných krajinách cenia. Vlastné bývanie sa môže ukázať ako ťarcha, ktorá obmedzuje migráciu obyvateľstva a neprispieva teda k mobilite pracovnej sily. V prípade, žeby vlastník nehnuteľnosti náhle musel zmeniť pôsobisko, musel by svoju nehnuteľnosť najprv predať alebo dať do prenájmu s čím sa spájajú ďalšie povinnosti. Na Slovensku sa bytová politika stále orientuje viac na vlastnícke bývanie, ktoré môže byť veľmi finančne náročné pre domácnosti. Táto preferovaná forma bývania má na Slovensku až 95 percentné zastúpenie a nedá sa označiť ako jav, ktorý pozitívne vplýva na ekonomický rast. Opačným prípadom je bytová politika orientovaná na nájomné bývanie. Táto forma však môže byť finančne náročné pre obce. (Vidová, 2008)

1.1.3 Krátkodobý nájom bytu formou Airbnb

V modernom technologickom svete existujú mnohé nové formy prenajímania nehnuteľností, ktoré môžu byť jednoduché ako otvorenie aplikácie na telefóne a objednanie ubytovania bez potreby stretnúť sa s prenajímateľom. Hovoríme o webových portáloch ako je napríklad *Airbnb*.

Airbnb je celosvetovo najpoužívanejšia platforma sprostredkujúca krátkodobé zdieľané ubytovanie. Prostredníctvom tohto portálu si vieme prenajať samostatnú izbu, apartmán, dom, dokonca aj luxusnú vilu. Ponuka nie je tvorená ubytovacími komplexmi ako sú hotely, motely alebo penzióny, ale samotní majitelia nehnuteľností ponúkajú svoje vlastné domy a byty na krátkodobý prenájom.

Z pozície prenajímateľov má platforma ako je táto potenciál väčšieho zisku z prenájmu, ale spája sa aj s viacerými povinnosťami, ktoré prenajímateľ má. Najväčší rozdiel medzi prenajímateľom na airbnb a klasickým konzervatívnym prenájomom bytu je časová náročnosť. Pri dlhodobom prenájme neupratuje prenajímateľ 10 až 15 krát za mesiac, neperie bielizeň z viacerých pobytov ani nekomunikuje denne s nájomníkmi o príchode do bytu z letiska alebo o možnosti parkovania v okolí bytu. Naopak, pri airbnb je za všetky tieto činnosti zodpovedný prenajímateľ. Táto aktivita je však v jeho vlastnom záujme, nakoľko ak poskytuje služby na vysokej úrovni, tržby z krátkodobých prenájomov mu môžu vygenerovať solídny zdroj príjmu. (Nemcová, 2019)

Airbnb však nie je ideálna platforma pre každého prenajímateľa. Táto služba sa zväčša spája s odvetvím cestovného ruchu. Z pozície prenajímateľa teda vstupuje do úvahy aj sezónnosť. V období letných mesiacov si prilepšia byty, ktoré sa nachádzajú v okolí letných turistických atrakcií a naopak v zime sa bude dariť skôr horským apartmánom. V regiónoch s nižším počtom účastníkov cestovného ruchu nebude mať Airbnb pre prenajímateľa taký istý efekt ako vo veľkých turistických destináciách. Najrozšírenejšia skupina ľudí, využívajúca tento typ nájmu, sú hlavne turisti alebo osoby hľadajúce krátkodobý nájom maximálne na jeden mesiac. (Dolinay, 2017)

Najväčším plusom, ktorý uvádza väčšina užívateľov Airbnb, je cenová dostupnosť ubytovania oproti klasickým ubytovacím komplexom. Tento jav však nie je pravidlom. Rozdiely medzi cenami za Airbnb a cenami za hotel sa líšia podľa konkrétnej lokality. Podľa štúdie z roku 2016, v ktorej boli analyzované rozdiely medzi cenami hotelov a cenami Airbnb, sa zistilo, že len v siedmich z dvanástich amerických miest je cenovo výhodnejšie Airbnb oproti hotelom a zvyčajne bolo na juhu Spojených štátov výhodnejšie bývať v hoteli. V Európe boli analyzované ceny v desiatich mestách, z toho až v deviatich malo Airbnb nižšie ceny. Pozoruhodnou štatistikou bolo, že v Barcelone bolo Airbnb drahšie až o takmer 100%. Barcelona je veľkým turistickým ťahákom a možno veľký dopyt po Airbnb vytvoril situáciu, kedy sa turistom oplatí prenocovať skôr v hoteli alebo penzióne. („Comparing Airbnb and Hotel Rates Around The Globe“, Busbud, 2016)

1.2 Vznik a priebeh nájomného vzťahu pri krátkodobom nájme bytu

V prípade uzavretia zmluvy na dobu neurčitú, je táto zmluva uzatvorená podľa predpisov zakotvených v Občianskom zákonníku, ktorý má svoju vlastnú úpravu nájmu bytu. Ak je však zmluva uzavretá na dobu určitú, a je to doba maximálne 2 roky, hovoríme o krátkodobom nájme. Krátkodobý nájom bytu je zastrešený osobitným zákonom, ktorý nadobudol platnosť v roku 2014. Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy ako ustanovuje § 3 ods. 1 ZKNB. Prenajíateľ aj nájomca uzavrujú nájomnú zmluvu ktorá nemôže byť uzavretá na dlhšie obdobie ako 2 roky. V tomto prípade teda hovoríme o krátkodobom nájme bytu.

1.2.1 Nájomná zmluva

§3 ods. 1 ZKNB ustanovuje:

Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

Toto ustanovenie sa odlišuje od Občianskeho zákonníka predovšetkým tým, že je budované na formálnejších princípoch. Zákon o krátkodobom nájme bytu ustanovuje, že nájomná zmluva musí byť vyhotovená v písomnej forme, zatiaľ čo Občiansky zákonník stanovuje, že postačí aj ústna forma nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva má písomnú formu aj z dôvodu zabezpečenia právnej istoty obojstranným stranám, ktoré v prípade akýchkoľvek nejasností sa môžu na ňu odvolať a preukázať existenciu právneho režimu zakotveného v ZKNB. Písomná forma zmluvy plní aj ďalšie funkcie. Slúži na účely osvedčenia aktuálnej platnosti právneho vzťahu ako aj na účely osobitných právnych predpisov, napríklad daňových predpisov. Pri krátkodobom nájme bytu bude viesť absencia písomnej formy nájomnej zmluvy k absolútnej neplatnosti zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Vidíme teda, že zákonodarné orgány pri tvorení ZKNB zaujali prísnejší postoj k forme nájomnej zmluvy. Otázne však zostáva dodržiavanie druhej podmienky stanovenej v odseku 2 o povinnosti poskytnutia si navzájom medzi zmluvnými stranami jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy. V striktnnej rovine tejto právnej úpravy je pomerne nejasné, či absencia

vzájomnej povinnosti poskytnutia nájomnej zmluvy, bude viesť k absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy. (Budjač, 2015)

Ako sme už skôr uviedli, ZKNB vošiel do platnosti v roku 2014. Zmluvy uzavreté pred týmto dátumom sa aj naďalej riadia Občianskym zákonníkom. Ak by však prenajímateľ a nájomca chceli svoj zmluvný vzťah zmeniť tak, aby sa riadil podľa ZKNB, musia zmluvné strany uzavrieť novú zmluvu, alebo nanovo uzavrieť tú starú. V zmluve musí byť uvedené jednoznačne, že nájomný vzťah od momentu podpísania oboch strán nadobúda charakter krátkodobého nájmu bytu a je uzavretý podľa zákona o krátkodobom nájme bytu. Dokument musí obsahovať aj potrebné náležitosti správnej nájomnej zmluvy, uzavretej podľa tohto zákona. (Dzvoníková, 2019)

Nájomná zmluva podľa ZKNB má stanovenú formu a musí obsahovať konkrétne údaje, ktorými sú:

- a) *údaje o zmluvných stranách,*
 1. *meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu a dátum narodenia fyzickej osoby,*
 2. *obchodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, miesto podnikania a identifikačné číslo fyzickej osoby – podnikateľa*
 3. *obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby a meno a priezvisko osoby oprávnenej za túto konať,*
- b) *označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu,*
- c) *určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,*
- d) *opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy,*
- e) *určenie doby nájmu,*
- f) *vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona. (§ 3 ods. 3 ZKNB)*

Zákon o krátkodobom nájme bytu pokračuje v ďalšom odseku vo svojej striktnnej forme a určuje konkrétne údaje potrebné pre platnosť nájomnej zmluvy. V prípade absencie čo i len jednej z uvedených náležitostí, bude zmluva mať charakter neplatnej zmluvy, čo vyplýva aj z úpravy Občianskeho zákonníka zaoberajúcej sa prenájmom bytu.

