**B. Osobitná časť**

**K § 1**

            Osobitný zákon o krátkodobom nájme bytu upravuje práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcov a súvisiace právne vzťahy za predpokladu, že nájomný pomer spadá do pôsobnosti zákona, a teda ide o krátkodobý nájom. Ustanovenie § 1 vymedzuje predmet zákona a rozsah pôsobnosti.

              Zákon sa nevzťahuje na nájomné vzťahy k bytom, ktoré boli obstarané za použitia dotácii na základe zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ďalej sa nevzťahuje na byty podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z. z., ďalej  podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Z pôsobnosti zákona sú teda vylúčené sociálne nájomné byty, ktoré majú byť záchrannou sociálnou sieťou pre určité kategórie obyvateľstva. Do pôsobnosti zákona takisto nespadajú osobitné kategórie bytov, a to byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, služobné byty, ktoré sú definované zákonom Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a družstevné byty a byty vo vlastníctve obcí, vyšších územných celkov, hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice a ich mestských častí.

 Cieľom a účelom zákona je, aby upravoval nájomné vzťahy v rámci súkromného nájomného bývania za zachovania osobitných kategórií bytov a chráneného nájomného bývania podľa Občianskeho zákonníka.

**K § 2**

Ustanovenie § 2 vymedzuje definíciu krátkodobého nájmu, a to s poukazom na nájomnú zmluvu o krátkodobom nájme bytu, nájomný pomer a jeho osobitné atribúty, vrátane doby nájmu.

**K § 3**

            Ustanovenie § 3 vymedzuje materiálny znak krátkodobého nájmu, a to s poukazom na nájomnú zmluvu o krátkodobom nájme bytu s jej osobitnými atribútmi.

             V odseku 1 sa definuje, že nájomný pomer musí byť uzavretý na dobu určitú, a to najdlhšie na dobu dvoch rokov. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na predĺžení nájmu formou uplatnenia opcie za rovnakých podmienok, pričom opciu je možné použiť maximálne dva krát. V prípade dohody o opcii tak nájomný vzťah môže za rovnakých podmienok trvať celkovo šesť rokov. Po uplynutí tejto doby v prípade záujmu strán o pokračovanie v nájomnom vzťahu musia zmluvné strany pristúpiť k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy a k dohode o nových podmienkach nájmu. Cieľom je, aby bol nájomný vzťah stabilizovaný za určitých podmienok, ktoré si zmluvné strany v danom čase dohodli. Zmluvné strany budú mať zmluvnú voľnosť dohodnúť si možnosť pokračovania v nájme za rovnakých podmienok. V prípade, ak si zmluvné strany nedohodnú možnosť využitia opcie, nájomný vzťah zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý podľa odseku 1.

            Odsek 2 určuje formálnu náležitosť zmluvy, a to písomnú formu zmluvy s tým, že sa vymedzuje povinnosť vzájomného poskytnutia aspoň jedného vyhotovenia nájomnej zmluvy medzi zmluvnými stranami. Predmetná povinnosť má za cieľ odstrániť prípadnú právnu neistotu v otázke právneho režimu a obsahu dojednaní v nájomnom vzťahu.

             Odsek 3 definuje obligatórne obsahové náležitosti nájomnej zmluvy. Osobitne možno zvýrazniť znenie písm. f), pričom vyhlásenia nájomcu majú slúžiť k tomu, aby v samotnej zmluve bola zdôraznená skutočnosť, že právny vzťah založený zmluvou sa spravuje osobitným zákonom. Ustanovenie má eliminovať prípadné zmluvy, ktoré by obsahovo a formálne spĺňali náležitosti osobitného zákona, avšak túto skutočnosť by výslovne neuviedli v zmluve, čím by mohli nájomcu uviesť do omylu ohľadom jeho práv a povinností. Vzhľadom na sprísnený režim najmä v oblasti predčasného ukončenia nájmu je potrebné, aby nájomná zmluva jednoznačne uvádzala, že zmluvný vzťah založený zmluvou sa spravuje zákonom o krátkodobom nájme bytu.

  Ak by zmluva nespĺňala podmienky a náležitosti podľa odsekov 1 až 3, napr. zmluvné strany by si dohodli zmluvu na dobu neurčitú alebo na dobu určitú v trvaní viac ako dva roky alebo by sa dohodli na opcii na predĺženie nájomného vzťahu viac ako dva krát, tak sa režim osobitného zákona neuplatní. Pokiaľ zmluva nemá písomnú formu alebo ak v zmluve chýba niektorá z obligatórnych náležitostí zmluvy platí, že zmluva sa spravuje „ex lege“ Občianskym zákonníkom.

