



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

Nájemní smlouvy a další smlouvy k bydlení

na co si dát pozor



**VZÁJEMNÉ
SOUŽITÍ**

Obecně prospěšná
společnost

Obsah

NÁJEMNÍ A JINÉ SMLOUVY.....	3
SJEDNÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	4
NÁLEŽITOSTI SMLOUVY	5
NASTĚHOVÁNÍ DO BYTU	7
NÁJEM BYTU NA VLASTNÍ NÁKLADY	7
ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ	8
BYDLENÍ BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU	9
PRÁVA A POVINNOSTI V NÁJMU	11
KAUCE	13
ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY	15
SKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	16
SKONČENÍ NÁJMU DOHODOU	16
SKONČENÍ NÁJMU UPLYNUTÍM DOBY URČITÉ.....	18
SKONČENÍ NÁJMU VÝPOVĚDÍ NÁJEMNÍKA	19
SKONČENÍ NÁJMU VÝPOVĚDÍ PRONAJÍMATELE	19
<i>Výpověď pronajímatele s výpovědní lhůtou</i>	<i>20</i>
<i>Výpověď pronajímatele bez výpovědní lhůty.....</i>	<i>21</i>
PODNÁJEMNÍ SMLOUVY	22
SMLOUVY O UBYTOVÁNÍ	24

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



NÁJEMNÍ A JINÉ SMLOUVY

Otázku bydlení musí řešit každý samostatný člověk, proto vždy existovala nutnost tuto základní potřebu určitým způsobem zajistit a upravit. V otázce bydlení je to zákonná úprava nájemních smluv, podnájemních vztahů a smluv o ubytování.

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.

Nejužívanějším druhem dohody mezi dvěma účastníky ohledně bydlení v bytě, či domě je nájemní smlouva, od ní se pak často odvozuje vztah podnájemní, který bývá upraven podnájemní smlouvou. Poněkud stranou stojí úprava vztahů ubytovacích, které s nájmem již tak těsně nesouvisí. Zákon pak kvůli potřebě chránit zájem nájemců, podnájemců a ubytovaných, upravuje podmínky a jednotlivá práva a povinnosti oběma stranám takové smlouvy.

Poznámka: důležitost úpravy nájemních vztahů vyplývá i ze základních práv účastníků; právo pronajímatele – vlastníka bytu či domu na volné nakládání se svým vlastnictvím, založené článkem 11 listiny základních práv a svobod na straně jedné, a právo nájemníka, na ochranu obydlí, založené článkem 12 listiny základních práv a svobod na straně druhé.

SJEDNÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Právo užívat byt vzniká na základě sepsání nájemní smlouvy. Jedná se zároveň o právo ale také o povinnost účel smlouvy skutečně naplnit, tedy byt začít k bydlení využívat. Pokud tedy nájemník/nájemce podepíše nájemní smlouvu, ale před nastěhováním se rozmyslí a nebude chtít se do bytu vůbec nastěhovat, stále je povinen ve smyslu smlouvy a zákona smlouvu řádně ukončit a po dobu trvání smlouvy řádně plnit své povinnosti.

Při sjednávání smlouvy je především nutné, aby si obě strany, jak pronajímatel, tak nájemník, přesně vymezili podmínky nájmu, výši nájemného a další povinnosti, k jejichž dodržování se podepsáním smlouvy zavazují. Taková dohoda může být vedena ústně, nicméně je pak potřeba ji přesně a přitom co nejjednodušeji do smlouvy napsat. Nájemník by se měl v každém případě řádně prostudovat předloženou nájemní smlouvou, protože se může stát, že pronajímatel ústně slíbí něco, co ve smlouvě není uvedeno, nebo je uvedeno jinak, a pak je pro nájemníka velmi obtížné, ne-li nemožné prokázat rozpor mezi slíbeným a písemně dohodnutým.

Nájemník by si před podepsáním smlouvy měl také sám ověřit, že osoba, se kterou jako s pronajímatelem jedná, je skutečně majitelem/vlastníkem bytu, protože v opačném případě nájemník nesjednává smlouvu nájemní ale podnájemní, se všemi důsledky z toho plynoucími. **Název smlouvy nemá na výše uvedené žádný vliv.** Vlastnictví bytu a tedy oprávněnost pronajímatele sjednávat nájemní smlouvu lze ověřit z výpisu na katastru nemovitostí, nebo z internetových stránek katastru nemovitostí (nahlizenidokn.cuzk.cz)

Příklad: v praxi se stává, že pronajímatel při sjednávání smlouvy na dobu určitou šesti měsíců opakovaně nájemníka ujistil, že pokud nebude mít dluh na nájmu, pronajímatel nájemníka z bytu nevyhodí, naopak s ním sepíše novou nájemní smlouvu. Během trvání nájmu si však všechno rozmyslel a po uplynutí šesti měsíců požaduje po nájemníkovi vyklizení z bytu. V takovém případě již zpravidla není možné situaci zvrátit a nájemník musí byt skutečně opustit.

Rada, jak takovému případu zabránit, je přitom jednoduchá. Stačí se s pronajímatelem při podpisu smlouvy dohodnout, že šestiměsíční doba trvání je zbytečná, když pronajímatel prohlašuje, že nájemníka nechá při plnění povinností bydlet i delší dobu, a proto je na místě smlouvu uzavřít na dobu neurčitou.

Sjednanou smlouvu po dohodnutí všech jejích náležitostí je nutné datovat a podepsat a to oběma stranami smlouvy a nejlépe plným podpisem (nedoporučujeme smlouvu jen „parafovat“). Vlastní tiskopis smlouvy je pak nezbytné mít alespoň ve dvou vyhotoveních, aby každá strana smlouvy obdržela po jednom.

