

Advokát Čarnogurský ml. radí ako neprísť o byt, ak vaša ekonomická situácia kvôli likvidačným korona-opatreniam vlády neumožňuje splácať hypotéku a hrozí vám exekúcia

- CZ24 News | 9. února 2021



SLOVENSKO: Čo robiť, aby sa dlžník nemusel vysťahovať z bytu, aj keď byt banka predá niekomu inému v rámci dražby?

NEMÁTE NA SPLÁTKY ÚVERU A NECHCETE PRÍŠŤ O BYT?

Všetky banky na Slovensku sú vlastnené zahraničnými vlastníkmi. Zahraničné banky nemajú žiaden súcit so slovenskými vlastníkmi bytov. Sú to pre nich iba čísla.

Naša vláda zahraničným bankám minulý rok odpustila platenie bankového odvodu, asi 320 mil. EUR. Len tak, akože darček od novej vlády. Túto sumu zobrala slovenským dôchodcom a to tak, že im znížila 13. dôchodok o rovnakých 320 mil. EUR. Potichučky, bez veľkých rečí, následne naša vláda minulý mesiac zrušila celý zákon o bankovom odvode, takže už v budúcnosti ani nemôže zaťažiť zahraničné banky novým bankovým odvodom a musí im ponechať celý zisk, ktorý na Slovensku zarobia, približne 1 miliardu EUR.

Určite za ten darček pre banky nikto nezobral žiaden úplatok, ani keby mu ho natískali. Chrániť zisk zahraničných bánk je predsa otázkou princípu.

Banky odložili Slovákom bankové splátky, na základe korona zákona, pričom si za odloženie nechali od občanov pekne zaplatiť úrok. Lehota na odklad splátok končí a životná úroveň na Slovensku výrazne klesá. Mnohí jednoducho nebudú mať na zaplatenie splátok úveru za byt. Skôr či neskôr ich čaká exekúcia a dražba bytu.

Čo robiť, aby sa dlžník nemusel vysťahovať z bytu, aj keď byt banka predá niekomu inému v rámci dražby?

Bývalého vlastníka bytu zákon nechráni, je možné ho vysťahovať.

Nájomcu bytu však zákon chráni a nie je možné ho len tak vysťahovať.

Preto je dobré, ak vlastník bytu, ktorý v byte býva, ešte pred splatnosťou splátok, ktoré nevie zaplatiť, alebo ešte pred zaťažením bytu hypotékou, byt DÁ DO NÁJMU osobe, ktorej dôveruje, za (i) veľmi nízke nájomné, napr. 10 EUR mesačne a na (ii) dlhú dobu určitú, napr. 30 rokov. V nájomnej zmluve taktiež uvedie, že (iii) nájomca je oprávnený byt ďalej dať do podnájmu. No a následne, ak to bude nevyhnutné, si (bývalý) vlastník alebo osoba, ktorá s ním býva v byte, napr. manželka či dieťa, zoberie byt DO PODNÁJMU od nájomcu, tiež za nízke nájomné, napr. 11 EUR. Uzavrú sa teda dve nájomné zmluvy, vlastník s nájomcom a nájomca naspäť s vlastníkom alebo s osobou s ním bývajúcou v byte.

DRUHÚ podnájomnú zmluvu treba uzavrieť AŽ VTEDY, keď sa zmení vlastník bytu, napr. v dražbe, inak by oba nájomné vzťahy mohli zaniknúť splynutím.

Ak v byte býva aj INÁ osoba ako vlastník, napr. dieťa alebo manžel/ka či družka, stačí uzavrieť JEDNU nájomnú zmluvu, medzi vlastníkom bytu a týmto ďalším užívateľom bytu. Tiež na (i) dlhú dobu určitú a (ii) za nízke nájomné a, pre istotu, s (iii) výslovným právom dať byt do podnájmu.

Keď následne banka byt pre neplatenie splátok hypotéky predá niekomu inému, tento nový vlastník, vstúpi do všetkých práv a povinností prenajímateľa, a to aj keď o nájomnej zmluve nevedel. Je však dôležité, aby podnájomca a aj nájomca platili pravidelne nájomné novému vlastníkovi, aby nenastal dôvod výpovede pre neplatenie nájomného.

Pri takejto právnej konštrukcii nebude môcť nový vlastník bývalého vlastníka z bytu len tak vysťahovať, pretože je zároveň (pod)nájomcom bytu a byt naďalej užíva v súlade so zákonom, hoci už nie z titulu vlastníctva, ale z titulu nájmu a podnájmu. Bývalý vlastník tak získa čas na riešenie svojich finančných problémov.

Zdroj: Facebook Ján Čarnogurský