Zákonodarné orgány ponechávajú voľnosť zmluvným stranám pri zafixovaní ďalších zmluvných dojednaní, ktoré si určia podľa vzájomnej dohody. Medzi tieto vedľajšie dojednania patria napríklad vedľajšie plnenia, súčinnosťné povinnosti, konanie nájomcu v mene vlastníka alebo podrobnosti o riešení opráv v byte. (Budjač, 2015)

Nájomná zmluva ďalej ustanovuje podmienky, oprávnenia a povolenia, na základe ktorých je nájomca oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nájomca takto môže učiniť len s písomným súhlasom prenajímateľa a nie na dobu dlhšiu ako je doba nájmu. (§ 3 ods. 4 ZKNB)

Medzi povinnosti prenajímateľa patrí povinnosť registrácie na daňovom úrade. §49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov hovorí, že fyzická osoba, ktorá prenajala nehnuteľnosť okrem pozemku, je povinná požiadať daňový úrad o registráciu. Prenajímateľ má tiež povinnosť nájomcovi preukázať splnenie registračnej povinnosti. Do prenajímateľovej registrácie plynie lehota na splnenie registračnej povinnosti prenajímateľa. Počas tejto lehoty sa na nájom bytu vzťahuje ZKNB, okrem ustanovení upravujúcich možnosť výpovede zo strany prenajímateľa a možnosti napadnúť neplatnosť výpovede na súde. Ak však prenajímateľ v časovej lehote nesplnil svoju registračnú povinnosť na daňovom úrade, nájom bytu bude spravovaný v zmysle ZKNB a na možnosť výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa a na možnosť uplatnenia neplatnosti výpovede na súde sa budú vzťahovať ustanovenia § 711 ods. 1, 3 a 6 Občianskeho zákonníka. Zákon o krátkodobom nájme bytu poskytuje prenajímateľom istú formu právnych výhod, ktoré sú podmienené práve registráciou prenajímateľa na daňovom úrade. Ak si prenajímateľ túto svoju povinnosť nesplní, zmluvný vzťah nebude užívať právne výhody, ktoré osobitný režim ZKNB zavádza. (Seneši, 2014)

V platnosti však zostáva, že ak príjmy z prenájmu nehnuteľnosti nepresiahnu hodnotu 500 eur za kalendárny rok, prenajímateľ nie je povinný tento príjem uviesť v daňovom priznaní. Do daňového priznania sa uvádzajú len príjmy z prenájmu nehnuteľnosti nad 500 eur ročne. Príjmy je možné znížiť o daňové výdavky, hovoríme ale iba o tých, ktoré možno na základe dokladov o úhrade preukázať. (Benko, 2016)

1.2.2 Nájomné

§ 4 ZKNB upravuje nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Odsek 1 hovorí:

Zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie.

Zmluva, ktorá je uzavretá podľa ZKNB, zabezpečuje prenajímateľovi právo, v prípade nutnosti, zvýšiť jednostranne sumu nájomného, ktoré poberá od nájomcu. Prípady, v ktorých je prenajímateľ týmto skutkom v práve, by mali byť dohodnuté oboma zmluvnými stranami v nájomnej zmluve. Preto sa odporúča prenajímateľom, aby podľa potreby uprednostnili vytvorenie zmluvného vzťahu podľa tohto zákona, pred uzavretím klasického prenájmu, ktorý je zakotvený v Občianskom zákonníku. Je v prenajímateľovom najvyššom záujme, aby bola nájomná zmluva vyhotovená kvalitne. Nekvalitná nájomná zmluva, môže dopomôcť prenajímateľovi aby sa precízne opísali situácie, v ktorých si môže svoje právo na zvýšenie nájmu uplatniť. (Dzvoníková, 2019)

Z odseku 1 môžeme ďalej vyčítať, že zákonodarca výslovne predpokladá, že zmluvné strany si v nájomnej zmluve dohodnú:

- a) **Nájomné** – Je to vyjadrenie ceny, za ktorú je prenajímateľ ochotný zveriť nájomcovi byt vo svojom vlastníctve do užívania. Nájomca sa zaviazal, že bude prenajímateľovi poskytovať túto sumu ako protislužbu v súvislosti s užívaním prenajímateľovho bytu. Nemožno vylúčiť, že ako platbu môžeme chápať aj iné ako finančné plnenie. Nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť aj na prípadoch, kedy nájomca zabezpečí úplne alebo sčasti rekonštrukciu bytu, jeho úpravy alebo iné činnosti.
- b) **Rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva** – Obe zmluvné strany by sa mali dohodnúť na spôsobe

výpočtu úhrady. Ak je nájomca nedostatočne informovaný o výpočte úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, môže to viesť k netransparentnosti platieb za služby, za ktoré má nájomca platiť. Medzi tieto služby patria predovšetkým platby za plyn, elektrinu, vodu, kúrenie, vývoz odpadu, služby internetového pripojenia a iné telekomunikačné služby.

- c) **Spôsob realizácie úhrad platieb** – Zmluvné strany si dohodnú formu akou bude prebiehať úhrada platieb. Môže ísť o platbu v hotovosti, platbou na účet, alebo inými spôsobmi. Zmluvné strany môžu po vzájomnej dohode pristúpiť aj na kombinovaný spôsob platieb, čo môžeme chápať ako súbežné peňažné a nepeňažné plnenie. Podľa zákona č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti, nemôže transakcia, ktorá prevyšuje sumu 5000 eur, byť vyplatená v hotovosti, a transakcia prevyšujúca sumu 15000 eur nemôže prebehnúť medzi dvoma fyzickými osobami nepodnikateľmi.
- d) **Prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva** – Zmluvné strany si musia vymedziť prípady, v ktorých má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného, maximálne však o zmenu cien dodávaných služieb alebo očakávanej priemernej ročnej miery inflácie. V prípade, že si zmluvné strany nestanovili v nájomnej zmluve podmienky, za ktorých má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného, je takéto jednostranné zvýšenie neprípustné. (Budjač, 2015)

1.2.3 Peňažná zábezpeka

§ 5 ods. 1 ZKNB ustanovuje:

Zmluvné strany sa môžu v nájomnej zmluve dohodnúť na peňažnej zábezpeke, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

Opäť môžeme vidieť ako sa snaží nový zákon o krátkodobom nájme bytu chrániť prenajímateľa. V bežnom neformálnom styku označujeme peňažnú zábezpeku slovným spojením *vratná kaucia* alebo *depozit*.

Zmluvy, ktoré sú uzatvorené len na základe Občianskeho zákonníka, neoprávňujú prenajímateľa nárokovať si túto finančnú zábezpeku. (Dzvoníková, 2019)

Peňažná zábezpeka má funkciu zabezpečenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. Takáto situácia môže nastať napríklad pri poškodení predmetu nájmu, teda v našom prípade bytu alebo ak si nájomca neplní svoju povinnosť platenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva. (Seneši, 2014)

Peňažná zábezpeka predstavuje peňažnú sumu, ktorú nájomca odovzdáva prenajímateľovi. Výška zábezpeky sa rôzni podľa jednotlivých prípadov. V bežnej praxi býva obvyklé, že prenajímateľ vyžaduje od nájomcu depozit vo výške jedného mesačného nájmu, resp. inú sumu, ktorú nájomca skladá jednorazovo alebo po častiach popri jednotlivých platbách nájomného každý mesiac. Peňažná zábezpeka alebo kaucia/depozit, je nástrojom zabezpečenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi s vopred určeným účelom použitia. Slúži výhradne len na tento účel.

