



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



nadace
partnerství
| LIDÉ A PŘÍRODA

Supported by a grant from Switzerland through the Swiss Contribution to the enlarged European Union
www.swiss-contribution.cz

Podpořeno z Programu švýcarsko-české spolupráce.
www.nadacepartnerstvi.cz

Bydlím v nájemním bytě

Co mohu a co musím?



**VZÁJEMNÉ
SOUŽITÍ**

Obecně prospěšná
společnost

Obsah

ÚVOD	3
NÁJEMNÍ VZTAHY	4
VZNIK NÁJEMNÍHO VZTAHU	5
NASTĚHOVÁNÍ DO BYTU	5
NÁJEM BYTU NA VLASTNÍ NÁKLADY	5
NÁJEMNÉ	6
ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO	8
ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO ZLEPŠENÍM KVALITY BYDLENÍ	10
PLACENÍ NÁJEMNÉHO	10
KAUCE	12
PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	12
PODNÁJEM	13
PŘECHOD NÁJMU	14
SMRT NÁJEMNÍKA	14
ZMĚNA PRONAJÍMATELE	16
<i>Smrt pronajímatele</i>	16
<i>Prodej bytu</i>	17
SKONČENÍ NÁJMU	17
SKONČENÍ DOBY URČITÉ	18
VÝPOVĚĎ	18
<i>Výpověď nájemce</i>	19
<i>Výpověď pronajímatele</i>	20
ODEVZDÁNÍ BYTU	21
NA CO SI V BYDLENÍ DÁT POZOR?	21
NÁJEMNÍ SMLOUVA A PLACENÍ NÁJMU	22
POVINNOSTI NÁJEMNÍKA	22
ÚPRAVY A VYLEPŠENÍ BYTU	23
UKONČENÍ NÁJMU, ODEVZDÁNÍ BYTU	23

Informační brožura byla vytvořena pracovníky Sociálně právní poradny, Vzájemné soužití o.p.s. v rámci projektu Jak z toho ven podpořeného v Programu švýcarsko-české spolupráce.

V Ostravě, srpen 2014



ÚVOD

Nájemní vztahy dříve či později neminou většinu lidí. Rozumí se jimi právní úprava bydlení a práv a povinností stran vzhledem k bydlení. Je proto vhodné se seznámit se všemi podmínkami, kterými se nájemní vztahy řídí.

Nájemním vztahem pronajímatel přenechává nájemci k užívání určitou věc a nájemce se za ni zavazuje pravidelně platit. Do nájmu lze dát věc jak movitou (třeba automobil), nebo nemovitou (byt i dům, nebo část domu). Tato brožura se pak zaměřuje právě na pronájem bytu.

Od 1. 1. 2014 začal obecně platit Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., který nájemní vztahy a nájem bytu upravuje. Jedná se přitom o zásadní změnu, protože nájemní vztahy jsou v něm v mnoha ohledech upraveny odlišně od původní úpravy. Zároveň pak nový zákon stanovil povinně to, že všechny nájemní vztahy se musí řídit jeho ustanoveními. A to i ty nájemní vztahy, které mohly vzniknout i několik let před jeho vstupem v platnost. Z toho plyne nutnost získat informace o nových podmínkách, které se k nájůmům bytu vztahují.

Kvůli zásadním změnám pak často dochází k tomu, že lidé, povětšinou nájemníci, nevědí o změnách v právech a povinnostech a netuší, jaké dopady taková nevědomost může pro jejich nerušené bydlení mít.

Protože se jedná o novou úpravu a nové podmínky, může se stát, že zákon ani odborníci nebudou schopni situace, ke kterým může dojít,

správně řešit. V tuto chvíli tak nezbývá, než čekat, až soudy doplní mezery v zákoně vlastními rozhodnutími.

NÁJEMNÍ VZTAHY

Zákon společně upravuje nájemní vztahy podle výše uvedené definice, přičemž nerozhoduje, jestli se jedná o movitou nebo nemovitou věc. Nájem bytu jako vztah k zajištění potřeby bydlení má však s ohledem na svůj účel v zákoně zvláštní úpravu, neboť je potřeba chránit potřebu bydlení nájemníků a zajistit jim tak nerušené bydlení. Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník (dále jen NOZ) tak upravuje nájem bytu v paragrafech 2235 až 2301. Ustanovení v tomto rozmezí mají přednost před pravidly obecnými.

Nájemní vztahy týkající se pronájmu bytu za účelem bydlení lze rozdělit na:

- nájemní vztahy, tedy vztah mezi majitelem nemovitosti (bytu či domu) a nájemníkem,
- podnájemní vztahy, tedy vztah mezi nájemníkem a podnájemníkem,
- vztahy o ubytování, tedy vztahy mezi ubytovatelem a ubytovaným, sloužící ke krátkodobému zajištění ubytování.

Základním vztahem je vztah nájemní, tedy vztah, na jehož jedné straně je majitel/vlastník nemovitosti či bytu jako pronajímatel, a na druhé straně je nájemník, kterým může být pouze fyzická osoba nebo osoby.

Zákon pak stanovuje popis nájemního vztahu následovně; nájemní smlouvou se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci byt nebo dům k zajištění bytových potřeb jeho a případně i členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje zaplatit za něj pronajímateli nájemné. Bytem se pak rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou části domu, tvoří dohromady obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

VZNIK NÁJEMNÍHO VZTAHU

Nájemní vztah tedy právo k užívání bytu vzniká zpravidla sepsáním nájemní smlouvy a umožněním nájemníkovi se do bytu nastěhovat. Samotná smlouva je většinou sepsána písemně, protože tak to bylo požadováno za předchozí právní úpravy. V Současné právní úpravě podle NOZu pak je stejná podmínka ponechána v platnosti, ale s tou výjimkou, že v případě špatně sepsané nájemní smlouvy, která by byla kvůli chybám neplatná, se neplatnosti nemůže dovolat pronajímatel proti nájemci a použít tak špatnou smlouvu pro ukončení nájemního vztahu a vyklizení nájemníka. Naopak nájemník může na chybu ve smlouvě klidně upozornit, navrhnout opravení a případně vyvolat neplatnost smlouvy a přestěhovat se jinde.