 Nájomcovi sa po písomnom súhlase prenajímateľa ponecháva aj právo prenajatý byt alebo jeho časť dať do podnájmu inej osobe, a to najdlhšie na dobu trvania krátkodobého nájmu. Z povahy veci plynie, že na režim podnájmu sa v plnej miere použije režim nájmu a v zmluve o podnájme sa nemožno odchýliť od dojednaných podmienok nájomnej zmluvy.

S cieľom eliminovať neplnenie si  povinností vyplývajúcich zo zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov platí, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou spĺňajúcou náležitosti zákona o krátkodobom nájme sa spravuje týmto osobitným zákonom až do momentu márneho uplynutia lehoty na registráciu platiteľa dane z príjmu podľa § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Márnym uplynutím lehoty na registráciu dane sa spravuje právny režim zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pričom ustanovenia zákona o krátkodobom nájme bytov sa nepoužijú. Z uvedeného vyplýva, že ustanovenia dohodnuté v nájomnej zmluve, ktoré sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu sa nepoužijú a uplatní sa právna úprava Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ si tak svojim konaním, nekonaním alebo opomenutím vo vzťahu k povinnosti registrovať sa na daň z príjmu privodí právne horšiu pozíciu. V danom prípade však nejde o sankciu, ale o motivačné opatrenie normatívneho charakteru, ktoré má na nesankčnej báze stimulovať plnenie osobitných právnych povinností prenajímateľa. V záujme právnej istoty sa zároveň ustanovuje, že prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať.

            V tomto smere všeobecne výkladovo musí platiť, že zmena právneho režimu z dôvodu porušenia zákonnej povinnosti prenajímateľa nesmie byť za žiadnych okolností vykladaná na ujmu nájomcu.

**K § 4**

            Dohoda o nájomnom a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu sú jednou z obligatórnych náležitostí zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Zmluvné strany si môžu dohodnúť konkrétnu výšku, rozsah alebo určiť spôsob, ktorým si výšku vypočítajú, napr. určením ceny za m2 alebo inak. Zmluvné strany si dohodnú aj spôsob platenia, ktorý musí byť v súlade platnými právnymi predpismi, napr. zákonom č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti. Prípady jednostrannej zmeny nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu budú na vzájomnej dohode zmluvných strán so zákonnou limitáciou podľa ktorej dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku, pričom prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac o nárast cien alebo inflácie. Samozrejme je potrebné predpokladať, že dôvodmi na zmenu nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa môžu jednostranne aj znižovať, a to najmä v nadväznosti na zmenu cien za služby dodávané jednotlivými dodávateľmi napr. plynu, elektriny, vody, kúrenia.

 Zmluvné strany si môžu dohodnúť spôsob platenia úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu odchylne od tohto ustanovenia.

**K § 5**

 Peňažná zábezpeka má zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu. Zabezpečuje uhradenie, uspokojenie splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi v súvislosti s nájomným pomerom, či už ide o nezaplatené nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo škody na predmete nájmu, zariadení a pod.

 Výška peňažnej zábezpeky je limitovaná hornou hranicou trojnásobku mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Doplnenie peňažnej zábezpeky podlieha písomnej výzve prenajímateľa za podmienky, že peňažná zábezpeka alebo jej časť bola oprávnene použitá na úhradu splatných pohľadávok voči nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný najneskôr v lehote jedného mesiaca doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky. Je potrebné mať na zreteli, že nesplnenie povinnosti doložiť peňažnú zábezpeku je výpovedným dôvodom.

 Prenajímateľ má zákonnú povinnosť vrátiť nespotrebovanú časť peňažnej zábezpeky nájomcovi v lehote jedného mesiaca odo dňa vypratania nájmu nájomcom na základe skončenia nájomného pomeru podľa zákona, napr. uplynutím doby, výpoveďou, dohodou, odstúpením od zmluvy za podmienky, že nájomca vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom. Prenajímateľ je oprávnený použiť nespotrebovanú časť peňažnej zábezpeky na úhradu pohľadávok, ktoré má voči nájomcovi aj po tom, čo nájomca vypratal byt.