Prenajímateľ si však nemôže svojvoľne určiť na aké pohľadávky môže byť zábezpeka určená. Zábezpeka slúži na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi len v týchto prípadoch:

- a) *Z dôvodu nájomcovho nenaplnenia svojej povinnosti platenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva,*
- b) *Z dôvodu poškodenia bytu alebo jeho zariadenia alebo,*
- c) *V súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu;*

Peňažná zábezpeka má prioritne zabezpečovaciu funkciu a iba podmienene podpornú uhradzovaciu funkciu. (Budjač, 2015)

§ 5 ods. 2 ZKNB ďalej ustanovuje:

Výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.

Toto ustanovenie poukazuje na fakt, že peňažná zábezpeka a jej plná výška je esenciálna pre nájomný vzťah počas celej doby jeho trvania. Ak prenajímateľ použije peňažnú zábezpeku, nájomca je povinný v lehote jedného mesiaca doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky. Avšak toto doplnenie peňažnej zábezpeky je chápané ako právo prenajímateľa a je iba na ňom, či si toto právo uplatní a požiada nájomcu o doplnenie peňažnej zábezpeky. Nájomca je teda povinný doplniť peňažnú zábezpeku na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Prenajímateľovi stále zostáva povinnosť zábezpeku vrátiť nájomcovi v zostávajúcej sume na konci nájomného vzťahu. (Dzvoníková, 2019)

Podľa ZKNB nesmie prenajímateľ od nájomcu požadovať peňažnú zábezpeku, ktorá je vyššia ako je suma trojnásobku mesačného nájmu. Ako sme už vyššie spomenuli, v praxi sa zvyčajne zábezpeka pohybuje v sume jedného mesačného nájmu. (Budjač, 2015)

§ 5 ods. 3 ZKNB hovorí o vrátení peňažnej zábezpeky späť nájomcovi na konci nájomného pomeru, o tejto problematike sme sa vyjadrili v predchádzajúcom odstavci, v presnom znení znie takto:

Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

V praxi môže peňažná zábezpeka vyzeráť takto: Ak mesačný nájom je v hodnote 200 eur, maximálna výška peňažnej zábezpeky, ktorú prenajímateľ môže vyžadovať od nájomcu je 600 eur. Hocijaká iná suma nad touto hodnotou je podľa ZKNB neprípustná. V našom príklade bude zábezpeka v hodnote 200 eur. V prípade poškodenia bytu, prenajímateľ použije peňažnú zábezpeku na uhradenie škôd v hodnote 100 eur a nepožiada nájomcu o doplnenie zábezpeky. Na konci nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi peňažnú zábezpeku v hodnote 100 eur.

1.3 Zánik krátkodobého nájmu bytu

Najväčšiu výhodu zabezpečuje zákon o krátkodobom nájme bytu prenajímateľom práve v oblasti ukončenia nájomného pomeru, v prípade vypovedania zmluvy alebo odstúpenia od nej. Odstúpením od zmluvy sa nájomný pomer ruší okamžite. Ak sa zmluva

o nájme bytu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, výpovedná lehota je dlhšia (Dzvoníková, 2019).

§ 6 ZKNB upravuje dôvody zániku krátkodobého nájmu bytu. Znie takto:

Krátkodobý nájom bytu zanikne

- a) *uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,*
- b) *písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,*
- c) *písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone,*
- d) *písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,*
- e) *zánikom predmetu nájmu.*

Treba uviesť, že najčastejším dôvodom skončenia nájomného pomeru pri krátkodobom nájme bytu je uplynutie času, na ktorý bola nájomná zmluva uzavretá, pričom to môže byť nanajvýš 6 rokov. To už berieme do úvahy aj prípad, že nájomná zmluva bola už dvakrát predĺžená. Na § 6 ZKNB priamo nadväzuje § 7 cit. zákona, v ktorom sú konkrétne uvedené dôvody vypovedania zmluvy, či už zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, uzatvorenej podľa ZKNB. (Budjač, 2015)

Jednou zo zásadných odlišností zákona o krátkodobom nájme bytu oproti Občianskemu zákonníku je dôvod týkajúci sa výpovede nájomnej zmluvy. Zmluvné strany si môžu dohodnúť aj iné dôvody výpovede nájomnej zmluvy a teda predčasného ukončenia zmluvného vzťahu. Tieto špecifické dôvody musia byť uvedené v zmluve a musia byť založené na spravodlivých základoch. (Seneši, 2014)

1.3.1 Dôvody výpovede nájomnej zmluvy

V nadväznosti na § 6 upravuje § 7 ZKNB konkrétne prípady, kedy je v práve prenajímateľ a kedy je v práve nájomca, na vypovedanie nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- a) *nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,*
- b) *nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,*
- c) *nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,*
- d) *nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,*
- e) *je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru*

Vyššie uvedené máme dôvody jednostranného vypovedania zmluvy zo strany prenajímateľa. Tieto zákonné dôvody sa nedajú zúžiť na základe dohody oboch zmluvných strán. Naopak zákonné dôvody predčasného ukončenia nájomného pomeru možno dohodou len rozširovať. V prípadoch pokusu o zúženie dôvodov vypovedania nájomnej zmluvy sa zmluva považuje za neplatnú (Budjač, 2015).

Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak,

- a) *sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,*
- b) *došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,*
- c) *mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitého predpisu alebo*
- d) *je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.*

V rámci zhrnutia môžeme povedať, že nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade ak bol predmet nájmu odovzdaný v nespôsobilom stave, prenajímateľ jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia o sumu vyššiu ako priemerná výška inflácie alebo ako zmena cien dodávaných služieb. Môžeme povedať, že tieto dôvody sú v praxi najbežnejšie pri výpovedi zmluvy zo strany nájomcu. Nájomná zmluva sa

pisomným odstúpením zruší v okamihu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. (Seneši, 2014)

Dôvody ukončenia nájomného vzťahu zo strany nájomcu nemajú sankčný ráz ako dôvody prenajímateľa. Tvorené sú prevažne na báze relatívne uzavretého výpočtu zákonných dôvodov, ktoré svedčia nájomcovi. (Budjač, 2015)

Ak bola daná písomný výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď (§ 7 ods. 3 ZKNB).

V Občianskom zákonníku je zakotvená výpovedná lehota nájmu bytu v dĺžke tri mesiace. Zákon o krátkodobom nájme bytu túto lehotu skracuje na dĺžku jedného mesiaca. Ak je však dôvodom vypovedania zmluvy poškodzovanie bytu, výpovedná lehota sa môže skrátiť až na 15 dní. (Dzvoníková, 2019)

1.3.2 Vypratanie bytu

Následkom ukončenia nájomného pomeru sa venuje § 8 ZKNB, konkrétne sa venuje povinnostiam nájomcu a oprávneniam prenajímateľa. § 8 ods. 1 ZKNB znie:

Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Tento paragraf uvádza povinnosti nájomcu, ktoré budú platiť ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Zmluvné strany majú právo sa odchýliť, po vzájomnej dohode, od týchto ustanovení. Môžu sa dohodnúť o tom, že byt sa vyprace na náklady prenajímateľa, byt bude odovzdaný v inom stave, ako je stav zodpovedajúci obvyklému opotrebeniu. Na tomto bode sa však musia zmluvné strany dohodnúť vopred, v praxi funguje tento bod napríklad, ak nájomca po dohode s prenajímateľom vykonal v byte rozsiahlejšie úpravy alebo byt na vlastné náklady zrekonštruoval. (Budjač, 2015)

Ak nájomca byt nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od nájomnej zmluvy, je

prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnutel'né veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. (§8 ods. 2 ZKNB)

Odsek 2 zaručuje ochranu prenajímateľa v prípadoch nájomcovho porušenia svojich zákonných povinností. Ak nájomca zložil na začiatku nájomného vzťahu peňažnú zábezpeku, prenajímateľ môže zadržať jeho hnutel'né veci len v prípade, ak jej nespotrebovaná časť nepostačuje na uspokojenie pohľadávok. (Seneši, 2014)