Nastěhování do bytu

Může se stát a platnosti smlouvy to není na škodu, že den podpisu smlouvy a tedy vzniku nájemního vztahu není stejný, jako den, kdy se nový nájemník skutečně do předmětného bytu nastěhuje. Platí pravidlo, že nastěhovat se může od okamžiku, kdy dostane klíče a byt je mu volně přístupný. Pokud při podpisu smlouvy nájemník nedostane klíče od bytu, ani není ve smlouvě uvedeno, kdy je dostane, platí, že pronajímatel mu byt zpřístupní od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, v němž podepsali smlouvu. Pokud by to pronajímatel nedodržel, nájemník má právo od smlouvy odstoupit z toho důvodu, že pronajímatel neumožnil plnění ze smlouvy. Pokud takto odstoupí, není nájemník povinen platit žádné nájemné (ve smlouvě je třeba na to pamatovat, aby nedocházelo k rozporům, od kdy je nutné nájemné platit).

Nájem bytu na vlastní náklady

Je možné se s pronajímatelem domluvit, že byt, který v dané chvíli není ve stavu, kdy by jej bylo možné bez dalšího obývat, bude přesto nájemníkovi pronajat s tím, že ten byt opraví a vady odstraní. Pronajímatel za to na oplátku zpravidla sníží výši nájemného.

Zároveň je dobré si stanovit a upravit ve smlouvě, jestli náklady, které nájemník bude vynakládat, bude skutečně nést v celé výši on sám, nebo některé zaplatí pronajímatel. Cílem bydlení na vlastní náklady je možnost

bydlet za rozumně nízké nájemné ale zároveň dle dohody s pronajímatelem opravit byt do takové míry, aby byl běžně použitelný (tzn., aby se v něm dalo nerušeně bydlet, měl v pořádku sociální zařízení, přístup služeb spojených s užíváním bytu, apod.)

Je třeba upozornit, že ne vždy se může bydlení v bytě na vlastní náklady vyplatit. Záleží vždy na podmínkách každé smlouvy, aby byly srovnatelné náklady, které nájemník s opravami bude nutně mít s vlastní úsporou na sníženém nájemném.

Při nastěhování do bytu může nastat i další problém a to v případech, kdy nájemník vlastní byt pořádně ani neviděl a pak na místě při převzetí bytu zjistí, že byt je ve špatném stavu a pro vady je neobyvatelný. V takovém případě má nájemník možnost odmítnout se nastěhovat, jestliže je jasné, že o stavu bytu předtím nevěděl, nebo mu pronajímatel pravý stav bytu neřekl. Pronajímatel nemůže v takovém případě odmítnutí se nastěhovat po nájemníkovi chtít ani nájemné, ani žádné pokuty a to až do doby, než vady v bytě opraví.

NÁJEMNÉ



Nájemné je částkou, kterou je většinou měsíčně nájemník povinen zaplatit pronajímateli za to, že může užívat jeho byt, či dům. Stanovuje se při sjednání nájemní smlouvy, a to většinou přímo určitou částkou. Jak bylo uvedeno výše, není toto nezbytné pro platnost celé nájemní

smlouvy, ale v případech, kdy není částka nájemného stanovena ve smlouvě, je pronajímatel oprávněn požadovat nájemné v místě a čase obvyklé, což může být částka výrazně jiná, než na jaké se strany nájemní smlouvy domlouvaly.

Je také třeba mít na paměti, že nájemné v místě a čase obvyklé je velmi obecné určení, které nutně nemusí být skutečně „obvyklé“. Stačí, aby majitel nájemního domu zvýšil nájemné v ostatních bytech domu na

určitou výši, a následně pak novému nájemníkovi může tuto výši nájemného stanovit jako nájemné v místě a čase „obvyklé“. Z tohoto důvodu proto doporučujeme ve smlouvě stanovit přesnou částku nájemného.

Nájemné se zpravidla stanovuje jako měsíční platba, což nevylučuje, že by pronajímatel, či nájemník žádali placení nájmu např. čtvrtletně. Dále zpravidla obsahuje i výčet služeb spojených s užíváním bytu. Zákon předpokládá, že si strany dohodnou, jaké služby (plyn, elektřina, voda) bude zajišťovat pronajímatel, a jaké si volně stanoví nájemce. Oba způsoby jsou možné a oba způsoby mají své výhody a nevýhody. Výhodou prvního způsobu, kdy veškeré služby k bytu zajišťuje pronajímatel, spočívají v tom, že nájemník prostě platí stanovenou částku nájemného, v níž jsou zálohy na výše uvedené služby započteny a veškeré záležitosti kolem zařízení těchto dodávek má na starosti pronajímatel. Pro nájemníka je to tedy jednodušší. V případě dluhu na nájmu pak zpravidla pronajímatel v rámci vlastního placení služeb zaplatí zálohu dodavatelům, i když ji od nájemníka v nájmu nedostal (to ale neznamená, že takové nezaplacení nájemného nemá pro nájemníka důsledky, viz níže).

Nevýhodou je pak fakt, že nájemník v podstatě ztrácí přehled o skutečné spotřebě, neví, jaké smluvní podmínky jsou mezi pronajímatelem a dodavatelem služeb sjednány, ani jestli by neexistovaly podmínky pro nájemníka vhodnější, levnější. Konečně pak od dodavatele nedostane nájemník konkrétní vyúčtování služeb za rok a jeho možnost získat proti vůli pronajímatele toto vyúčtování jsou slabé.

Výhodou druhé možnosti je především přehled o jednotlivých dodávkách služeb. Nájemník přímo u dodavatele může zjistit, jaká je jeho spotřeba, může ovlivňovat cenu jednotlivé služby, případně měnit podle výhodnějších podmínek vlastní dodavatele. Nevýhodou je pak to, že dozorovat skutečnou spotřebu služeb a zajišťovat řádné plnění vůči dodavateli musí nájemník osobně a na vlastní zodpovědnost.

Pokud smlouva ohledně dodávky služeb spojených s užíváním bytu nic nestanovuje, pak se předpokládá, že dodávku služeb zajistí v přiměřené kvalitě pronajímatel a zároveň že zálohy na tyto služby tvoří součást nájmu.

Zvyšování nájemného

Lze jen doporučit, aby při sjednávání smlouvy bylo stranami dobře zváženo, jak se bude provádět vlastní vyúčtování skutečné spotřeby služeb, protože zákon stanovuje pouze obecné předpoklady a náležitosti takto vyhotoveného vyúčtování a dále obecnou povinnost dodavatele tyto vyúčtování předat odběrateli. Pokud je pak odběratelem majitel např. celého domu, který pak sám provádí rozpočet spotřeby mezi nájemníky, může v případě nejasné smlouvy vzniknout rozpor a důvod pro reklamaci vyúčtování.