**K § 6**

            Ustanovenie vymenúva prípady, kedy sa nájomný pomer skončí. Ide o nasledovné prípady:

a)      Uplynutie času, na ktorý bol nájomný vzťah uzavretý spôsobuje skončenie nájomného pomeru. V prípade, že si zmluvné strany dohodli opciu a niektorá zo strán uplatní opciu, nájom sa automaticky predlžuje.

b) Písomná dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom je jednou z možností ako možno ukončiť nájomný pomer pred riadnym uplynutím doby nájmu. Je na zmluvnej voľnosti, ako si zmluvné strany dohodnú podmienky skončenia nájmu.

c)      Jednostranný právny úkon, písomná výpoveď jednej zo zmluvných strán, musí byť vykonaná v súlade s podmienkami uvedenými v tomto zákone.

d)   Písomné odstúpenie od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán je taktiež jednostranný právny úkon, ktorý musí byť vykonaný v súlade s  nájomnou zmluvou a platnými právnymi predpismi. Nájomná zmluva sa pri odstúpení od zmluvy na rozdiel od všeobecných účinkov „ex tunc“ ruší „ex nunc“, t.j. okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy. Dôvodom pre odstúpenie od nájomnej zmluvy bude napr. podstatné porušenie zmluvy, resp. iné okolnosti, dôvody, na ktorých sa zmluvné strany výslovne dohodnú. Zmluvná voľnosť môže viesť strany aj k tomu, že si dohodnú odstúpenie od zmluvy bez uvedenia dôvodu s možnosťou vyplatenia odstupného a pod.

e)      Zánikom predmetu nájmu sa rozumie aj taká podstatná zmena bytu, ktorá znemožňuje riadne užívanie bytu za účelom bývania, napr. vytopenie, vyhorenie bytu, ktoré z hygienických dôvodov objektívne znemožňuje riadne užívanie bytu.

  K uvedeným dôvodom zániku platí, že v relevantných súvislostiach sa výkladovo použijú aj niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ku ktorých výpočet je ustálený a contrario s poukazom ust. § 10 ods. 2 návrhu zákona.

**K § 7**

            Cieľom právnej úpravy je, aby si zmluvné strany mohli navzájom dohodnúť výpovedné dôvody aj pre prípady, ktoré zákonodarca pri tvorbe zákona neobsiahol vo výpočte výpovedných dôvodov. Má to umožniť väčšiu zmluvnú flexibilitu a zohľadnenie potrieb oboch zmluvných strán. Napríklad jedným z dôvodov predčasného ukončenia nájmu môže byť zo strany nájomcu predčasné ukončenie štúdia na vysokej škole, ukončenie brigády alebo iný dôvod relevantný pre daný prípad.

            V tomto ustanovení, ktorého výpočet je možné rozširovať, sa uvádzajú prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomný pomer založený zmluvou podľa tohto zákona.

a)      Výpovedný dôvod má chrániť majetok a dobré meno prenajímateľa v prípade, ak nájomca alebo osoba, ktorá s ním v dome žije, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie, spoločné časti a spoločné zariadenia domu alebo inak  hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, kde sa byt nachádza. Ustanovenie sa vzťahuje aj pre prípad, keď sa takéhoto konania dopúšťa osoba, ktorá sa v byte nachádza so súhlasom a vedomím nájomcu.

b)      Výpovedný dôvod sa uplatní pre prípad oneskoreného zaplatenia nájomného alebo jeho časti alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo ich časti, ak je nájomca v omeškaní za čas dlhší ako dva mesiace.

c)      V prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve poruší povinnosť doplniť peňažnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený jednostranne ukončiť nájomný pomer.

d)   Ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,

e)     Zákon umožňuje zmluvným stranám dohodnúť si osobitné výpovedné dôvody, ktoré budú zohľadňovať ich konkrétnu situáciu a potreby riešiť predčasné ukončenie nájomného pomeru. Výpovedný dôvod musí byť dohodnutý určito a jasne a musí byť takej povahy, že jeho existencia bude spôsobovať, že nebude možné ďalśie trvanie nájomného pomeru spravodlivo požadovať.