Prenajímateľ však musí mať splnenú daňovú registračnú povinnosť na využitie benefitov vyplývajúcich zo zákona o krátkodobom nájme bytu. V prípade nesplnenia si daňovej registrácie, nemôže prenajímateľ využiť tento zákon na podanie výpovede. (Dzvoníková, 2019)

Zákon o krátkodobom nájme bytu taktiež ustanovuje aj dvojmesačnú lehotu na napadnutie neplatnosti skončenia nájmu bytu. Lehota začína plynúť odo dňa doručenia výpovede alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. V tomto bode môžeme nájsť ďalšiu zásadnú odlišnosť medzi Občianskym zákonníkom a zákonom o krátkodobom nájme bytu. V zákone o krátkodobom nájme bytu účinky výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nie sú podaním žaloby dotknuté. (Seneši, 2014)

Nájomný vzťah, ktorý vznikol v zmysle zákona o krátkodobom nájme bytu, teda zanikne uplynutím výpovednej lehoty alebo doručením odstúpenia od zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy bolo napadnuté na súde. (Budjač,2015)

2 Cieľ práce

V teoretickej časti bakalárskej práce sme opísali základné princípy, na ktorých bol vytvorený Zákon o krátkodobom nájme bytu. Tento zákon poskytuje vyššiu ochranu práv prenajímateľov a preto mnohí prenajímatelia volia tento typ prenájmu svojej nehnuteľnosti.

Hlavným cieľom našej bakalárskej práce je, na základe štatistík, opísať rozdiely v situácii na realitnom trhu s nájмами bytov na Slovensku počas aktuálnej pandémie koronavírusu COVID-19 oproti roku 2019, ktorý nebol pandemiou poznačený. Komerčné nájmy bytov sa totiž vyznačujú tým, že zvyčajne spĺňajú parametre krátkodobého nájmu bytu v zmysle ZKNB (aj keď sa nemusia výslovne týmto zákonom riadiť). Komparáciu by sme chceli využiť konkrétne na zistenie rozdielov cien v Bratislavskom kraji so zvyškom Slovenska. Štatistiky budeme čerpať od veľkej realitnej kancelárie, vykonávajúcej činnosť na celom území Slovenska.

Hlavný cieľ našej bakalárskej práce bude splnený pomocou čiastkových cieľov, ktoré sme si určili pred začiatkom tvorenia praktickej časti bakalárskej práce:

- a) analýzou zmeny záujmu o nájomné bývanie za roky 2019 a 2020,
- b) identifikáciou priemernej ceny nájmov bytov v Bratislavskom kraji a na Slovensku celkovo v rokoch 2019 a 2020,
- c) porovnaním priemerných cien nájmov bytov v období pandémie (rok 2020) s obdobím pred pandemiou (rok 2019),
- d) analýzou priemerných cien nájmov za rôzne typy bytov,
- e) sledovaním zmeny cien nájmov bytov a počtom ponúk v rokoch 2019 a 2020,

V praktickej časti budeme aj overovať pravdivosť nami stanovených hypotéz. Hypotézy sme si zvolili dve:

- a) *Predpokladáme, že v roku 2020 bol nižší záujem o nájom bytu ako v roku 2019.*
- b) *V Bratislavskom kraji bola priemerná cena za nájom bytu v roku 2020 vyššia aspoň o 100 eur ako na zvyšku Slovenska.*

3 Metodika práce a metody skúmania

V predošlej kapitole sme si uviedli ciele, ktoré chceme dosiahnuť v našej bakalárskej práci. V tretej kapitole bakalárskej práce si uvedieme metódy získavania a analýzy relevantných údajov pre účely dosiahnutia týchto cieľov, ako aj ďalšie použité vedecké metódy.

3.1 Metódy získavania údajov

V teoretickej časti sme pracovali prevažne so sekundárnymi zdrojmi, s odbornou literatúrou, domácou aj zahraničnou, vďaka ktorej sme si definovali základný právny rámec našej bakalárskej práce.

Do praktickej časti sa nám podarilo získať štatistické údaje realitnej kancelárie RE/MAX Slovensko. Spoločnosť RE/MAX je franšizant, ktorý zastrešuje 45 realitných kancelárií, operujúcich po celom Slovensku. RE/MAX patrí medzi najväčšie realitné franšizy na celom svete. Na Slovensku je REMAX druhá najväčšia franšiza realitných kancelárií a zastúpenie má v každom regióne. Spoločnosť dodržiava prísny etický kódex a zastrešuje realitných maklérov, ktorí sa špecializujú na predaj aj prenájom nehnuteľností. Realitné kancelárie zvyčajne uzatvárajú zmluvy o prenájme bytu podľa ZKNB, čiže tieto štatistiky sú pre náš účel dostatočne reprezentatívne a kvalitné.

Ďalší nástroj získavania informácií, ktorý využijeme v praktickej časti bakalárskej práce bude osobný rozhovor. Budeme sa pýtať priamo realitných expertov z realitnej kancelárie RE/MAX Techreality, ktorí majú dlhoročné a dostatočné skúsenosti na zhodnotenie celoslovenskej situácie s prenájmami bytov. Makléri, ktorí súhlasili s rozhovorom pre účely našej bakalárskej práce sú Anna Plesnivá, Žaneta Rakovská, Tomáš Némethy a Branislav Nemček.

Vďaka štatistickým údajom budeme vedieť objektívne zhodnotiť ako sa zmenila situácia a záujem o nájomné bývanie počas pandémie koronavírusu COVID-19 oproti predošlému roku. V rozhovore naopak získame hlbší pohľad realitných maklérov na situáciu s prenájmami bytov. Povedia nám ako sa zmenilo zmýšľanie nájomcov a prenajímateľov,

ako sa zmenili dôvody voľby nájomného bývania pred vlastníckym bývaním a aký vývoj očakávajú v roku 2021.

3.2 Metodika a forma práce

Praktická časť bakalárskej práce bude mať stanovenú štruktúru, ktorou sa budeme riadiť pri jej spracovávaní. Ukážeme si tabuľku s relevantnými údajmi k našej téme a realitných expertov sa budeme pýtať otázky, ktoré sa týkajú našej tabuľky.

S každým realitným expertom sme viedli riadený rozhovor, na ktorom sme sa pýtali otázky o aktuálnej situácii na trhu s prenájmi bytov. Každý maklér dostal rovnaké otázky a budeme pozorovať aj rozdielne a zhodné názory expertov v našej problematike.

4 Výsledky práce

4.1 Aktuálna situácia na trhu prenájmov bytov

Nakoľko v praktickej časti našej bakalárskej práce máme za cieľ porovnať situáciu na trhu s prenájmami bytov v rokoch 2019 a 2020. t. j. rok nepoznačený pandémiou s rokom poznačeným pandémiou, pýtali sme sa realitných expertov na ich celkový pohľad na aktuálnu situáciu s prenájmami bytov a na jej vývoj v roku 2020.

Ako sa, podľa Vás, zmenila situácia s prenájmami bytov na Slovensku od prepuknutia pandémie?

Rakovská: *Áno, prenajímateľ si dôkladnejšie preveruje nájomcu, hlavne jeho platobnú disciplínu.*

Plesnivá: *Došlo k poklesu záujmu o prenájmy, najmä zo strany vysokoškolákov. Výrazne poklesol aj záujem o krátkodobé prenájmy formou AirBnb.*

Némethy: *Pri vypuknutí pandémie bol najviac dotknutý gastronomický priemysel a veľa pracovníkov tohto priemyslu prišlo o príjem, čo spôsobilo problém s platením nájomného.*

Nemček: *Vo väčších mestách, napríklad Bratislava, kde vplyvom pandémie poklesol dopyt po krátkodobom-turistickom ubytovaní (AirBnb), či ubytovaní pre študentov, nastala situácia prebytku ponuky nad dopytom. Ceny prenájmov mohli stagnovať alebo dočasne ísť dole. V menších mestách, napríklad v Prievidzi, sa situácia zatiaľ podstatne nezmenila a dokonca pociťujeme dostupnosť väčšieho množstva ponuky prenájmu ako zvyčajne pred pandémiou.*

Po zhodnotení celkovej situácie realitnými expertmi, môžeme vidieť niekoľko bodov, v ktorých sa experti zhodujú. Predovšetkým vidíme, že najväčšiu zmenu podľa nich vyvolala pandémia hlavne na trhu s krátkodobým - turistickým ubytovaním formou AirBnb. Cestovný ruch je jedným z najviac pandémiou ohrozených odvetví a môžeme to vidieť na nižšom záujme o túto formu nájomného bývania, zvyčajne využívanú turistami.