Náležitosti smlouvy

Smlouva o nájmu **musí obsahovat určení stran**, tedy kdo je pronajímatel, kdo je nájemce, a to označení jménem a adresou, popř. je možné uvést i datum narození nebo rodné číslo a v případě pronajímatele – společnosti i identifikační číslo (IČ), následně musí být jednoznačně určen **předmět nájmu** (byt na ulici XY jako předmět nájmu nestačí) a dále **sdělení o účelu nájmu** (tedy bydlení). Oproti obecnému přesvědčení **není** ve smlouvě **nezbytné** určit přesně **výši nájemného**. Pokud si toto strany nestanoví, má pronajímatel právo požadovat takové nájemné, jaké je v den uzavření smlouvy obvyklé na daném místě za podobný byt. Pro přehlednost a jednoznačnost smlouvy však **určení přesného nájemného můžeme jen doporučit**.

Nájemní smlouvy dále zpravidla obsahují ustanovení týkající se jednotlivých povinností stran.

V případě, že není smlouva uzavřena řádně podle zákona a vady způsobí její neplatnost, použije se nově pravidlo, které chrání nájemníka; není tedy možné namítnout neplatnost smlouvy za strany pronajímatele, zatímco nájemník může na neplatnost smlouvy poukázat.

Jako změna oproti předchozí úpravě se tedy projevuje ustanovení, kdy jestliže nájemce užívá bez smlouvy nerušeně byt po dobu alespoň tří let, protože si myslí, že nájem je v pořádku, pak se nájemní smlouva považuje za uzavřenou, přestože nikdy ve skutečnosti nevešla v platnost.

Příklad: Nájemník sjednal v roce 2014 smlouvu s majitelem bytu tak, že návrh smlouvy podepsal a předal majiteli, který si obě smlouvy vzal a slíbil nájemníkovi, že je podepíše, orazítkuje a pak mu jedno vyhotovení smlouvy donese. Toto však již neudělal a nájemce byt užíval, neboť se domníval, že nic užívání bytu nebrání. Smlouva o nájmu pronajímatelem nikdy podepsána nebyla, ale po uplynutí tří let užívání bytu nájemcem už neplatnost smlouvy není na překážku, neboť splnil zákonnou podmínku pro to, aby se smlouva i přesto považovala za řádně uzavřenou.

Zákon upravuje to, co by mělo být v nájemní smlouvě jen velmi obecně. Ponechává tak široké možnosti vlastním ujednáním mezi pronajímatelem a nájemcem. Na jednu stranu je tak možné smlouvu upravit tak, aby plně vyhovovala oběma stranám, bohužel na druhou stranu je zde velká možnost jak nepozornou stranu „vlákat do pasti“ a zavázat ji k nevýhodné smlouvě. Nejlepší obranou proti takovému jednání je pak pouze opatrnost a pozornost při sjednávání smlouvy. Doporučujeme tak předtím, než nájemní smlouvu kdokoli podepíše, se s jejím obsahem pořádně seznámit a v případě nejasností tyto okamžitě řešit, případně si je před podpisem smlouvy ještě zajít ověřit. Bránit se proti nevýhodným podmínkám smlouvy potom, co nastanou jejich důsledky tím, že nájemce nerozuměl a nepochopil ujednání ve smlouvě, je neúčinné.

Dalšími nicméně **nepovinnými náležitostmi smlouvy** o nájmu jsou pak ujednání týkající se kauce, případně způsobů ukončení nájmu, řešení otázek úprav bytu, apod. Znovu doporučujeme ve smlouvě pamatovat i na nepovinné náležitosti smlouvy, protože zákon upravuje další otázky velmi obecně a bývá často zdrojem různých nedorozumění a sporů. Především by tak smlouva měla dle našeho názoru obsahovat práva a povinnosti stran smlouvy, dále způsoby ukončení nájmu, případné sankce za porušení povinností stran (s ohledem na omezení dané zákonem na ochranu nájemníka), a případně ještě řešení vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu.

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).

Při nastěhování do bytu se vřele **doporučuje zdokumentovat stav bytu** fotografiemi, svědky, dále je vhodné o předání klíčů a stavu bytu sepsat s pronajímatelem **předávací protokol** a řádně si zkontrolovat, co za případné vady je v něm uvedeno. Následně je vhodné do předávacího protokolu sepsat stavy měřičů spotřeby, kvůli prvnímu vyúčtování služeb.

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.

ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ

V souvislosti s novým zákonem je přímo ustanoven zákaz jakéhokoli ujednání, které v rámci nájemní smlouvy může zhoršit nebo ztížit postavení nájemníka jako smluvní strany.

Zákon stanovuje, že se; nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Tato ochrana má za úkol posílit ochranu nájemníka před snahou pronajímatele se na něm obohatit v nepřiměřené míře k poskytnutí bydlení. Především se projeví v zákazu jakéhokoli ujednání smluvních pokut v nájemních smlouvách pro případ porušení smluvních povinností nájemníka. Zákon předpokládá, že přiměřeným trestem za porušení smlouvy ze strany nájemníka je především možnost pronajímatele požadovat způsobenou škodu, dále žádat úroky z prodlení v případě neplacení nájmu a konečně právo ukončit smlouvu s nájemníkem a vystěhovat jej z bytu (a připravit jej tak o bydlení bez jakéhokoli nároku na náhradní bydlení). Vázat porušení povinností ze smlouvy (např. oznamovací povinnost nájemníka) na smluvní pokutu tak platně nelze, a v případě, že by přesto ujednána smluvní pokuta byla, nebude možné ji soudní cestou vymocit a po nájemníkovi požadovat.

Stejně jako není možné nájemníka vázat k případnému zaplacení smluvní pokuty, nelze tak do smlouvy prosazovat plnění dalších povinností nájemníka. Typickým příkladem je stanovení povinnosti nájemníka udržovat na své náklady společné prostory domu, které nemá v nájmu, stanovení povinnosti dozoru nad ostatními nájemníky, přebírání zodpovědnosti za škody způsobené v domě cizími osobami, apod. Stejně jako v předešlém případě i tady by sjednání takové nepřiměřené povinnosti bylo neplatné, a z hlediska zákona by se k němu nepřihlíželo.