Protože se předpokládá, že nájemní vztahy jsou dlouhodobé (s odhlédnutím od narůstajícího zvyku pronajímatelů dávat smlouvy na dobu dejme tomu jednoho roku), pak je pochopitelné, že nájemné není stejné po celou dobu nájemního vztahu. Strany si mohou domluvit, jak bude probíhat zvyšování nájmu. Mohou se opírat o míru inflace v ČR za rok, nebo stanovují obecně procentuální zvyšování nájmu, nebo se zavážou se v případě potřeby k zvýšení nájemného dohodou.

Pokud si strany nájemní smlouvy způsob zvyšování nájemného nestanovily, stále je možné nájemné zvýšit, nebo snížit.

Pokud chce pronajímatel zvýšit nájemné a smlouva na takové zvyšování nepamatuje, pak písemně může navrhnout nájemníkovi zvýšení nájemného na novou částku až do částky obvyklé v místě a čase. Omezením této možnosti je to, že toto zvýšení nájemného spolu s dalšími případnými zvýšeními v posledních třech letech nesmí překročit zvýšení o dvacet procent z původně sjednaného nájmu. Každé takové zvýšení pak může pronajímatel navrhnout nejdříve po dvanácti měsících od předchozího platného zvýšení nájmu.

Nájemník na takové zvýšení může odpovědět buď tak, že souhlasí, pak po uplynutí třech měsíců od tohoto souhlasu zaplatí již nově dohodnuté zvýšené nájemné, nebo souhlasit nebude a nájemné by zvýšeno nebylo. Zároveň má nájemník povinnost pronajímateli na návrh o zvýšení nájemného odpovědět do dvou měsíců od doručení, v opačném případě se může s návrhem na zvýšení nájemného pronajímatel obrátit na soud.

Na soud se pronajímatel může obrátit poté, co nedostal za celé dva měsíce od doručení návrhu na zvýšení nájemného nájemci od něj žádnou odpověď. Lhůta pro podání návrhu na soud začne běžet uplynutím

předchozí lhůty a trvá tři měsíce. Pokud pronajímatel návrh na soud podá, ten určí, jaká je přiměřená výše nájemného podle návrhu pronajímatele (žalobce) a to až do výše obvyklého nájemného. Omezení rozsahu zvýšení nájemného soud zohlední.

V případě, že nájemník bude žádat snížení nájemného z jakéhokoli důvodu, pak výše uvedený postup použije naprosto stejně.

Příklad: Nájemník s pronajímatelem uzavřeli nájemní smlouvu a nájemník začal bydlet dne 1. 1. 2014. Nájemné bylo stanoveno na částku 6.000,- Kč měsíčně. Nejdříve 1. 1. 2015 tak mohl pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného, což také učinil a navrhl nájemníkovi zvýšení na částku 7.000,- Kč měsíčně. Protože tím splnil podmínky stanovené zákonem, především omezení rozsahu zvýšení nájemného, nájemník se zvýšením souhlasil a od 1. 4. 2015 začal platit zvýšené nájemné.

Pronajímatel pak teprve od 1. 4. 2016 mohl znovu navrhnout zvýšení nájemného, což znovu učinil a navrhl výši nájemného na 7.500,- měsíčně s tím, že nájemné v místě a čase obvyklé je ještě vyšší, a to 8.000,- Kč měsíčně. S tímto nájemník nesouhlasil, protože omezení rozsahu zvýšení nájemného v posledních letech stanovilo nejvyšší možné nájemné na 7.200,- Kč měsíčně. Navrhl proto pronajímateli zvýšení na tuto částku. Pronajímatel se s tím nespokojil a během tří měsíců podal návrh na soud. Soudní řízení proběhlo vcelku bez prodlení, proto již ke dni 1. 10. 2016 soud stanovil novou výši na částku 7.200,- Kč měsíčně a pronajímatel, který chtěl více, musel zaplatit náklady řízení. Nájemník od 1. 10. 2016 začal platit vyšší nájemné.

Až dne 1. 1. 2018 zkusil navrhovatel znovu navrhnout zvýšení nájemného a to na částku 8.200,- Kč s tím, že omezení rozsahu výše nájemného je již splněno, protože nájemné se zvýší ze 7.000,- Kč na 8.200,- Kč tedy o cca 17 % v posledních třech letech. Nájemník opět odmítl zvýšení nájemného s tím, že už více na nájemném platit nebude. Pronajímatel znovu podal návrh na soud, který návrh částečně zamítl proto, že obvyklé nájemné není 8.200,- ale pouze 8.000,- a tuto částku jako nové nájemné stanovil. V dalších letech pak pronajímatel těžko ještě zvýší nájemné, neboť dokud se nezvýší částka nájemného obvyklá v místě a čase (třeba za srovnatelné byty v okolních ulicích), nebudou splněny podmínky pro zvýšení nájemného.

Zvýšení nájemného zlepšením kvality bydlení

Jinou cestou, jak může pronajímatel zvýšit stanovené nájemné je pak provedení stavebních úprav na domě, či bytě, které zlepší jejich užívání, či hodnotu, nebo mají vliv na úsporu spotřeby energií (vody, tepla, elektřiny). Nejčastěji se jedná o zateplení domu, instalaci nových oken, výtahu, apod.

Provede-li pronajímatel takové úpravy, může dotčeným nájemníkům navrhnout zvýšení nájemného, které by zohlednilo zvýšení hodnoty bytů, nejvýše však v rozsahu deseti procent ročně počítaných z celkových nutně vynaložených nákladů na provedení úprav. Pokud s tímto návrhem souhlasí nejméně 2/3 dotčených nájemníků, pak zvýšení nájemného bez dalšího platí o pro ostatní nájemníky a tito jsou povinni zvýšené nájemné platit.

Pokud po návrhu pronajímatele k dohodě nedojde, může pronajímatel znovu navrhnout zvýšení nájemného ze stejného důvodu, ale v rozsahu nejvýše tři a půl procenta z účelně vynaložených nákladů. Tento druhý pokus o zvýšení nájemného je pravděpodobně zamýšlen z důvodu případných rozporů v tom, co je a co není účelně vynaloženým nákladem (což by pravděpodobně byl nejčastější důvod pro ztroskotání domluvy podle předchozího odstavce). V tomto druhém zvýšení se naopak předpokládá, že tři a půl procenta ze všech nákladů skutečně odpovídá účelně vynaloženým nákladům. Nicméně pokud ani tento návrh nebude přijat, může se pronajímatel obrátit na soud a podobně jako v návrhu na jednotlivé zvýšení nájmu toto znovu požadovat s tím, že se zvýšila hodnota domu, či bytu a je proto vyšší obvyklé nájemné v místě a čase.