AirBnb v roku 2020 zaznamenalo čistú stratu v hodnote 4,6 miliardy dolárov. Zisky sa pohybovali na úrovni 3,4 miliardy dolárov, čo znamená 30% medzročný pokles ziskov. Čistá strata bola vo veľkej úrovni poznamenaná však aj emisiou akcií v hodnote 2,8 miliardy dolárov. AirBnb muselo prepustiť aj 25% svojich zamestnancov. (Solomont, 2021)

Okrem poklesu záujmu o AirBnb poukazujú experti aj na fakt, že mnoho vysokoškolákov sa presunulo zo svojich prenajatých bytov, v mestách kde študujú, naspäť domov ku rodičom, čo ďalej viedlo k poklesu dopytu po nájomnom bývaní. Zamestnanci reštaurácií a iných gastronomických prevádzok sa po strate príjmu tiež stali skupinou, ktorá si ďalej nemohla dovoliť bývať v prenajatom byte a museli hľadať iné alternatívy. Pokles záujmu však nemusel pochádzať len zo strany nájomcov, ale aj zo strany prenajímateľov.

Majú prenajímatelia väčší problém nájsť nájomcov? Alebo naopak, rýchlejšie sa nájdú nájomcovia a prenajímateľov je nedostatok?

Rakovská: *Záujem o prenájom je dnes o niečo nižší v porovnaní s rokom 2019. Prenajímatelia uprednostňujú 1-2 nájomcov na byt, tento typ nájomcov si môže vybrať aj výhodnejšie ponuky. Keď sa pozrieme na rodiny kde je 3-5 nájomcov vrátane detí, tak takýto nájomcovia si prenájom nájdú ťažšie. Existuje obava prenajímateľa, že nájomca-žiteľ rodiny, stratí z dôvodu pandémie zamestnanie.*

Plesnivá: *Prenajímateľov je dostatok, skôr je väčší problém nájsť bonitných nájomcov. Problematickými sú nájomcovia – viacetné rodiny z nižších sociálnych vrstiev, kde je predpoklad problému s platením nájomného.*

Némethy: *Prenajímatelia majú väčší problém nájsť solventných nájomcov. Vo veľkých mestách je problém, že nájomcovia, ktorí tam boli za prácou odišli a prenajímatelia majú následne problém byty obsadiť aspoň za ceny na pokrytie hypotéky a energií.*

Nemček: *Prenajímatelia majú problém nájsť bonitného nájomníka.*

V období pandémie a finančnej neistoty sa stáva najväčším problémom prenajímateľov nájsť bonitného zákazníka. Veľa ľudí v tomto období stratilo zamestnanie, tým pádom aj svoju solventnosť a v mnohých prípadoch sa museli zo svojho prenajatého bývania aj odsťahovať. Prenajímatelia preferujú nájomcov so stabilnou prácou a bez

domácich zvierat. Rodiny s deťmi majú predovšetkým problém nájsť si slušné nájomné bývanie, prenajímateľ sa nechce dostať do situácie, že by živiteľ rodiny stratil zamestnanie a následne by musel rodinu s deťmi zo svojho bytu vyhodiť. Bonita je teda kľúčová v období pandémie, prenajímatelia si chcú lepšie preveriť potencionálnych nájomcov a ich schopnosť riadne a načas platiť nájomné.

Nájomcovia však nemôžu nechať byt neobývaný dlho. Veľa prenajímateľov má hypotéku na byt, ktorý prenájma, tento byt má teda funkciu investičného bytu. Prenajímateľovi ostáva povinnosť splácať hypotéku bez ohľadu na fakt, či akurát má nájomcu alebo nie. Táto skutočnosť stavia prenajímateľov do nepríjemnej situácie. Nájomcov je počas pandémie menej a veľa prenajímateľov si z nich nemôže vybrať. Prenajímatelia sa snažia nájsť ideálneho nájomcu, ale potrebujú ho nájsť čo najskôr, nech z nájomného môžu platiť hypotéku.

Priemerný mesačný nájom bytu, sa počas roka 2020, zvýšil na celom Slovensku, len v Bratislavskom kraji sa naopak znížil. Čomu pripisujete túto skutočnosť?

Tabuľka č.1 : Všetky uskutočnené prenájmy bytov na Slovensku

Rok/ceny nájmov	Počet uskutočnených prenájmov bytov	Cena prenájmu na celom SK	Cena prenájmu na SK bez BA kraja	Cena prenájmu len BA kraj
2019	191	489 €	456 €	582 €
2020	187	495 €	470 €	564 €

Zdroj: Vlastné spracovanie, dáta od REMAX Slovensko

Rakovská: *Neviem posúdiť, pravdepodobne to bude dôsledkom poklesu záujmu o krátkodobé prenájmy formou AirBnb. Prenajímatelia, ktorí prenájimali cez AirBnb sa snažili obsadiť svoje voľné byty tradičnou formou.*

Plesnivá: *V Bratislave „spadol“ trh s AirBnb prenájmi, čím došlo k zvýšenej ponuke bytov a tým pádom k tlaku na cenu.*

Némethy: Z Bratislavy odišli ľudia, čo tam boli za prácou. Mnoho ľudí prešlo počas pandémie na home office. Ponuka momentálne prevažuje nad dopytom, čo spôsobilo pokles cien prenájmov v Bratislave.

Nemček: Ako som už spomínal, poklesol dopyt po krátkodobom turistickom ubytovaní formou Airbnb a po ubytovaní pre študentov. Nastala situácia kedy ponuka výrazne prevyšuje dopyt.

Z tabuľky môžeme vidieť, že ceny prenájmu na Slovensku, vynímajúc Bratislavský kraj, narástli. Tento nárast je bežný organický a je priamym dôkazom toho, že Bratislava a jej okolie a situácia s prenájmi bytov, bola najvýraznejšie zasiahnutá z celého Slovenska. V Bratislavskom kraji cena prenájmov poklesla, zatiaľ čo priemerne na zvyšku Slovenska cena mesačného nájmu rástla. REMAX Slovensko v štatistike o celkovom počte uskutočnených prenájmov bytov nezaznamenala výraznú zmenu. Počet poklesol, ale nie v takej miere aby sme to mohli jednoznačne charakterizovať ako dôsledok pandémie.

Makléri sa opäť zhodovali vo svojich odpovediach a pokles cien v Bratislavskom kraji si vysvetľujú „kolapsom“ AirBnb. Mnoho prenajímateľov, ktorí prenajímali svoje nehnuteľnosti turistom, nemalo taký dopyt, aby im to pokrylo náklady a začali ponúkať svoju nehnuteľnosť dlhodobým nájomcom. Bratislavský kraj sa dostal do situácie nadštandardnej prevahy ponuky nad dopytom, čo začalo tlačiť ceny prenájmov nadol. Zvyšok Slovenska nezažíva takúto nezvyčajnú situáciu, a preto cena nezaznamenala väčší výkyv.

Priamo v tejto otázke vieme nájsť odpovede na obe, nami vytvorené, hypotézy.

Predpokladáme, že v roku 2020 bol nižší záujem o nájom bytu ako v roku 2019.

Štatistické údaje nám ukazujú, že počet uskutočnených prenájmov bytov poklesol aj napriek zvýšenej ponuke bytov na prenájom. Prepád v počte prenájmov je malý a nevieme s presnosťou povedať do akej miery v tomto prepade hrala rolu pandémie alebo bol tento prepád spôsobený inými dôvodmi. Naša hypotéza sa nám v tomto prípade potvrdila.