            Podobne, ako v prípade možností výpovede zo strany prenajímateľa ide o výpočet výpovedných dôvodov, ktorý je možné rozšíriť bez možnosti ich zúženia. V dotknutom ustanovení sú vymenované prípady, v ktorých je nájomca oprávnený vypovedať nájomný pomer založený zmluvou podľa tohto zákona.

a)      V prípade, že predmet nájmu nie je spôsobilý na riadne užívanie je to dôvodom na jednostranné ukončenie nájomného pomeru zo strany nájomcu. Právo užívať vec je obsahovou náležitosťou nájomného pomeru, kedy nájomca za odplatu užíva cudziu vec. V prípade, ak nie je nájomcovi umožnené riadne užívať vec z dôvodu, že nie je spôsobilá na užívanie, je to zákonný dôvod na ukončenie nájmu.

b)      Zákon pamätá na okolnosti, ktoré môžu mať podstatný vplyv na schopnosť nájomcu plniť si svoje záväzky vyplývajúce z nájomného pomeru. Jednou z takých okolností je napr. strata zamestnania. Ide o prípady ktoré sú upravené napríklad v zák. č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov, ako aj obdobné prípady uvedené v  zákone č. 400/2009 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ďalších relevantných právnych predpisoch.

c)      Vznik nároku nájomcu na sociálne bývanie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov samo o sebe zakladá domnienku, že nájomca nemá dostatok finančných prostriedkov na úhradu trhového nájomného a preto má mať možnosť predčasne ukončiť nájomný pomer, ktorý uzavrel na základe tohto zákona.

d)     Podobne ako v prípade výpovede zo strany prenajímateľa, aj nájomca má právo dohodnúť si s prenajímateľom osobitné výpovedné dôvody, ktoré budú zohľadňovať jeho životnú situáciu napr. predčasné ukončenie štúdia na vysokej škole a pod. Ako výpovedný dôvod si strany môžu dohodnúť aj prípad kedy prenajímateľ v rozpore s ustanovením §4 ods.1 jednostranne zvýši výšku nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu o sumu vyššiu ako bol nárast cien alebo o vyššie percento ako bol nárast inflácie. Zároveň si strany môžu dohodnúť výpovedný dôvod pre prípad, kedy prenajímateľ nezníži nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to napriek poklesu cien energií alebo iných vstupov alebo v prípade deflácie a pod. Výpovedný dôvod musí byť dohodnutý určito a jasne a musí byť takej povahy, že jeho existencia bude spôsobovať, že nebude možné ďalšie trvanie nájomného pomeru spravodlivo požadovať.

           Zmluvné strany si môžu dohodnúť výpovednú dobu, ktorá nesmie byť kratšia ako jeden mesiac a v prípade výpovede z dôvodov podľa § 7, odsek 1, písm. a) a b) alebo z dôvodu podľa § 7, odsek 2, písm. a)  tohto zákona nesmie byť výpovedná doba kratšia ako pätnásť dní. Cieľom je, aby bola zvýšená ochrana majetku prenajímateľa z dôvodu flagrantného porušovania zmluvy nájomcom, resp. tretími osobami.

            Pokiaľ ide o bližšiu úpravu odstúpenia od zmluvy, zákon ustanovuje dve východiskové pravidlá svedčiace zmluvným stranám:

·        Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.

·        Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

**K § 8**

            Zákon stanovuje povinnosť nájomcovi vypratať a odovzdať prenajímateľovi byt v stave odpovedajúcemu obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu. Zmluvné strany si môžu dohodnúť iný okamih odovzdania predmetu nájmu.

 Podľa tohto ustanovenia má prenajímateľ právo na účely úhrady nárokov súvisiacich s ukončeným nájomným pomerom zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte v prípade, ak márne uplynie lehota desať kalendárnych dní na vypratanie predmetu nájmu od skončenia nájmu alebo lehota päť kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nie je oprávnený zadržať veci vo vlastníctve nájomcu, ktoré sú vylúčené z exekúcie podľa § 114 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti, a to napr. bežné súčasti odevov, nevyhnutné vybavenie domácnosti, zdravotnícke potreby, snubný prsteň a pod. Prenajímateľ má nárok na alikvotnú časť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie, čo nájomca neoprávnene užíva byt po skončení nájmu. Zároveň sa ustanovuje generálne pravidlo, podľa ktorého je prenajímateľ oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len v prípade, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok podľa § 5 ods. 1 zákona.

**K § 9**

            Zákon upravuje odchylne od § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka možnosť podať žalobu o neplatnosť výpovede. Podľa tohto zákona platí, že každá strana sa môže domáhať neplatnosti výpovede v prekluzívnej lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Žaloba o neplatnosť výpovede však nemá odkladné účinky vo vzťahu k účinkom úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu. Z tohto dôvodu platí, že nájomný pomer sa skončí uplynutím výpovednej doby, resp. ku dňu skončenia nájmu odstúpením od zmluvy. Ustanovenie sa tak použije aj na úkon odstúpenia od zmluvy.