Naopak stanovení povinnosti nájemníkovi dodržovat domovní řád, či ustálené zvyklosti v domě, v němž se nachází předmět nájmu, není nepřiměřeným ujednáním a nájemník se nemůže dovolávat neplatnosti. Vzhledem k tomu, že se jedná o nové ustanovení, navíc v zákoně uvedené obecně, bude pravděpodobně postupem času doplněno o názory soudů v jednotlivých možných sporech.

BYDLENÍ BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU

Bydlením bez právního důvodu se rozumí užívání bytu či domu **bez platné nájemní smlouvy**. Jedná se svou povahou o protiprávní vztah, ale je třeba si uvědomit, že ne vždy k němu dochází úmyslným jednáním stran.

Může se stát, že **neznalostí smluvních stran** dojde k takovému závažnému ale přitom **nevědomému pochybení** při sjednávání smlouvy, že tato je pak od počátku neplatná, což smluvní strany nemusí zjistit po velmi dlouhou dobu trvání faktického nájmu. Jestliže nájemník i pronajímatel řádně plní své povinnosti podle domnělé smlouvy, pak může takový stav trvat i několik let.

Jak již bylo výše uvedeno, pronajímatel nemůže namítat neplatnost smlouvy vůči nájemníkovi pro vadu, která způsobila neplatnost smlouvy, tedy se i v takovém případě považuje smlouva za platně uzavřenou. Tato ochrana nájemníka se však vztahuje pouze na případ, kdy pronajímatel a nájemník ústně sjednali a projevíli vůli uzavřít nájemní smlouvu, ale pouze nesplnili požadavky stanovené zákonem ohledně formy smlouvy.

Naopak, pokud nájemní smlouva byla formálně uzavřena řádně a v souladu se zákonem, pak její obsahové vady, které by způsobily její neplatnost, budou mít vliv na případné bydlení bez právního důvodu.

Jestliže však nájemník užívá byt v přesvědčení, že nájemní vztah je v pořádku a řádně uzavřen a to po dobu nejméně tří let, a teprve poté se zjistí (ať už ze strany pronajímatele, nebo nájemníka) že nájemní vztah skončil, nebo nikdy nevznikl, bude se nájemní smlouva považovat za řádně uzavřenou, nehledě na případné vady. Ty jsou pak kvůli úpravě práv a povinností smluvních stran nahrazeny ustanoveními zákona.

Jiným případem je **bydlení bez právního důvodu, o kterém smluvní strany vědí**. Často může nastat situace, kdy po skončení platnosti nájemní smlouvy nájemník v souladu se zákonem a smlouvou byt nevrátí pronajímateli a nevystěhuje se z bytu. Důvody, proč takto nájemník jedná, se často opakují, ať už od prosté nechuti se odstěhovat, po nemožnost najít jiné bydlení, nebo kvůli sporům s pronajímatelem, v každém případě však nájemníkovi jako rušiteli vlastnického práva pronajímatele **zákon ochranu neposkytuje**.

Pro úplnost dodáváme, že bydlení bez právního důvodu se dopustí i člověk, který bez jakéhokoli oprávnění obydlí prázdný byt a začne jej užívat. Zde je navíc na místě i nebezpečí, že bydlení „na černo“ přeroste do trestní roviny kvůli trestnému činu poškozování cizí věci (především v případech, kdy se „nájemník“ do předmětného bytu dostane skrze zamčené dveře).

Osoba bydlící bez právního důvodu nemá k předmětnému bytu žádné právo, nemůže se dožadovat sjednání nájemní smlouvy, nemůže žádat po vlastníkově předmětného bytu jakékoli plnění či opravy a nemůže si klást podmínky pro opuštění bytu či domu. Naopak vystavuje se v nejhorším případě i trestnímu stíhání, a pochopitelně exekučnímu vystěhování z bytu.

PRÁVA A POVINNOSTI V NÁJMU

Nepovinnou ale zpravidla nejrozsáhlejší částí nájemních smluv je vymezení jednotlivých práv a povinností jak pronajímatele, tak nájemníka.

Zatímco práva stran jsou výrazně omezeny působením zákona, jejich povinnosti se mohou smlouva od smlouvy lišit a to v závislosti na potřebách okolí, bytu, či potřeb stran. **Nejčastější povinností nájemníka** je tak dodržovat domovní řády, počínat si v bytě tak, aby nedocházelo k jeho poškození, zajistit, aby stejně nepoškozovaly byt, či společné prostory domu další osoby bydlící s nájemcem apod. Na druhou stranu **má nájemník právo** v bytě chovat zvíře, pokud se tedy nejedná o hospodářský chov, a může v bytě i podnikat, pokud to ovšem neznamená přestavění bytu na výrobu, nebo na obchod.

Pronajímatel je v souvislosti s výše uvedenými právy nájemníka povinen jejich využití strpět a nemůže jejich vykonávání podmínit dalšími platbami k nájemnému.

Právě v úpravě práv a povinností stran se nejvíce projeví ustanovení zákona o zakázaných ujednáních, tedy takových povinností nájemníka, které jsou vzhledem k účelu smlouvy nadbytečné, nebo nepřiměřené. Pronajímatel tak nemůže v souvislosti s nájemní smlouvou po nájemníkovi žádat, aby hlídal osoby vstupující do domu, nebo aby na své náklady opravoval společné prostory domu, apod. Pokud by takové ujednání ve smlouvě přesto bylo, nemůže se jej pronajímatel dovolávat, ani kvůli jeho neplnění vypovědět nájemníkovi smlouvu pro neplnění povinností.