Placení nájemného

Den, kdy má být nájemné nájemníkem zapláceno, bývá zpravidla uveden přímo ve smlouvě tak, aby obě strany věděly, kdy k němu má dojít. Nicméně v případě, kdy toto ve smlouvě uvedeno není, platí, že nájemné se platí měsíčně dopředu, nejpozději do pátého dne příslušného měsíce. Oproti zažité předchozí úpravy tady došlo ke změně, která může v určitých případech způsobit problémy.

Jestliže ve smlouvě není upraven den placení nájmu, pak je třeba se připravit na to, že peníze na měsíc červenec je třeba zaplatit už v červnu, apod. V opačném případě se nájemník dostává s placením nájmu do prodlení a pronajímatel je oprávněn k vlastnímu nájemnému za dobu trvání prodlení připočítat úroky z prodlení. Není výjimkou ani smluvní úrok z prodlení jako „trest“ pro pozdní placení nájemného.

Příklad: nájemník měl na základě nové smlouvy s pronajímatelem domluveno, že bude nájemné platit každý 25. den v měsíci nájmu předem a to v hotovosti přímo pronajímateli. Nájemní vztah začal dne 1. 1. 2014. V první řadě si tak nájemník musí zajistit, že peníze na nájem bude mít k dispozici již dříve než výše uvedený den tak, aby nejpozději 25. dne byly peníze nachystány pro pronajímatele. Také je třeba mít dost peněz, protože při sepsání smlouvy je třeba zaplatit rovnou dva nájmy dopředu, za nejbližší měsíc, a dále za měsíc následující, aby byla splněna podmínka placení dopředu. V tomto případě tak 1. 1. 2014 nájemník zaplatil dva nájmy, za leden a za únor naráz. V únoru pak 20. 2. nachystal nájemné, aby je 25. 2. mohl předat pronajímateli. Tím zaplatil nájemné za měsíc březen. Zároveň při předání peněz požádal pronajímatele o potvrzení o převzetí nájemného, aby měl písemný doklad, že nájemné skutečně uhradil.

Kdyby to tak nájemník neučinil, v lednu zaplatil jeden nájem a v únoru další, byl by podle smlouvy s únorovým nájemním zpožděn o měsíc a pronajímatel by mohl k vlastnímu nájmu přičíst úroky z prodlení (ať už zákonné nebo smluvní) za dobu zpoždění.

Další věcí, na kterou si nájemník při placení musí dávat pozor, je dohlédnout si na to, aby každá platba nájemného byla prokazatelná, tedy aby měl doklad o zaplacení. V případě placení na účet převodem z banky je dokladem provedení příkazu, při placení složenkou z pošty je třeba schovat ústřížek, při placení do rukou pronajímatele je vždy třeba si vyžádat písemné potvrzení s datem předání, účelem předání peněz, jejich výší a podpisem pronajímatele. Bez tohoto potvrzení není nájemník nájemné povinen vydat.

Co tedy dělat, když pronajímatel nechce potvrzení vydat? Stačí mu jen oznámit, že bez potvrzení mu peníze do rukou předány nebudou, a jestliže není možné zvolit jiný způsob placení (třeba posláním na účet), pak je nutné nájemné vložit do soudní, advokátní, nebo notářské úschovy. Pak o tom písemně informovat pronajímatele. Složení nájemného do soudní úschovy má stejný výsledek, jako placení přímo pronajímateli a nájemník

má od toho doklad. Ale nelze upřednostnit placení do úschovy před placením přímo pronajímateli, je to náhradní způsob.

KAUCE

Ve smlouvě si strany mohou dohodnout, že nájemník při uzavření smlouvy předá pronajímateli určitou částku jako kauci pro zajištění vzájemných pohledávek vzniklých v budoucnu během nájmu.

Výše kauce může činit až šestinásobek měsíčního nájemného, přičemž ji pronajímatel musí nájemníkovi vrátit při skončení nájmu. Předtím si ale může odečíst všechny dluhy, které nájemník vůči němu z bydlení má. Nejčastěji tak pronajímatel při skončení nájmu odečte škody vzniklé na bytě vinou nájemníka, nedoplatky na službách, nezaplacené nájmy, apod. Naopak nájemník má právo po skončení nájmu částku kauce, která byla bez využití uložena po dobu trvání nájmu u pronajímatele, požadovat úrok z poskytnuté kauce a to nejméně ve výši běžné úrokové sazby. Tu stanovuje pro příslušné období ČNB.

PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

Hlavní částí nájemního vztahu jsou vzájemná práva a povinnosti jak pronajímatele, tak nájemníka.

Pronajímatel má ze zákona povinností méně, což odpovídá skutečnosti, že se jedná o jeho majetek, který přenechává jiné osobě k užívání.

Základní povinností pronajímatele je tedy zajistit nájemníkovi nerušené bydlení v bytě, dále udržovat v okolí bytu (či domu) přiměřený pořádek, a celý dům včetně bytu musí udržovat na své náklady ve stavu způsobilém k užívání.

Oproti pronajímateli má nájemník mnoho povinností ale také práv, která mu zaručuje přímo zákon, protože je nutné některé práva nájemníka chránit, i kdyby to pronajímateli vlastní pronajímání bytu ztížilo.

Základním právem nájemníka je v bytě nerušeně bydlet, užívat prostor a využívat služby spojené s užíváním bytu a zajišťované pronajímatelem. Nájemník má právo chovat v bytě zvíře (psa kočku, ne stádo krav) a může do bytu přivést k bydlení další osoby. Pokud se jedná o osoby blízké, stačí pronajímateli změnu počtu osob v bytě oznámit, není třeba mít jeho souhlas, a to ani, kdyby to tak stanovila nájemní smlouva. U ostatních osob pak má přednost úprava v nájemní smlouvě.

Především je však nájemník povinen starat se o byt a chovat se v něm řádně a tak, aby nedocházelo k poškození bytu, dále musí o určitých krocích předem informovat pronajímatele a to například i v případech, kdy nájemník ví, že bude mimo byt více než dva měsíce (dovolená, práce), pak je povinen určit osobu, která se bude o byt starat, tedy bude mít klíče, nebo musí umožnit přístup do bytu přímo pronajímateli.

Nájemní smlouva pak zpravidla velmi často široce rozepisuje všechny povinnosti a zákazy nájemníka od možnosti stavebních úprav bytu, přes možnost kouření v bytě, po dodržování řádu v domě, jehož je byt součástí. Není cílem této brožury vyjmenovat tyto povinnosti, které se mění s každou jednotlivou smlouvou a záměrem pronajímatelů a nájemníků, obecně lze proto pouze říct, že je vždy vhodné si před vlastním podpisem smlouvy řádně přečíst jednotlivé povinnosti stran a zkusit si představit, jak by k nim ve skutečnosti mohlo dojít. Teprve potom zvážit, jestli jsou nevhodné, nebo naopak přiměřené, a podle toho se rozhodnout smlouvu podepsat.