V Bratislavskom kraji bola priemerná cena za nájom bytu vyššia aspoň o 100 eur ako na zvyšku Slovenska.

Priemerná cena prenájmu v Bratislavskom kraji bola v roku 2019 582 eur a v ostatných častiach Slovenska 456 eur. V tomto roku bola teda priemerná cena, ktorú nájomník zaplatil v Bratislave, o aspoň 100 eur vyššia ako inde na Slovensku. V roku 2020 priemerná cena prenájmu v Bratislave klesla na úroveň 564 eur zatiaľ čo v ostatných regiónoch Slovenska narástla na 470 eur. Cena v Bratislavskom kraji bola teda vyššia len o 94 eur. Táto hypotéza sa nám nepotvrdila, aj keď musíme povedať, že ceny prenájmov bytov v Bratislave sa držia na omnoho vyššej úrovni ako na ostatnom Slovensku.

4.2 Vývoj cien prenájmov bytov podľa počtu izieb v byte

V ďalšej podkapitole sme sa realitných expertov pýtali otázky, týkajúce sa prenájmov bytov podľa počtu izieb v byte. Vytvorili sme si tabuľky, kde si porovnávame ceny prenájmov podľa počtu izieb za roky 2019 a 2020 v Bratislavskom kraji v porovnaní k zvyšku Slovenska, vynímajúc Bratislavský kraj.

Otázky sa týkajú jednoizbových, dvojizbových a trojizbových bytov. Štatisticky máme aj dostatočne veľkú a reprezentatívnu vzorku aby tieto údaje boli presné a dali sa aplikovať aj celoslovensky.

Počet prenajatých dvojizbových a trojizbových bytov sa v roku 2020 znížil oproti roku 2019. S jednoizbovými bytmi to bolo naopak a teda sa počet prenajatých jednoizbových bytov zvýšil, zatiaľ čo cena zostala približne rovnaká. Čo, podľa Vás, zapríčinilo skutočnosť, že sa počet jednoizbových bytov zvýšil a cena zostala na rovnakej úrovni?

Tabuľka č.2: Jednoizbové byty

Rok/Počet izieb	1-izbový byt BA kraj	1-izbový byt bez BA kraja	Počet uskutočnených prenájmov
2019	415 €	367 €	52
2020	412 €	367 €	57

Zdroj: Vlastné spracovanie, dáta od REMAX Slovensko

Rakovská: *Neviem povedať, z mojej praxe realitného makléra v okrese Prievidza v období rokov 2019 a 2020 prevažuje prenájom dvojizbových bytov, môže to však byť spôsobené aj tým, že v Prievidzi aj napriek výstavbe nových bytoviek je stále nedostatok jednoizbových bytov.*

Plesnivá: *Jednoizbové byty tvoria veľkú časť segmentu AirBnb. Nakoľko tento trh „spadol“ v dôsledku pandémie, boli tieto byty ponúknuté do „klasického“ prenájmu, čím sa zvýšil ich počet, avšak cena kvôli veľkej ponuke nestúpila.*

Némethy: *Ja pôsobím v Prievidzi a u nás cena za jednoizbový byt narástla. Dlhodobu je tu nedostatok malých bytov na prenájom. Do jednoizbového bytu ide bývať zvyčajne jeden alebo dvaja ľudia. Cena ostala na rovnakej úrovni lebo už aj tak vidíme len malý rozdiel medzi cenami prenájmu jeden a dvojizbového bytu. Pri raste prenájmu za jednoizbový byt by musela rásť aj cena prenájmu dvojizbového bytu.*

Nemček: *Pripisoval by som to lepšej cenovej dostupnosti jednoizbových bytov na prenájom. Jednoizbových bytov je pomerne málo a záujem je veľký.*

Je až pozoruhodné, aká stabilná zostala cena mesačného prenájmu za jednoizbový byt. Ani experti nevedia zhodnotiť, čo by mohlo byť dôvodom, že sa ceny držali na takej stabilnej úrovni aj počas pandémie. Tabuľka nám jasne ukazuje, že situácia s jednoizbovými bytmi sa takmer vôbec za rok 2020 nezmenila.

Makléri spomínajú aj nedostatok jednoizbových bytov na prenájom. Možný je teda aj scenár, že jednoizbové byty si nezachovali stabilnú cenovku, ale skôr sa spomalil, alebo priam až zastavil, rast ich ceny. Jednoizbové byty bývajú zvyčajne voľbou, ktorú si prenajímajú študenti. S odlivom študentov z Bratislavy späť domov by mal aj poklesnúť mierne dopyt po týchto bytoch. Naše štatistiky však ukazujú, že počet prenajatých uskutočnených prenájmov jednoizbových bytov narástol. Pravdepodobne sme sa dostali do bodu kedy ponuka prerástla dopyt, že aj znížený dopyt v roku 2020 bol úspešnejší ako dopyt v roku 2019. Na platforme AirBnb zvyčajne nájdeme veľkú ponuku jednoizbových bytov (po nich sú to zvyčajne dvojizbové byty), ktoré si prenajímajú turisti a návštevníci na jednu alebo dve noci, a teda im je jedna izba postačujúca. Keďže stále spomíname, že sme zažili pri prvej vlne pandémie prepád dopytu po AirBnb ubytovaní, veľa týchto bytov sa

pravdepodobne dostalo do inzerátov na dlhší ako víkendový prenájom, čo teda zvýšilo počet prenájomov jednoizbových bytov v roku 2020.

Najprenajímanejším bytom bol, za roky 2019 aj 2020, dvojizbový byt. Takýto byt však zaznamenal aj najvýraznejší pokles priemernej mesačnej ceny nájmu v Bratislavskom kraji. Zvyšok Slovenska mal stabilnú priemernú cenu. Prečo si myslíte, že tomu tak bolo?

Tabuľka č.3: Dvojizbové byty

Rok/Počet izieb	2-izbový byt BA kraj	2-izbový byt bez BA kraja	Počet uskutočnených prenájomov
2019	579 €	450 €	71
2020	525 €	455 €	67

Zdroj: Vlastné spracovanie, dáta od REMAX Slovensko

Rakovská: *Môže to byť spôsobené aj tým, že dvojizbových bytov je v ponuke najviac a ponuka prevýšila výrazne dopyt.*

Plesnivá: *Dôvodom je zvýšená ponuka týchto bytov kvôli útlmu AirBnb, čo malo veľký vplyv na cenu.*

Némethy: *Pokles v Bratislavskom kraji pripisujem už vyššie spomenutému javu, t. j. odliv ľudí (strata práce, home office). Za stabilnou cenou prenájomu v ostatných častiach Slovenska, môže byť vyrovnaný vzťah medzi ponukou a dopytom a taktiež podiel cien prenájomu vzhľadom k platom je pomerne vysoký.*

Nemček: *Dvojizbový byt má veľký potenciál ako investičný. Výhodný pomer výšky prenájomu k nadobúdacej cene (vhodný na dočasné bývanie mladej rodiny, študentov alebo na krátkodobý turistický prenájom) vyvinul vyšší dopyt a tlak na developerov. Na Slovensku máme veľa dvojizbových bytov, poklesol po nich dopyt a objavilo sa na trhu veľa neprenajatých bytov. Veľa prenajímateľov sa muselo aj preorientovať z hľadania dočasných víkendových nájomcov na nájomcov na rok a viac.*

Podľa našich štatistík bol dvojizbový byt najprenajímanejším v rokoch 2019 aj 2020. Najpravdepodobnejším dôvodom bude pomer rozlohy bytu k cene mesačného prenájmu. V tabuľke vidíme aj zaujímavosť v podobe veľkého prepadu ceny mesačného nájmu za dvojizbové byty. Podobne ako pri jednoizbových bytoch, ponuka výrazne prekročila dopyt aj keď sa nedostalo do ponuky toľko nových dvojizbových bytov na prenájom, skôr sa stala situácia so signifikantným poklesom dopytu. Dvojizbové byty bývajú ideálne pre páry, ktoré majú stabilný príjem a jednoizbový byt by nevyhovoval ich štandardu. Musíme povedať, že rozdiel v cene nájmu medzi jednoizbovými a dvojizbovými bytmi nie je veľmi veľký a teda mnoho záujemcov radšej minie viac peňazí za väčší priestor.