Při přípravě nájemní smlouvy k bydlení **na vlastní náklady** pak je z právního pohledu velmi vhodné, aby jednotlivé povinnosti a vynakládání prostředků na opravy, byly upraveny ve smlouvě a část týkající se práv a povinností účastníků je pro taková ujednání nejlepším prostředkem. Doporučuje se předem určit, jaké opravy je třeba učinit, kdo je provede, kdo je zaplatí, co se stane, když zavázaná strana svou povinnost nesplní, apod. Je mnohem snazší toto upravit v době, kdy se o nastěhování do nájmu teprve jedná, než poté, co již bude nájemník v bytě bydlet a bude například požadovat po pronajímateli úhradu za provedenou opravu.

Dalším bodem vzájemných práv a povinností pronajímatele a nájemníka je **povinnost informační**. Zatímco změny smlouvy je vhodné provádět výhradně písemně, v rámci oznamovací povinnosti je nejčastěji používáno telefonování, či osobní kontakt.

Nájemník je povinen hlásit změny v počtu osob bydlících v bytě pronajímateli bez zbytečného odkladu. Jestliže tak neučiní do dvou měsíců od změny, závažně tím poruší smlouvu a může dostat výpověď z nájmu. Lze proto jen doporučit na tuto povinnost v průběhu trvání nezapomenout. Stejný postup se uplatní i v případě, že se počet osob v bytě sníží.

Pronajímatel může ve smlouvě stanovit, že jinou osobu do bytu může nájemník přizvat jen s jeho předchozím souhlasem. Pokud by nájemník tuto povinnost porušil, může pronajímatel smlouvu vypovědět. Toto však neplatí, pokud je nový spolubydlící osoba blízká k nájemníkovi. V takovém případě je nájemník jen povinen příchod nového člena domácnosti pronajímateli oznámit a nemusí čekat na jeho souhlas.

Po shrnutí, můžeme říci, že **nájemníkovy povinnosti** jsou;

- Řádně **užívat byt** za účelem bydlení, nebo podnikání, které nevyklučuje bydlení
- Počínat si tak, aby **nedocházelo k poškozování bytu** ani společných částí domu nájemníkem a osobami s ním žijícími
- Řádně **platit nájem a zálohy na služby** spojené s užíváním bytu
- **Plnit povinnosti** stanovené smlouvou ohledně dodržování domovních řádů, nočního klidu, hluku, místních zvyklostí (zamykání dveří do domu po určité hodině, apod.)
- **Oznamovat** případné závady, či poškození, provádět běžnou údržbu
- **Oznamovat změny** v počtu bydlících osob

KAUCE

Další častou součástí nájemní smlouvy je ustanovení týkající se sjednané kauce. Kaucí se rozumí peněžní částka, kterou předá nájemník při podpisu smlouvy (nebo při předání klíčů od bytu, či jinak dle domluvy) pronajímateli a ten ji uloží pro případné využití během trvání nájmu.

Kauce **slouží** svou povahou **jako jistina** pro pronajímatele ohledně případného neplacení nájemného, nebo neuhrazení škody, kterou nájemník na bytě způsobí. To odpovídá i zákonné úpravě, kdy za jistinu je považována taková ujednaná částka, kterou se nájemník zajišťuje, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu.

Složenou kauci pak pronajímatel uchovává po celou dobu trvání nájmu a vrátí ji nájemníkovi při skončení nájemního vztahu. Má právo si od této částky odečíst to, co mu nájemník dluží na nájmu, nebo na škodách, které způsobil během trvání nájmu. Na



druhou stranu po celou dobu trvání nájemního vztahu má nájemník právo na přičtení úroků z kauce, neboť peníze, které vyplatil na kauci, mohl nájemník stejně tak uložit v bance, kde by se mu tato částka úročila. Zákon dovoluje, aby si strany sjednaly výši úroku, tedy míru, jak se bude kauce úročit, ale s tím omezením, že tento úrok nesmí být nižší než je zákonná sazba.

Nejvyšší možná výše kauce pak může činit šestinásobek měsíčního nájemného (není určeno, zda se započtením záloh na služby, či nikoli, ale považujeme za logické, že určující výchozí částka má být vlastní nájemné bez záloh na služby spojené s užíváním bytu).

V případě, že během nájemního vztahu je výše kauce částečně, nebo zcela vyčerpána (například se sníží tím, že nájemník nezaplatí nájemné), je nájemník povinen bez zbytečného odkladu kauci doplnit do původní výše.

Při skončení nájemního vztahu je **pronajímatel kauci povinen nájemníkovi vrátit**. Může si z ní odečíst případné dluhy na nájmu, nebo oceněnou škodu způsobenou nájemníkem. V případě dlužného nájmu zákon takovou pravomoc pronajímateli uznává výslovně, tedy pokud nájemník nedokáže, že odečtení údajně dlužného nájmu se nezakládá na pravdě, postupoval pronajímatel správně. Horší situace v praxi nastává v případě odečtu částky z kauce u údajně nájemníkem způsobených škod. Tady je třeba mít správně zmapované předání bytu fotografiemi, svědeckými výpověďmi, aby bylo možné dokázat, v jakém stavebně technickém stavu se byt pronajímateli vracel. Pokud to lze, je vhodné mít k dispozici i důkazy svědčící o stavu bytu při sjednání smlouvy.