Poznámka: Může se stát, že nájemník je v situaci, kdy moc možností na výběr ohledně nájemního bydlení nemá, v takovém případě výše uvedené jeho potřeby neřeší. Můžeme však přesto doporučit pořádně přečíst smlouvu, a i v případech přísných podmínek ji lze podepsat, ale je nutné si dát pozor, aby nedošlo k jejímu porušení.

PODŇÁJEM

Nájemce může, pokud to smlouva nezakazuje, dát byt, ve kterém má trvalé bydliště, do podnájmu jiné osobě. Pokud do podnájmu vezme osobu blízkou, pak stačí tuto skutečnost pronajímateli jen sdělit, není nutné žádat jeho souhlas.

V případě, že nájemník v bytě nemá trvalé bydliště, pak výše uvedené platí pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž žádost o možnost dát byt do podnájmu i vlastní rozhodnutí pronajímatele musí být učiněny písemně. Nájemník je povinen výše uvedené podmínky dodržet, v opačném případě se vystavuje nebezpečí vypovězení smlouvy pro hrubé porušení svých zákonných povinností.

Podnájemní vztah je vztah závislý na vztahu nájemním, je mu podřízený. V první řadě to znamená, že podnájemník má oproti nájemníkovi méně zákonem zaručených práv, než nájemník proti vlastníkovi – pronajímateli, dále to znamená, že v případě skončení nájmu (vypovězením, uplynutím doby určité) zásadně vždy končí také vztah podnájemní, a to bez náhrady.

Podnájemní vztah vzniká vždy bez ohledu na to, jestli je nazýván jinými jmény. Vzniká tehdy, když pronajímatelem není vlastník bytu či domu, ale jeho nájemce.

Je třeba si uvědomit, že ne všechny práva, které jsou v zákoně uvedeny, je možné použít jak na nájemce, tak na podnájemníky. V případě podnájemní smlouvy proto ještě více záleží na podrobném pročtení smlouvy ještě před podpisem, aby se podnájemník nedostal do těžkostí kvůli nepochopení některých svých povinností.

PŘECHOD NÁJMU

Nájemní vztahy mohou v mnoha případech trvat po dlouhou dobu, a proto se může stát, že se během jejich trvání změní buď pronajímatel, nebo nájemník. V takovém případě je třeba určit, co se bude s nájmem bytu dít dál.

V zásadě platí, že změna účastníka nájemní smlouvy nemá vliv na platnost vlastní smlouvy a nájemní vztah trvá dále. Strana smlouvy, která zůstává stejná, pak má za určitých podmínek právo smlouvu ukončit výpovědí.

Smrt nájemníka

V případě, že zemře nájemník a ve smlouvě byl uveden jako jediný nájemník, bez ohledu na další osoby bydlící s ním ve společné domácnosti,

pak platí, že nájemní vztah přejde beze změn na člena nájemníkovy domácnosti. Záleží ale na tom, jestli se jedná o osobu blízkou, nebo ne.

V případě, že po nájemníkovi v bytě zůstává manžel, partner, rodič sourozenec, potomci, nebo zeť či snacha, pak nájem na tyto osoby přejde automaticky a není potřeba souhlasu pronajímatele. V případě, že osoba v bytě po nájemníkovi je například spolubydlící (spolužák, známý), pak je třeba souhlasu pronajímatele, aby nájemní vztah na tuto osobu přešel.

Pokud nájemní vztah přejde na další osobu, bude trvat nejvýše dva roky. To se ale nepoužije v případech, kdy novými nájemníky budou osoby mladší osmnácti let, nebo starší sedmdesáti let.

Často se tak může stát, že pronajímatel už na začátku nájmu ve smlouvě stanoví, že nebude souhlasit s tím, aby v případě smrti nájemce přešel nájemní vztah na další osobu. Takové ustanovení smlouvy není na překážku, jednoduše se v prvním případě nájemníka – osoby blízké, neuplatní, v případě druhém – známý, kamarád předem vyloučí souhlas a taková osoba je pak povinna se z bytu vystěhovat. Podle zákona pak může pronajímatel poté, co se dozví, že nájemník zemřel a že nebyla osoba, na kterou by nájem přešel, vypovědět nájemní smlouvu s dvouměsíční výpovědní dobou a po jejím skončení je nájemník povinen se z bytu vystěhovat a předat jej pronajímateli.

Ohledně přechodu nájmu po smrti nájemníka jsou však vybrané osoby, které s nájemníkem žily v bytě, dále chráněny. Potomci zemřelého nájemníka mají přednostní právo, aby na ně nájem přešel, a dále se na ně nevztahuje dvouletá doba trvání nájmu po přechodu nájmu. To stejné se týká i osob starších sedmdesáti let.

V případě, kdy je možných osob, na které může nájem přejít více (např. dvě děti), pak na ně nájem přejde společně, a budou novými nájemníky nerozdílně.

Každý člověk, který má právo, aby na něj nájem přešel, však může pronajímateli písemně říct, že nechce v nájmu pokračovat, tím se nájem ukončí.

Výše uvedené se použije jako ochrana osob bydlících ve stejném bytě jako zemřelý nájemník a mají přednost před případnými dědici nájemníka.

Závěrem je třeba podotknout, že pokud se o novém nájemníkovi nerozhodne do šesti měsíců od smrti nájemníka původního, pronajímatel může být vyklidit, další osoby do nájmu přizvat nemusí a případné věci, které byly v bytě zemřelého nájemníka (a nebyly zajištěny dědickým řízením), může uschovat v pronajatém skladišti, nebo v jiných vhodných prostorách. Pokud si je dědic nepřijde vyzvednout, pak je může pronajímatel prodat.

Změna pronajímatele

Změnou pronajímatele se často rozumí prodej nemovitosti kupci, nicméně změnou pronajímatele je i smrt původního pronajímatele a nastoupení dědice jako pronajímatele nového. V obou případech zásadně platí, že nájemní vztah není skončen, jen je třeba přizpůsobit jeho průběh.

Smrt pronajímatele

Smrtí pronajímatele se pro nájemníka v podstatě nic podstatného nemění, stále platí nájemní vztah podle podmínek daných smlouvou. Tedy, pokud je smlouva na dobu neurčitou, nemění se nic. Pokud je smlouva na dobu určitou, platí po dobu trvání smlouvy.