V predchádzajúcich otázkach sa nám aj realitní experti vyjadrili, že dvojizbové byty sú aj z ich skúseností najprenajímanejšími. Hovoríme o všetkých regiónoch Slovenska a nie len o Bratislavskom kraji. Počuli sme aj o nedostatku jednoizbových bytov na prenájom v ostatných častiach Slovenska, čomu môžeme sčasti pripísať vysoký dopyt po dvojizbových bytoch. Musíme aj povedať, že podľa našich štatistík až 1/3 všetkých prenájatých dvojizbových (aj jednoizbových) bytov je situovaných v Bratislavskom kraji.

Najväčší nárast cien prenájmov sme zaznamenali u trojizbových bytov. V Bratislavskom kraji to bol nárast až o 130 eur mesačne a pri zvyšku Slovenska nárast o 40 eur za mesiac. Myslíte si, že k tomuto výraznému nárastu prispela významne aj prebiehajúca pandémia, alebo skôr nejaký jav?

Tabuľka č.4: Trojizbové byty

Rok/Počet izieb	3-izbový byt BA kraj	3-izbový byt bez BA kraja	Počet uskutočnených prenájmov
2019	640 €	524 €	61
2020	772 €	566 €	59

Zdroj: Vlastné spracovanie, dáta od REMAX Slovensko

Rakovská: Trh s prenájmi bytov sa určite zmenil vplyvom pandémie. Cena musela narásť zvýšením dopytu po trojizbových bytoch.

Plesnivá: Nárast cien u týchto bytov pripisujem tomu, že ich ponuka nie je taká veľká ako u ostatných bytov. Taký výrazný nárast ceny ma ale prekvapil, musím povedať.

Némethy: Dlhodobo si myslím, že ceny prenájmu trojizbových bytov sú nízke vzhľadom k nadobúdacej cene bytov samotných. Pri výpočte návratnosti investície vychádzajú mizerné hodnoty. Podľa mňa je to korekcia trhu.

Nemček: Vplyv pandémie podľa mňa nie. Dostatok pracovných príležitostí v BA, vyššie mzdy stále lákajú k migrácii z iných regiónov alebo aj zo zahraničia. Rodiny často idú do dlhodobého prenájmu (viac ako rok) do bytov pohodlných pre celú rodinu, čo splňajú trojizbové byty. Pandémia ZATIAL nemala podstatný vplyv na stavebnú či strojársku produkciu tak ako sa to stalo v roku 2008. Všimnime si hlavne slovo ZATIAL.

Trojizbové byty zaznamenali výraznú zmenu ceny nahor ako v Bratislavskom kraji, tak aj v ostatných regiónoch Slovenska. Zaujímavý je veľmi vysoký nárast ceny priemerného mesačného prenájmu pri takmer nezmenenom čísle uskutočnených prenájmov. Zaujímalo nás, čo mohlo spôsobiť takýto nárast nakoľko sme predpokladali, že počas pandémie ceny zaznamenajú výrazný pokles a nie naopak nárast.

Podľa maklérov by sa mohlo jednať o korekciu trhu. Dupočuli sme sa, že ceny prenájmov trojizbových bytov sú nízke v pomere k nadobúdacej hodnote nehnuteľnosti. Môžeme teda povedať, že trojizbové a s veľkou pravdepodobnosťou aj štvorizbové byty nemajú potenciál investičného bytu ako jednoizbové a dvojizbové. Ak sú podľa maklérov ceny prenájmov trojizbových bytov stále nízke, môže to vyvolať predpoklad, že ceny prenájmov týchto väčších bytov budú rásť aj do budúcnosti.

Pomerne zaujímavý je aj kontrast v cenách prenájmov dvojizbových a trojizbových bytov v Bratislavskom kraji. Zatiaľ, čo pri trojizbových bytoch vidíme rapidný nárast cien v priebehu roka 2020, dvojizbové byty zaznamenali výrazný prepád v cene. S vysokou pravdepodobnosťou pandémie nemala až taký výrazný vplyv na dopyt a ponuku ako sme predpokladali. Za nárast cien prenájmov trojizbových bytov a pokles dvojizbových bytov sú pravdepodobne zodpovedné úplne iné faktory, ktorými sa v našej bakalárskej práci nezaobráame. Je aj možné, že vplyv pandémie nevidíme len zatiaľ.

V štatistikách, ktoré sme obdržali od siete realitných kancelárií REMAX Slovensko je aj štatistika týkajúca sa štvorizbových. Bohužiaľ, týchto bytov bolo v rokoch 2019 a prenajatých tak málo, že by sme z nej neboli schopní získať dostatočne reprezentatívnu vzorku a nevedeli by sme objektívne zhodnotiť vývoj a celkovú situáciu.

Z osobných rozhovorov s realitnými expertmi, sme sa dozvedeli, že prenájmy štvorizbových bytov sú aj z ich skúseností mimoriadne zriedkavé. Tomuto tvrdeniu dosvedčujú aj štatistiky, ktoré sú oproti jednoizbovým, dvojizbovým a trojizbovým bytom značne poddimenzované.

V krátkosti môžeme povedať, že štvorizbové byty sa v rokoch 2019 a 2020 na Slovensku prenajímali v priemere za 830 eur mesačne. Zaujímavosťou, ktorú sme získali zo štatistík realitnej kancelárie REMAX Slovensko je aj fakt, že až 60% všetkých prenajatých štvorizbových bytov je lokalizovaných priamo v Bratislave.

4.3 Výsledky našich zistení

Po dôkladnom analyzovaní získaných štatistík a po rozhovoroch s realitnými expertmi sme došli k záveru, že je pravdepodobne ešte príliš skoro na zhodnotenie celkovej situácie na trhu s nájomným bývaním a vplyvom pandémie na ňu. Zistili sme, aké javy môžu byť spôsobené prebiehajúcou pandemiou a aký vývoj je predpokladaný do budúcnosti. Treba však podotknúť, že aktuálna situácia je jedinečná a nikto nevie s určitosťou predpovedať aký vývoj môžeme očakávať na trhu s nájomným bývaním v roku 2021 a ďalej.

Pravdepodobne najväčší zásah na trhu s nájomným bývaním bol spôsobený platformou zdieľaného ubytovania Airbnb. Realitní experti sa nám vo viacerých otázkach otvorili so svojimi názormi, že pohyb cien pripisujú práve tejto platforme a jej pádu, ktorý zažila v marci roku 2020. Po páde prešlo mnoho prenajímateľov z turistických prenájmov na klasické prenájmy bytov. Bratislava má najviac ponúk Airbnb na celom Slovensku, čo prispelo aj k najväčším dopadom prechodu prenajímateľov na konzervatívne prenájmanie.

Porovnávali sme predovšetkým Bratislavský kraj so zvyškom Slovenska. Zo štatistík sme videli, že nájomné bývanie bolo najviac zasiahnuté pandemiou v Bratislavskom kraji. Bratislavský kraj zažil najväčšie zmeny cien, či už nahor alebo nadol, zatiaľ čo zvyšok Slovenska sa držal na približne rovnakých číslach. Nájomné bývanie je najviac využívané

v Bratislavskom kraji, kam sa sťahuje veľa obyvateľov z ostatných častí Slovenska a hľadajú si dočasné bývanie (vysoká mobilita pracovnej sily). Až 1/3 všetkých nájomných zmlúv je uzavretých v Bratislavskom kraji. Kvôli pandémie prišlo veľa ľudí o zamestnanie a opustili svoje nájomné bývanie v Bratislave a vrátili sa späť do svojich domovských obcí a miest. Toto masívne odchádzanie spôsobilo šok na trhu s prenájmi bytov a prenajímatelia mali problém nájsť bonitných nájomcov, čo podľa všetkého viedlo ku veľkým fluktuáciám cien mesačných prenájmov v Bratislavskom kraji, zatiaľ čo ostatné kraje boli dotknuté minimálne.