Následně doporučujeme kontaktovat pronajímatele a vyzvat ho k vrácení kauce v takové výši, v jaké je dle nájemníkovy názoru vratná. V případě, že pronajímatel odmítne vrátit kauci s odkazem na vady a poškození v bytě, které se na pravdě nezakládá, nájemníkovi nezbude nic jiného, než se pro vymožení kauce obrátit na soud. K soudu pak nájemník potřebuje právě důkazy hovořící o stavu bytu při převzetí i vrácení bytu. Prokazovat vznik škody a její výši (tedy proč kauci snížil o určitou částku a ne míň, atd.) pak musí pronajímatel. Může nastat několik situací; jednak může pronajímatel určit škodu na bytě, která opravdu existuje, ale na její „opravu“ si pronajímatel zaúčtuje nepřiměřeně vysokou částku. Nebo pronajímatel za škodu bude považovat stav určitého poškození, které ale na bytě bylo již předtím, než se nájemník nastěhoval (tady se uplatní předávací protokol a fotografie z převzetí bytu). V praxi se stává, že pronajímatel obě výše uvedené možnosti spojí, tedy že jednak poukazuje na skutečně vzniklou škodu, tu spojí s poškozeními bytu, které existovaly ještě před nájemním vztahem a k tomu všemu jejich údajné opravy (či jejich hodnotu v případě zničení věci) nadhodnotí, tedy bude počítat s nepřiměřeně vysokou částkou. Ve všech výše uvedených možnostech stačí nájemníkovi tvrzení pronajímatele vyvrátit a soud pronajímateli přikáže kauci ve správné výši zaplatit.

Může ovšem nastat i případ, kdy pronajímatel správně určí škodu i výši škody, v takovém případě návrh nájemníka na vrácení kauce bude zamítnut.

Strany si mohou také sjednat, že kauce bude po skončení nájmu částečně ponechána u pronajímatele pro případné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu.

ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

Protože nájemní vztahy mohou v mnoha případech trvat více let a tedy dlouhou dobu, je pravděpodobné, že v průběhu trvání nájemního vztahu bude potřeba ujednání ve smlouvě změnit.

Naprostá většina nájemních smluv přímo upravuje, jak může být změněna, většinou se to týká změn prováděných na základě domluvy, korespondence, nebo přímo písemným dodatkem. Vytvoření nové smlouvy se změnami není změnou smlouvou, ale smlouvou úplně novou.

Nájemní smlouvy se nejčastěji mění písemnými dodatky, tedy dalšími písemnými ujednáními, které ruší předchozí úpravu. **Změny se často týkají výše nájemného, povinností nájemníka, doby trvání smlouvy a změn v počtu osob bydlících s nájemníkem.** Vzhledem k tomu, že změnami se často podstatně mohou změnit povinnosti stran, je doporučeno každý dodatek ke smlouvě řádně označit pořadovým číslem, určit, od kdy změny v něm uvedené budou platit, jaký vliv na původní smlouvu budou mít a dále tento dodatek vyhotovit ve dvou stejnopisech (stejně jako vlastní smlouvu) a datovat a podepsat. Každá strana pak obdrží po jednom vyhotovení a od ujednaného dne pak platí nájemní smlouva ve znění nejnovějšího dodatku (nebo dodatků).

Je možné smlouvu měnit i jiným způsobem, například se jinak domluvit po telefonu, nicméně je nutné si uvědomit, že v případě sporu má přednost nájemní smlouva s písemnými právy a povinnostmi, před většinou neprokazatelným telefonátem. Proto se doporučuje po telefonu řešit většinou jen oznamovací povinnosti anebo domluvat znění nové povinnosti (tedy takové, která nebude v rozporu s povinností uvedenou ve smlouvě) s tím, že v nejbližší možné době bude nová povinnost zavedena písemně do vlastní smlouvy.

SKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Nájemní vztah je možné ukončit několika způsoby a to jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemníka. V každém případě ukončení nájemního vztahu však platí, že je nájemník povinen se z bytu vysvětlivat a v pořádku jej předat pronajímateli. V případě, že během nájemního vztahu provedl nájemník na bytě nějaké stavební změny, je povinen je odstranit a uvést byt do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Poznámka: zákon poněkud změnil vyjádření, nyní tedy nájemník nevrací byt s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ale je povinen vrátit byt v původním stavu nehledě na běžné opotřebení. V podstatě to znamená to samé, tedy běžné opotřebení bytu, či jeho součástí není závadou, ani škodou a nájemník není povinen jejich opotřebení ani opravit, ani zaplatit.

Pokud měl nájemník s pronajímatelem dohodnuto povolení změn, pak i když do změny nájemník investoval peníze a čas, nemůže žádat po pronajímateli jejich proplacení, pokud tak nebyli dohodnuti předem. Každá změna a pevná nová součást bytu se stává vlastnictvím pronajímatele bez náhrady v penězích nájemníkovi.

Skončení nájmu dohodou

Platnou nájemní smlouvu jak na dobu určitou, tak neurčitou je možné ukončit v podstatě **kdykoli dohodou** pronajímatele s nájemníkem. K tomu postačí, aby kdokoli z nich ukončení nájmu navrhl a druhá strana smlouvy návrh přijala. Dohodu o ukončení nájmu velmi doporučujeme sepsat písemně, v opačném případě se nepozorná strana vystavuje nebezpečí, že celé ukončení smlouvy bude popřeno a strana se stane dlužníkem.

Příklad: Nájemník pan Novotný sjednal nájemní smlouvu na dobu neurčitou s panem Spěšným dne 1.6.2014. Po určité době trvání nájmu však pan Novotný zjistil, že byt je cenově nad jeho možnosti, proto navrhl panu Spěšnému ukončení nájemní smlouvy, protože zároveň byl dohodnut se svým bratrem na tom, že po dobu než si sežene levnější bydlení, bude bydlet u něj. Pan Spěšný sice zpočátku nesouhlasil, navrhoval místo toho snížení nájemného, ale pan Novotný na ukončení smlouvy trval. Domluvili si termín sepsání dohody o ukončení, ale pan Spěšný se předem omluvil kvůli pracovním povinnostem a zároveň panu Novotnému sdělil, že

dohodu o ukončení nájemní smlouvy přijímá a že písemně panu Novotnému zašle potvrzení o skončení nájmu.