Pokud nájemník zjistí, že pronajímatel zemřel, a zároveň neví, kdo je dědicem, pak může nastat problém s placením nájemného. V souvislosti s dědickým řízením jsou zastaveny účty zemřelého, takže pokud nájemník platil nájemné převodem na účet, pak od určité chvíle nebude toto možné, a nájemník nemůže nájem zaplatit. Pořád je to ale jeho povinnost, která by neplněním mohla vyústit v zadlužení a ztrátu bydlení.

Můžeme proto jen doporučit, pokud nájemník zná dědice, pak se s ním domluvit na způsobu pokračování v placení nájemného, ale každé placení nechat řádně potvrdit, nebo zvolit možnost uložení nájemného do advokátní, soudní, nebo notářské úschovy. Jestliže je pak po pronajímateli zvolen správce dědictví, který je zpravidla také oprávněn případně řešit nájemné, po stačí domluvit způsob placení nájemného s ním.

Prodej bytu

Jestliže je byt samostatně nebo jako část domu prodán jinému majiteli, nájemníkovi z toho žádné nové povinnosti neplynou.

Nejdůležitější změnou je vždy změna placení nájemného, pokud bylo placeno na bankovní účet, tak místo něj nový pronajímatel určí jiný (svůj), pokud bylo placeno složenkou na adresu, pak je třeba změnit adresu starou za novou, pokud bylo placeno k rukám pronajímatele, který si chodil pro nájem rovnou, pak je nájemník povinen zaplatit novému pronajímateli.

K poslednímu způsobu dodáváme, že je vhodné, aby se nově příchozí osoba, která o sobě prohlásí, že je nový pronajímatel, prokázala, aby bylo placeno skutečně správné osobě, neboť v případě podvodu by nájemník nebyl chráněn proti skutečnému pronajímateli s tím, že nájem vlastně v pořádku zaplatil, jen špatné osobě.

Ačkoli se to mnohokrát stává, nájemník není povinen novému pronajímateli podepsat novou nájemní smlouvu!

Pronajímatel totiž je povinen se sám seznámit s nájemními smlouvami, které se vážou k domu nebo bytu, jež kupuje. Podepsáním kupní smlouvy a převedením bytu či domu do svého vlastnictví na katastrálním úřadě pak nový majitel vstupuje do práv původního pronajímatele, což ale neznamena, že má příležitost pro změnu podmínek smlouvy. Jak bylo uvedeno výše, jediné, co je v nájemní smlouvě oprávněn změnit, je cíl placení nájemného tak, aby nájemné bylo placeno už jen jemu a ne starému pronajímateli.

SKONČENÍ NÁJMU

Nájemní vztah skončí zpravidla uplynutím doby určité nebo domluvou stran o ukončení nájmu. V případě, kdy se strany nejsou schopny domluvit, popřípadě jedna strana chce nájemní vztah ukončit, ale druhá je důrazně proti, je možné nájemní vztah ukončit výpovědí.

Zákon v oblasti ukončení nájmu výrazně chrání nájemníka předtím, aby mu pronajímatel mohl dát bezdůvodně výpověď z nájmu bytu.

Skončení doby určité

Skončením doby, na kterou byla smlouva sepsána, nájemní vztah končí a nájemník je povinen vrátit byt zpátky pronajímateli. V poslední době se používání smluv na dobu určitou pronajímateli velmi rozmohlo, a to jednoduše z toho důvodu, že vždy po uplynutí smluvně stanovené doby má pronajímatel volné ruce pro změny podmínek smlouvy, určení nového nájemného, nebo jednoduše rozhodnutí, jestli v bytě stávající nájemníky ponechá nebo je nahradí jinými.

V otázce skončení nájmu také došlo k výrazným změnám v zákonné úpravě. Zatímco podle starého zákona nebylo možné smlouvy na dobu určitou automaticky prodlužovat a vždy se strany na dalším trvání smlouvy musely dohodnout, v nové úpravě to již není třeba, protože zákon přímo stanoví, že jestliže nájemník bude v bydlení v bytě pokračovat i po skončení nájemní smlouvy a to po dobu alespoň tří měsíců a pronajímatel ho po celou tuto dobu nevyzve, aby se vystěhoval (například proto, že nájemník řádně platí a pronajímatel zapomněl na skončení smlouvy), pak se nájem automaticky prodlouží za stejných podmínek na stejnou dobu, na kterou byl ujednán dříve, nejdéle však na dobu dvou let.

Poznámka: Jak už bylo uvedeno v úvodu této brožury, některé nové ustanovení zákona nejsou příliš přesná a je možné je vysvětlovat různým způsobem, je otázkou budoucího rozhodování soudů, jak se bude nadále na některé výše uvedené práva nahlížet.

Výpověď

Strany nájemní smlouvy mohou jednostranně dát druhé straně smlouvy výpověď a to s obecnou tříměsíční lhůtou. Výpověď musí být napsána písemně a doručena druhé straně na adresu podle smlouvy. V případě, že se v mezidobí doručovací adresa strany smlouvy změní a zároveň byla druhé straně oznámena, pak je třeba výpověď poslat na tuto adresu.

Výpověď je jednostranná, což znamená, že není třeba souhlasu, nebo podpisu druhé strany. Pro účely výpovědi stačí doručení druhé straně, a to i přesto, že si ji adresát odmítne převzít, nebo vůbec nepřevzme.

Další podmínky a náležitosti výpovědi se liší pro pronajímatele a nájemníka a pro smlouvu na dobu určitou a neurčitou.

Výpověď nájemce

Nájemník může výpověď podat pronajímateli se sdělením důvodu, ale i bez udání důvodu, písemně a s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začne běžet prvním dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla doručena.

Nájemník obecně nemusí zdůvodňovat, proč chce výpověď podat. Výjimku tvoří případ, kdy chce nájemník výpověď podat pro ukončení smlouvy na dobu určitou a to se zdůvodněním, že se natolik změnily podmínky nájemního vztahu, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve smlouvě pokračoval.

Další výjimka z obecného pravidla platí pro smlouvy na dobu určitou. V těch zákon předpokládá, že strany smlouvy se podle ní budou chovat po celou dobu trvání, tedy v případě, že nájemník chce předčasně ukončit smlouvu na dobu určitou (rozmyslel si ji, má spory s pronajímatelem, nezvládá platit nájemné), pak může smlouvu vypovědět jen v případech, kdy taková možnost byla ve smlouvě při sjednání uvedena. V opačném případě je jeho výpověď neplatná a musí platit nájemné po celou dobu trvání smlouvy.