 V prípade, že súd právoplatne rozhodne o neplatnosti výpovede a žalobe vyhovie platí, že zmluvná strana ktorá túto neplatnosť spôsobila je povinná napraviť tento stav uvedením do predošlého stavu a nahradiť škodu, ktorá druhej strane vznikla. Ak nie je uvedenie do predošlého stavu možné, zmluvnej strane nevznikne nárok na náhradu škody alebo náhrada škody nie je s ohľadom na závažnosť spôsobenej ujmy postačujúca, má zmluvná strana, ktorá na súde neplatné skončenie nájmu úspešne uplatnila právo na primerané finančné zadosťučinenie. Primerané finančné zadosťučinenie sa pritom urči s prihliadnutím na závažnosť a rozsah spôsobenej ujmy, trvanie protiprávneho stavu a mieru protiprávneho zásahu do práv zmluvnej strany. V tomto smere plní primerané finančné zadosťučinenie dvojakú úlohu – jednak je sankciou za porušenie právnych povinností a jednak satisfakciou za ujmu, ktorá zmluvnej strane titulom protiprávneho stavu vznikla.

**K § 10 až 12**

            Formulujú sa spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia. V § 11 sa vymedzuje generálna výkladová zásada – keďže Občiansky zákonník je všeobecným právnym predpisom subsidiárnej  povahy k tomuto osobitnému právnemu predpisu, práva a povinnosti neupravené týmto osobitným zákonom alebo v nájomnej zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výnimku z uvedeného pravidla upravuje odsek 2, ktorý obsahuje taxatívny výpočet ustanovení Občianskeho zákonníka, ktorými sa krátkodobý nájom bytu podľa tohto zákona nebude spravovať. Výpočet pozostáva z dvoch kategórii ustanovení – jednak sú to ustanovenia, ktoré sú vylúčené z povahy právnej úpravy krátkodobého nájmu bytu (arg. § 1 až 3 zákona), a jednak sú to ustanovenia, ktoré sú vylúčené titulom právnej úpravy lex specialis a titulom osobitnej povahy krátkodobého nájmu bytu – kde zákonodarca nepovažuje za účelné použitie noriem všeobecného kódexu súkromného práva. Aj keď je výpočet taxatívny, nie je vylúčené, aby si zmluvné strany dojednali režim obdobný ako upravuje niektoré z vypočítaných ustanovení Občianskeho zákonníka a tak nie de iure, ale de facto titulom zmluvnej autonómie dosiahli vztiahnutie režimu Občianskeho zákonníka aj na režim krátkodobého nájmu bytu. Z uvedeného však imanentne plynie aj skutočnosť, že zmluvné strany si nikdy nebudú môcť dojednať pravidlá rovnocenné vylúčeným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ktoré sú nezlučiteľné s právnym režimom a povahou krátkodobého nájmu bytu (arg. § 1 až 3 zákona).

 Rovnako sa upravuje, že na doručovanie písomnej výpovede, písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy a iných písomností sa použije ustanovenie osobitného predpisu - § 46 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

            Napriek tomu, že sa v navrhovanej dikcii výslovne nezavádza doložka prístupnej formy písomností pre vybrané kategórie osobitne zraniteľných osôb, je nepochybné, že ak je nájomcom alebo prenajímateľom osoba so zdravotným postihnutím, musia byť všetky písomnosti spojené s nájmom bytu podľa tohto zákona na žiadosť týchto osôb dostupné aj v prístupnej forme podľa osobitného predpisu. Uvedený pozitívny záväzok plynie z medzinárodných zmlúv podľa čl. 7 ods. 5 Ústavy SR, ktorými je Slovenská republika viazaná.

 Osobitne a z dôvodu právnej istoty sa vymedzuje prechodné ustanovenie, podľa ktorého nájom založený nájomnou zmluvou uzavretou pred 1. májom 2014 sa spravuje právnymi predpismi účinnými pred 1. májom 2014.

Nadobudnutie účinnosti zákona je navrhnuté s ohľadom na predpokladané trvanie legislatívneho procesu o návrhu zákona a naliehavosti riešiť otázku súkromného nájomného bývania.

Bratislava 8. januára 2014

**Robert Fico**

predseda vlády Slovenskej republiky

**Ľubomír Vážny**

podpredseda vlády Slovenskej republiky pre investície