Ještě si vymínil, aby po odstěhování pan Novotný vhodil klíče od bytu do schránky, že si je pak pan Spěšný vyzvedne. Pan Novotný souhlasil a z bytu se odstěhoval. Po třech měsících byla panu Novotnému doručena výpověď z nájmu pro neplacení nájemného ovšem s běžnou tříměsíční výpovědní lhůtou, kterou pan Spěšný odůvodnil jako „projev dobré vůle“. Pan Novotný byl zároveň vyzván, aby zaplatil dlužné nájemné za tři měsíce trvání nájmu, k tomu aby řádně uhradil ještě tři nájemné za dobu, než se naplní výpovědní lhůta. Pan Novotný bude muset výše uvedené zaplatit, protože nemá jak prokázat, že se původně s panem Spěšným dohodl na ukončení nájemní smlouvy (ukončení se pak předpokládá ke dni, ve kterém se dohodli).

Jak je vidět z příkladu, aby se nájemník nechytí do „pasti“ lze jen doporučit, aby i v případě příjemného jednání byly závažné otázky týkající se nájemní smlouvy prováděny písemně s podpisy obou zúčastněných stran.

Náležitosti dohody o ukončení nájmu musí být **označení stran**, že se jedná o ukončení konkrétní nájemní smlouvy, **ke kterému bytu** se smlouva váže, **jak zní vlastní dohoda**, a celek musí být **datován a podepsán**. K těmto náležitostem dohody **doporučujeme** přidat také ujednání o vrácení bytu, ujednání o narovnání vzájemných pohledávek (dluhy nájemníka, opravy, které měl platit pronajímatel, ale provedl je nájemník, apod.), datum předání bytu, tedy datum ukončení platnosti nájemní smlouvy a postup při vyúčtování služeb v poměrné výši k zúčtovacímu období. Byla-li složena kauce, je vhodné připojit také ujednání o jejím vrácení, případném zápočtu dluhů a tedy určení její celkové výše a datu vrácení. Dohodu pak lze označit jako dodatek ke smlouvě (viz část změny nájemní smlouvy v této brožuře) a rozdělit po jednom stejnopisu s platností originálu každé smluvní straně.

Poznámka: pozor na nesmyslné návrhy jako „výpověď dohodou“, které se sice častěji uplatňují v pracovněprávních vztazích, ale objevují se i v případě ukončování nájemních smluv. V případě, že se jedná o „výpověď dohodou“, není jednoznačný účel takového dokumentu, což ale nezpůsobuje jeho absolutní neplatnost. Zákon pak postupuje snahou odhadnout záměr smluvních stran, což v případě „výpovědi dohodou“ z důvodu aktivní účasti obou účastníků vyloučí vždy ve prospěch dohody.

A zatímco v případě výpovědi dané pronajímatelem nájemníkovi zákon chrání práva nájemníka a určuje podmínky, kdy je možné vůbec výpověď platně dát, pak u dohody taková ochrana nájemníka není.

Skončení nájmu uplynutím doby určité

V posledních letech velmi často užívané smlouvy na dobu určitou tří, šesti, dvanácti měsíců pak často **mohou skončit prostým uplynutím doby**, na kterou byly sjednány. Z pohledu pronajímatele se jedná o nejvíce osvědčený způsob ukončení nájmu nájemníkovi, především ve smyslu staré právní úpravy, v jejímž rámci se tak mohl vyhnout některým svým povinnostem pronajímatele.

Uplynutím doby určité především nemusel pronajímatel zajišťovat nájemníkovi náhradní bydlení, nemusel odůvodňovat výpovědi ani se předem dotazovat soudu na oprávněnost požadavku na vyklizení nájemníka. Řízení o vyklizení nájemníka, který byt dobrovolně nevyklidí, bylo také poměrně rychlejší, než řízení, ve kterém se určovala oprávněnost výpovědi a následně povinnost se vyklidit.

Od platnosti nové právní úpravy bude pravděpodobné, že smlouvy na dobu určitou postupně vymizí, když základní důvody pro jejich sjednávání pominuly.

Podstatným rozdílem v případě skončení nájmu uplynutím doby určité je skutečnost, že jestliže nájemníkovi skončila platnost nájemní smlouvy, nájemník stále v bytě bydlí a pronajímatel alespoň po dobu tří měsíců po skončení nájmu (tedy po třech měsících bydlení bez právního důvodu) neoznámí nájemníkovi výzvy, aby se odstěhoval, platí, že nájemní smlouva byla za stejných podmínek znovu obnovena. Vyzvat k vystěhování přitom může pronajímatel výhradně písemně. Na druhou stranu si pronajímatel může přímo vymínit při sjednání smlouvy, že takový případ prodlouží nájemní smlouvu třeba jen o měsíc.

V případě, že ještě za trvání nájmu pronajímatel sdělí nájemníkovi, že smlouva nebude nájemníkovi prodloužena, nebo nebude vyhotovena jiná, nemá nájemník žádné právo na další bydlení v bytě. Uplynutím doby určité nájemní smlouvy tak nájemní vztah skončí a v souladu s úpravou nájemní smlouvy je nájemník povinen byt vyklizený předat. Jestliže nájemní smlouva neupravuje způsob vrácení bytu, použije se zákonná úprava, podle které vrátí nájemník byt v původním stavu nehledě na běžné opotřebení po odstranění všech změn, které v bytě učinil.

Poznámka: Skončení nájmu na dobu určitou uplynutím sjednané doby je volbou pronajímatele, na jak dlouhou dobu chce být účastníkem nájemního vztahu. Nelze proto po něm požadovat, aby smlouvu po uplynutí doby určité znovu prodloužil, nebo vyhotovil novou smlouvu, a to ani v případě, kdy nájemník plnil veškeré své povinnosti řádně a včas. Pokud se k prodloužení smlouvy písemně nezavázal, je skoro nemožné dodržení závazku vymáhat.