Příklad: Nájemník má smlouvu na dobu jednoho roku, která začala platit dne 1.1.2014. V dubnu se rozhodne ji vypovědět, protože nájem je příliš vysoký. Protože ve smlouvě nebylo o výpovědi vůbec nic uvedeno, nebo bylo odkázáno na zákon, pak má nájemník problém, protože mu zákon neumožňuje smlouvu vypovědět. Pokud přesto nájemník pošle pronajímateli klíče, a byt vyklidí, nájem sice skončí, ale nájemník může být žalován pro zaplacení škody v podobě nevyplacených nájmů za celou zbývající dobu trvání smlouvy.

V případě, že by ve smlouvě bylo napsáno, že nájemník může smlouvu vypovědět bez udání důvodu, pak je situace jiná a nájemník nájem vypoví přesně v souladu se smlouvou. Je tedy velmi doporučováno ve smlouvách na dobu určitou podmínky a způsoby ukončení nájmu výpovědí ze strany nájemce rozepsat a stanovit.

U smluv na dobu neurčitou může nájemník výpovědí i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě ukončit smlouvu vždy.

Výpověď pronajímatele

Pronajímatel může nájem vypovědět oproti nájemníkovi obecně za přísnějších podmínek a většinou v případech, kdy nájemník nějak poruší svou povinnost vyplývající ze smlouvy nebo zákona.

I pro pronajímatele platí obecně tříměsíční výpovědní lhůta v případech, kdy vypovídá nájem podle zákona bez ohledu na to, jestli je smlouva na dobu určitou nebo neurčitou. Důvody pro výpověď jsou;

- Nájemník hrubě porušuje povinnost vyplývající ze smlouvy (které povinnosti jsou zásadní je částečně stanoveno zákonem a další povinnosti si může pronajímatel vymínit v nájemní smlouvě)
- Nájemník je odsouzen pro trestný čin, který se vztahuje k pronajímateli, nebo jeho osobám blízkým, nebo k domu, či bytu
- Pokud je třeba z veřejného zájmu (např. příkaz stavebního úřadu) byt vyklidit
- Je-li to jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu (co bude do tohoto důvodu spadat a co ne, bude pravděpodobně záviset na rozhodování soudů)

Smlouvy na dobu neurčitou (tedy jenom takové smlouvy), lze dále vypovědět z důvodů;

- Byt potřebuje pronajímatel pro sebe, nebo pro manžela/manželku po rozvodu (ale i během řízení o rozvodu)
- Byt potřebuje pronajímatel pro někoho z rodiny

Pokud pronajímatel doručí nájemníkovi výpověď z výše uvedených důvodů (podotýkáme, že k těmto zákonným důvodům si platně nemůže pronajímatel ve smlouvě přidávat další), pak je zároveň ve výpovědi povinen nájemníka poučit o možnosti podat proti výpovědi námitky, případně podat návrh na přezkoumání důvodu výpovědi k soudu.

ODEVZDÁNÍ BYTU

Po vypršení doby určité nájemní smlouvy, nebo po naplnění výpovědní lhůty je nájemník povinen předat byt pronajímateli. Byt musí být předán v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení a na vady, které měl odstranit pronajímatel. Také vady, kterými byt trpěl od počátku, nemusí být spraveny.

Na druhou stranu je nutno říct, že úpravy v bytě, které nájemník během bydlení v bytě provedl, musí vrátit zpět do původního stavu, pokud je neprovedl se souhlasem pronajímatele a po domluvě, že je může takto již nechat. Jakékoli opravy, přestavby, či vylepšení bytu, které s ním tvoří jednu součást (podlahy, příčky, ale i záchod a koupelna), se stávají majetkem pronajímatele od chvíle, kdy byly provedeny, a nájemník nemá nárok na náhradu nákladů, které s nimi měl. Je proto třeba na toto myslet daleko dopředu, protože při skončení nájmu je již zpravidla pozdě domáhat se vrácení nákladů s tím, že pronajímatel vlastně věděl o opravě a dal k tomu souhlas a slíbil za opravu zaplatit.

V případě vad na bytě je pronajímatel také oprávněn požadovat po nájemníkovi náhradu za poškození, které nájemník v bytě způsobil. Tuto náhradu zpravidla pronajímatel odečte od kauce a její zbytek vrátí nájemníkovi.

V případě, že pronajímatel nechce byt převzít (ať už s ohledem na neprovedené opravy, dluh na nájmu, apod.), nájemníkovi stačí opuštění bytu mu písemně oznámit a zároveň mu zaslat klíče k bytu. Od doručení tak má pronajímatel možnost do bytu volně vstoupit, a proto se bude byt považovat za řádně odevzdaný.

V případě, že se nájemník po skončení nájemního vztahu neodstěhuje z bytu přes výzvu pronajímatele, je povinen za další bydlení v bytě hradit částku rovnou měsíčnímu poslednímu nájmu s ohledem na skutečný počet dní, o kolik nájemník v bytě po skončení nájemního vztahu bydlel.

NA CO SI V BYDLENÍ DÁT POZOR?

Shrneme-li výše uvedené, lze každému nájemníkovi doporučit následující rady, pro zajištění bezpečného bydlení.

Nájemní smlouva a placení nájmu

- Ověřit si, že pronajímatel je skutečně pronajímatel, v případě smlouvy o podnájmu, že pronajímatel jako nájemník má souhlas majitele s podnájemem
- Před nastěhováním do bytu se s jeho stavem skutečně dobře seznámit
- Před podpisem nájemní smlouvy pozorně prostudovat, na jakékoli nesrovnalosti se okamžitě ptát a v případě nesouhlasu okamžitě řešit změnu ve smlouvě
- V případě podpisu nájemní smlouvy nevýhodné pro nájemníka si dát dobrý pozor na veškeré povinnosti, které musí nájemník v bytě plnit.
- Ujistit se o jednoznačném určení výše nájemného
- V případě placení kauce při podpisu smlouvy si buď vyžádat písemné potvrzení o zaplacení, nebo zaplacení kauce přímo sdělit ve smlouvě a potvrdit podpisem smlouvy
- U placení nájmu si ověřit datum splatnosti nájmu a zajistit si při placení rezervu
- Pozor na placení nájmu na měsíc dopředu, pokud to tak ve smlouvě je, musí nájemník nájem na měsíc červenec zaplatit už v červnu, na měsíc srpen v červenci, apod.
- Zajistit doklad o každém placení nájmu, zvláště pokud je placeno v hotovosti
- Neplatit pronajímateli žádné jiné platby, než nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu (žádné poplatky na opravy, odstupné, smluvní pokuty za zpoždění s nájmem, apod.) neboť to zákon nedovoluje
- V případě zpoždění s placením nájmu nebo jeho neplacením může pronajímatel chtít úroky z prodlení

Povinnosti nájemníka

- Byt užívat řádně, nepoškozovat vybavení bytu a jeho součásti, zachovávat pořádek v domě
- Pokud je v domě domovní řád, dodržovat ho
- Provádět na své náklady údržbu bytu a platit náklady za běžné opravy
- Užívat byt v souladu se smlouvou (byt určený k bydlení neužívat jako prostředek podnájmu, apod.)