5 Diskusia

V prvej časti bakalárskej práce sme sa venovali právnej úprave (ZKNB) ktorá sa venuje krátkodobému prenájmu bytu na Slovensku.

V praktickej časti bakalárskej práci sme sa pokúšali, prostredníctvom priamych rozhovorov, zistiť, ako sa zmenila situácia s prenájmi bytov na Slovensku v roku 2020, ktorý bol významne poznačený pandémiou COVID-19. Do porovnania sme si zobrali rok 2019, ktorý pandémiou poznačený nebol.

Zo štatistických údajov, poskytnutých realitnou kanceláriou REMAX Slovensko, sme vytvorili tabuľky, ktorými sme videli v číslach ako sa zmenili priemerné ceny nájomov v Bratislavskom kraji v porovnaní s ostatnými regiónmi Slovenska. Okrem štatistík sme sa pýtali aj vybraných realitných expertov na ich názor na aktuálnu situáciu na trhu s nájomným bývaním.

Pred vypracovaním praktickej časti sme si stanovili dve hypotézy, ktoré sme chceli, či už potvrdiť alebo vyvrátiť použitím metód skúmania uvedených v tretej kapitole :

Hypotéza č.1: *Predpokladáme, že v roku 2020 bol nižší záujem o nájom bytu ako v roku 2019.*

V štatistikách sme zistili, že realitná kancelária REMAX v roku 2020 uzavrela menej obchodov, ktoré sa týkali prenájmu bytu, ako v roku 2019. Tento rozdiel nebol markantný a nevieme ho teda pripísať výlučne dopadom pandémie. Musíme uviesť, že veľa prenajímateľov prenajíma aj na vlastnú päsť a nie všetci využívajú služby realitných kancelárií pri prenájme. Ak by sme ale aplikovali výstupy z našich štatistík celoplošne, môžeme povedať, že hypotéza sa nám potvrdila a v roku 2020 bol skutočne nižší záujem o nájom bytu oproti roku 2019, nakoľko bolo uzavretých menej nájomných vzťahov.

Hypotéza č.2: *V Bratislavskom kraji bola priemerná cena za nájom bytu v roku 2020 vyššia aspoň o 100 eur ako na zvyšku Slovenska.*

V druhej hypotéze sme predpokladali, že v Bratislavskom kraji bola, za rok 2020, cena mesačného nájomného výrazne vyššia ako v ostatných častiach Slovenska, a to aspoň o 100 eur. Po spriemerovaní všetkých štatistík sme zistili, že hypotéza by bola v roku 2019 potvrdená, keďže priemerný nájom v Bratislavskom kraji bol o 100 eur vyšší ako na zvyšku

Slovenska. V roku 2020, priemerné nájomné v Bratislavskom kraji kleslo, zatiaľ čo narástlo na zvyšku Slovenska. Priemerné nájomné v Bratislavskom kraji bolo drahšie ako v ostatných regiónoch ale nie až o 100 eur. Hypotéza sa nám v tomto prípade nepotvrdila ako pravdivá.

Záver

V bakalárskej práci sme sa venovali krátkodobému nájmu bytu, jeho právnej úprave a aktuálnej situácii s týmto typom nájmu na Slovensku.

V prvej časti bakalárskej práce sme sa venovali pomerne novej právnej úprave o krátkodobom nájme bytu. Bod po bode sme si analyzovali právnu úpravu a význam tohto zákona a tiež ako zmenil situáciu s prenájmi bytov.

Následne sme si stanovili ciele práce, ku ktorým sme sa chceli dopracovať, a hypotézy, ktoré sme chceli potvrdiť alebo vyvrátiť.

Do druhej časti práce, praktickej časti, sme zozbierali štatistické údaje a názory realitných expertov na zrealizovanie kvalitnej vedeckej práce. Formou tabuliek sme prezentovali nami získané údaje a čo vypovedajú o situácii na trhu nájomného bývania. Realitným expertom sme položili niekoľko otázok smerujúcich k tomu, aby nám mohli bližšie okomentovať vývoj záujmu o nájomné bývanie počas pandémie COVID-19 a zmenu v spotrebiteľskom správaní na tomto trhu.

Veríme, že výstupy, ktoré sme na účely našej bakalárskej práce zozbierali sú dostatočné a spoľahlivé a odrážajú celospoločenskú problematiku nájomného bývania na Slovensku. Hlavným prínosom bakalárskej práce je možnosť bližšieho spoznania problematiky krátkodobého nájomného bývania bytu na Slovensku a lepšieho pochopenia správania sa účastníkov na tomto trhu v mimoriadnych situáciách, akou je napríklad svetová pandémia, ako aj vplyv samotnej pandémie na tento trh.

Zoznam použitej literatúry

Knižné a časopisecké zdroje:

BUDJAČ, Milan - FANČOVIČ, Branislav (2015). *Zákon o krátkodobom nájme bytu – Komentár*, Bratislava: Wolters Kluwer, ISBN 978-80-8168-175-2

CÁR, Mikuláš (2020). *Slovenská štatistika a demografia, ročník 30, č. 1/2020: Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku*, Bratislava: Štatistický úrad SR, ISSN 1339-6854

DUDÁŠ PAJERSKÁ, Erika (2017). *REVUE Sociálno-ekonomického rozvoja, ročník III., č. 1/2017: Reality of housing policy in Slovakia – the issue of rental housing*, Bratislava: NHF EU v Bratislave, ISSN 2453-6148

FEKETE, Imrich (2015). *Občiansky zákonník – Veľký komentár (4. zväzok)*, Bratislava: Eurokódex, ISBN 978-80-8155-042-3

FÉHEROVÁ, Martina (2018). *ALMANACH – Actual Issues in World Economics and Politics, ročník XIII., č. 4/2018: The Factors Affecting Rent versus Buy Decisions and Implication for the Housing Market in Slovakia*, Bratislava: EKONÓM, ISSN 1339-3502

HALAMA, Ondrej (2019). *Pozemky, stavby, byty*. Liptovský Mikuláš: Elist, ISBN 978-80-8197-222-5

VIDOVÁ, Jarmila (2008). *Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života*. Bratislava: Daniel NETRI, ISBN 978-80-969567-7-7

VIDOVÁ, Jarmila (2014). *Ekonomické spektrum, ročník IX, č. 1/2014: Investície do vlastníckeho a nájomného bývania v Slovenskej republike a európskej únii*, Vranov nad Topľou: CAESaR, ISSN 1336-9105

Internetové zdroje:

BENKO, Ján (2016). *Prenájom nehnuteľnosti (bytu) do 500 eur nemusíte zdaňiť.*
www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/prenajom-nehnutelnosti-dane

Busbud blog. (2016). *Comparing Airbnb and Hotel Rates Around the Globe.*
www.busbud.com/blog/airbnb-vs-hotel-rates/

DOLINAY, Štefan (2017). *Krátkodobý prenájom nehnuteľnosti prostredníctvom Airbnb a podobných portálov.* www.remax-slovakia.sk/blog/kratkodoby-prenajom-nehnutelnosti-prostrednictvom-airbnb-podobnych-portalov

DZVONÍKOVÁ, Zuzana (2020). *S nájomníkom vo vašom byte spíšte vždy len krátkodobú zmluvu. Tá vás ochráni pred prípadným neplatičom.* www.hnonline.sk/prakticke-hn/2010944-zmluvu-o-najme-spiste-podla-zakona

NEMCOVÁ, Petra (2019). *Airbnb vám zarobí viac ako dlhodobý prenájom.*
www.sora.sk/airbnb-slovensko

SARLÓS, Adam (2018). *Ako bývajú mladí Rakúšania v nájomných bytoch za 400 eur mesačne.* www.dennikn.sk/blog/1161981/ako-byvaju-mladi-rakusania-v-najomnych-bytoch-za-400-eur-mesacne/

SENEŠI, Norbert (2014). *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu.*
www.podnikajte.sk/obchodne-pravo/kratkodoby-najom-bytu

SOLOMONT, E.B. (2021). *Airbnb's losses balloon to 4.6B Dollars in 2020.*
www.therealdeal.com/national/2021/02/25/airbnbs-losses-balloon-to-4-6b-in-2020/