Skončení nájmu výpovědí nájemníka

Nájemník může ukončit nájemní vztah po uplynutí výpovědní doby výpovědí u smlouvy na dobu neurčitou. Jestliže je nájemníkem na základě smlouvy na dobu určitou, může nájem vypovědět jen tehdy, jestliže je to ve smlouvě upraveno a to z těch důvodů, ze kterých je smlouvou podání výpovědi nájemníkem dovoleno. Aby se nájemník nepozorností neupoutal na dlouhotrvající smlouvu na dobu určitou s nemožností podat výpověď, zákon umožňuje nájemníkovi výpověď přesto podat z vážných důvodů, které v době sjednání smlouvy nevěděl, nebo nemohl vědět, a které způsobují, že po nájemníkovi nelze obecně spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu setrval.

Příklad: výše uvedené vážné důvody by mohly spočívat třeba v tom, že během trvání nájemního vztahu se prudce zhorší kvalita bydlení (vichřice strhne střechu, pronajímatel to opraví provizorně a k pořádné opravě se nemá), nebo pokud nájemník není objektivně schopen platit sjednané nájemné, apod.

Smlouvu na dobu neurčitou pak nájemník může vypovědět i bez udání důvodu, vždy však s tříměsíční výpovědní lhůtou. Naopak v případě tak závažných vad v bytě či domě, které znemožňují řádné užívání je oprávněn nájemník podat výpověď bez výpovědní lhůty, tuto výpověď však musí řádně zdůvodnit. Odkaz na ustanovení zákona, nebo jen obecné oznámení o důvodu výpovědi nestačí, je třeba přesně důvod výpovědi popsat.

Skončení nájmu výpovědí pronajímatele

Pronajímatel může nájemní smlouvu jak na dobu určitou tak neurčitou vypovědět **jen z důvodů stanovených zákonem**, přičemž oprávněn k podání výpovědi je zpravidla pro porušení povinností ze strany nájemníka.

Podle závažnosti porušení povinností nájemníka je pak pronajímatel oprávněn buď nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, nebo dokonce bez výpovědní lhůty.

Každou výpověď musí pronajímatel podat písemně k rukám nájemníka, přičemž stačí doručit poštou doporučeně, bez ohledu na fakt, jestli si písemnost nájemník odmítne převzít, nebo nevyzvedne po uložení na poště. V takovém případě se totiž uplatní fikce doručení, což znamená, že se písemnost bude považovat za doručenou navzdory tomu, že ji nájemník ani neviděl. Lze proto jen doporučit i takové písemnosti přebírat, neboť vyhýbání se převzetí nic neřeší a naopak převzetím alespoň nájemník ví, co se děje.

Pronajímatel musí ve výpovědi označit nájemníka, následně nájemní smlouvu, sdělit důvod výpovědi, přičemž nestačí jen označit důvod výpovědi (např., výpověď z důvodu porušení povinností nájemníka, ale výpověď pro soustavné neoznamování změn v počtu osob bydlících v nájmu s nájemníkem, apod.), a dále je povinen poučit nájemníka o možnosti podat proti výpovědi námitky a případně navrhnout přezkoumání důvodnosti výpovědi soudem. **Pokud pronajímatel nesplní zákonné náležitosti výpovědi, nejedná se o výpověď a nájem stále trvá podle smlouvy.**

Výpověď pronajímatele s výpovědní lhůtou

S tříměsíční výpovědní lhůtou může pronajímatel vypovědět nájem z důvodu **hrubého porušování povinností nájemníka** (tedy jak povinností stanovených zákonem, tak povinností stanovených smlouvou s výjimkou těch, které jsou v rozporu s ochranou nájemníka a jsou tedy neplatná), dále proto, že nájemník byl **odsouzen pro úmyslný trestný čin** spáchaná na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, která se v tomto domě nachází, nebo proto, že byt musí být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu (např. z rozhodnutí stavebního úřadu) potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo z jiného obdobného závažného důvodu.

Obdobné závažné důvody zákon pak již nijak neurčuje, lze proto předpokládat, že se za takové důvody budou považovat důvody hrubého porušení povinností nájemce spočívající v poškozování bytu, neplnění oznamovací povinnosti, apod.

Dalšími důvody, pro které může pronajímatel nájem bytu vypovědět, aniž by nájemník jakkoli porušil své povinnosti, jsou případy, kdy byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem/kou, který hodlá opustit společnou domácnost z důvodu rozvodu, nebo pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného, nebo pro příbuzného svého manžela/ky (vždy se může jednat jen o blízké příbuzné). V případě, že pronajímatel podá výpověď z těchto důvodů, nemá nájemce možnost se proti výpovědi bránit, a to ani, když své povinnosti plní řádně a včas. Na druhou stranu, pokud by se později ukázalo, že ukončení nájmu bylo provedeno na základě smyšleného důvodu o nastěhování příbuzného, může nájemce žádat po pronajímateli náhradu škody spojenou s odstěhováním, a případně odlišnou výší nájemného v novém bydlení.

Tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, v němž byla doručena a končí posledním dnem v třetím měsíci jejího běhu.

Výpověď také **musí obsahovat** poučení nájemníka o jeho právech ohledně podání námitek proti výpovědi a možnosti podat návrh na soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

Je dobré připomenout, že oproti staré právní úpravě vymizel institut přivolení soudu k podání výpovědi, tedy nyní je plně na rozhodnutí pronajímatele, jak a kdy výpověď případně podá. Soudu se předem dotazovat na povolení nemusí, nicméně právě proto musí umožnit a poučit nájemníka o možnosti se bránit proti výpovědi před soudem. Případný návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu pak odkládá vlastní ukončení nájemního vztahu.