- Informovat pronajímatele o vadách, které v bytě vznikly, a které má opravit a zaplatit pronajímatel
- Informovat pronajímatele o dalších osobách, které nájemník přijal do bytu za účelem bydlení
- Umožnit pronajímateli prohlídku bytu za účelem kontroly řádnosti užívání
- Plnit další povinnosti uložené ve smlouvě

Úpravy a vylepšení bytu

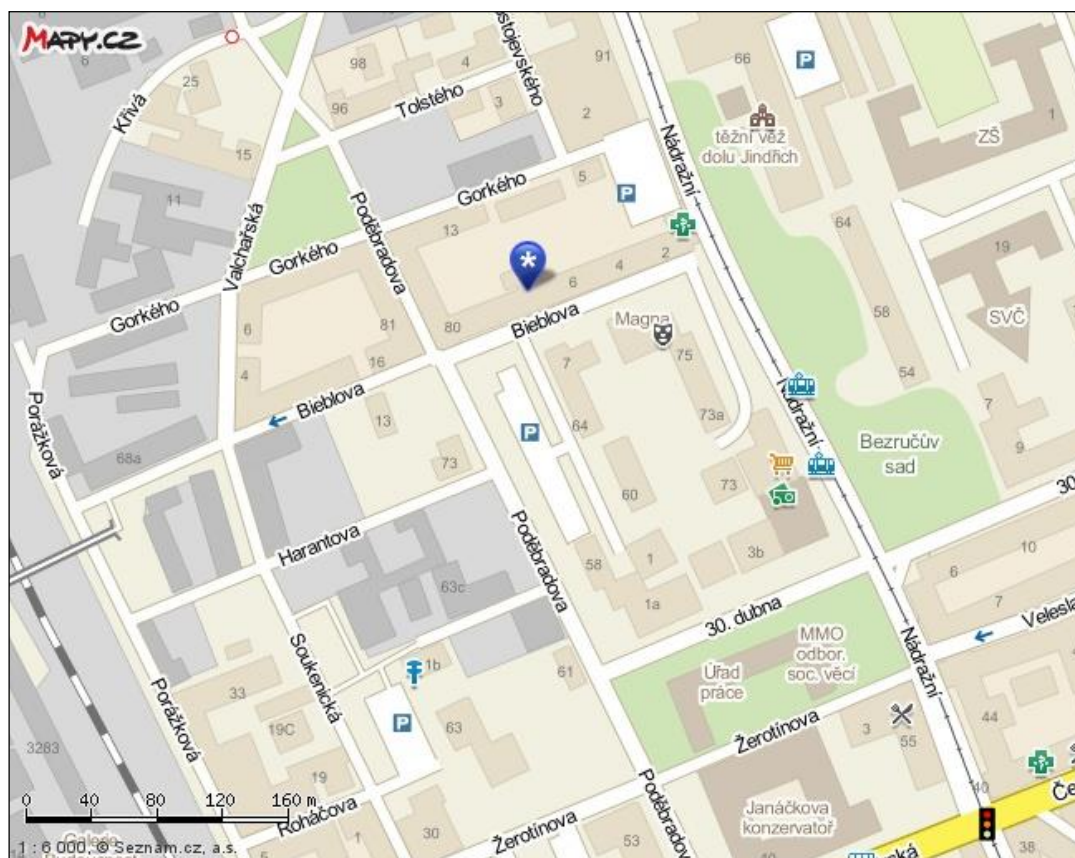
- Zajistit si souhlas pronajímatele s provedením každé úpravy
- Domluvit se předem na tom, jestli, jak a v jaké míře bude pronajímatel úpravu či zlepšení hodnoty bytu platit (v opačném případě k tomu není pronajímatel povinen)
- V případě provedení úpravy bez souhlasu pronajímatele (písemného) počítat s tím, že při skončení nájmu bude muset být úprava odstraněna do původního stavu bytu, ledaže by pronajímatel přece jen souhlasil s tím, ponechat úpravu na místě

Ukončení nájmu, odevzdání bytu

- Nájem ukončit pouze řádně podle smlouvy a zákona; počkat na uplynutí doby určité, podat výpověď podle důvodů ve smlouvě, u smlouvy neurčité podat výpověď a ve všech případech dodržet výpovědní lhůtu
- Byt odevzdat v původním stavu (zpravidla vymalovaný, s odstraněním změn), běžné opotřebení nevedí
- Při skončení nájemního vztahu žádat vrácení kauce a připravit si potvrzení pro přijetí peněz
- Odevzdat klíče přímo pronajímateli, opět proti písemnému potvrzení
- V případě, že pronajímatel nespolupracuje, napsat oznámení o předání bytu, odečíst hodnoty z měřících zařízení na dodávkách služeb, klíče od bytu spolu s oznámením zaslat pronajímateli
- V případě, že nájemník zůstává v bytě i po skončení nájmu, řádně platit nájemné a plnit povinnosti stejně, jako by nájemní smlouva stále platila

Věříme, že Vám tato brožura přinesla objasnění problematiky bydlení a nájemních vztahů a našli jste v ní potřebné informace. V případě nejasností, nebo pokud si nevíte rady např. některými pojmy v brožuře nebo s možnými kroky a postupy, můžete se obrátit na pracovníky **Sociálně právní poradny, Vzájemné soužití o.p.s.**

Najdete nás na ulici **Bieblova 8, v Moravské Ostravě**



Sociálně právní poradna poskytuje služby v tuto dobu:

Pondělí 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Úterý pro objednané *

Středa 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Čtvrtek 8.00 – 12.00 pro objednané *

* objednat se můžete osobně, telefonicky nebo e-mailem

Kontakty:



tel. 596 128 401, 596 128 402, 777 760 197 - poradna



tel. 596 114 760 – ředitelka sociálních služeb

e-mail: poradna-souziti@seznam.cz

web: www.vzajemnesouziti.cz