Výpověď pronajímatele bez výpovědní lhůty

Jestliže nájemník **porušuje své povinnosti** vyplývající z nájmu **zvláště závažným způsobem**, má pronajímatel právo dát nájemníkovi výpověď okamžitou, tedy bez výpovědní lhůty. Takovou výpověď musí opět podat písemně, musí ji řádně zdůvodnit a zároveň v ní může vymezit lhůtu, do kdy musí nájemník byt pronajímateli předat. Jestliže toto pronajímatel ve výpovědi neuvede, platí, že je nájemník je povinen byt vrátit (řádně a bez vad) nejpozději do měsíce od doručení výpovědi. Pro účely práv a povinností ze smlouvy dále platí, že doručením okamžité výpovědi skončil nájemní vztah, takže jedinou povinností (kromě případného narovnání pohledávek) nájemníka je byt řádně vrátit.

Předtím, než může pronajímatel přikročit k tomuto dalekosáhlému kroku, musí nájemníka na závažné porušení jeho povinností upozornit a vyzvat jej v přiměřené lhůtě k nápravě. Teprve, když na výzvu není správným způsobem reagováno, je možné platně přistoupit k dání okamžité výpovědi.

Důvodem pro okamžité ukončení nájemní smlouvy je pak, jak bylo již výše naznačeno, **zvláště závažné porušení smluvních a zákonných povinností nájemníka plynoucích z nájemního vztahu, především nezaplacením nájmů a nákladů na služby spojené s bydlením po dobu alespoň tří měsíců** (tedy za celou dobu trvání nájmu již dluh činí trojnásobek nájemného na bytě, včetně záloh na služby spojené s bydlením), dále pokud nájemník **nevratně poškozuje byt či dům**, ve kterém se byt nachází, **způsobuje škody**, či obtíže jiným osobám, které v domě bydlí, či přímo pronajímateli, nebo pokud byt **užívá k jinému účelu, než bylo dohodnuto** (nejčastěji nájemník sjedná byt za účelem bydlení, ve skutečnosti jej dále pronajímá za účelem zisku z pronájmu).

Dalšími důvody pro okamžité ukončení nájemní smlouvy jsou **neoznámení pronajímateli změnu v počtu** osob bydlících s nájemníkem v bytě ve lhůtě dvou měsíců od změny počtu osob, nebo **neoznámení vlastní dlouhodobé nepřítomnosti** v bytě, přičemž zároveň nájemník ani nesplní povinnost zajistit náhradní kontaktní osobu, která na byt v době nepřítomnosti nájemníka může dohlížet.

PODÁNÁJEMNÍ SMLOUVY

Na základě podnájemné smlouvy vystupuje nájemník jako pronajímatel na jedné straně, a podnájemník na straně druhé. Podnájemní smlouvou tak nájemník, který sám má k předmětnému bytu či domu nájemní právo, přenechá byt či dům k bydlení další osobě. V případě sjednání podnájemní smlouvy se musí mít podnájemník na pozoru, protože jako odvozený právní vztah není podnájem tolik chráněn zákonem.

Při sjednávání podnájemní smlouvy je proto dopředu pozorně prostudovat celou smlouvu, neboť platí, že co neupraví smlouva, bude velmi obecně upraveno podle zákona a v takovém případě nemá podnájemník taková práva jako nájemník. Obecně platí, že nájemník, který má v bytě trvalé bydliště a chce jeho část (pokoj) podnajímt další osobě, tak může učinit i bez souhlasu pronajímatele.

Nicméně mnohem častější je případ, kdy nájemník v bytě sám trvale nebydlí a nechce byt nechat prázdný (koneckonců jeho povinnost za byt platit smluvené nájemné trvá bez ohledu na to, jestli v bytě bydlí stále, nebo jenom občas), v takovém případě pak zpravidla chce byt jako celek dát jiné osobě do podnájmu. Podnájemník pak platí nájemné nájemníkovi a ten následně platí pronajímateli.

V případě, že nájemník v bytě nebydlí a chce jej dát do podnájmu, je nutné, aby měl předem **souhlas pronajímatele**. Z pohledu podnájemníka je vhodné si takový písemný souhlas pronajímatele od nájemníka vyžádat, neboť v opačném případě by celá podnájemní smlouva byla neplatná a podnájemník by se kdykoli mohl ocitnout bez střechy nad hlavou. Platí totiž zásada, že nájemník nemůže na podnájemníka převést více práv, než sám má, takže pokud není oprávněn k sjednání smlouvy o podnájmu, je její sepsání s podnájemníkem neplatné.

Žádost o souhlas s podnájemem a vlastní souhlas pronajímatele musí být písemné. Platí, že pokud se pronajímatel do jednoho měsíce od požádání o souhlas nevyjádří, s podnájemem souhlasí. Výše uvedené neplatí, pokud je to v nájemní smlouvě výslovně zakázáno. Podotýkáme, že pokud by výše uvedený postup nájemník porušil, je to závažné porušení smlouvy a může dostat z nájmu výpověď.

Poté, co je ověřeno, že souhlas pronajímatele s podnájemem dán byl, mohou strany přistoupit k vlastnímu sepsání podnájemní smlouvy, přičemž se vřele doporučuje, práva a povinnosti stran podnájemní smlouvy do ní rovnou vypsát. Zákon totiž dále podmínky podnájmu neupravuje, a proto je podnájemník odkázán pouze na dobrou smlouvu. Podnájemní smlouva jako odvozená smlouva od nájmu bude trvat jen tak dlouho, jak bude trvat smlouva nájemní, tedy pokud nájemník v jakékoli souvislosti přijde o nájemní právo k bytu, podnájemník toto právo ztrácí také a musí byt vyklidit.

Také pokud byl nájemník povinen dodržovat domovní řád spolu s určitou povinností, nemůže ve smlouvě o podnájmu podnájemníka plnění takové povinnosti zprostit, neboť odpovědnost za takové jednání by zůstalo na vině nájemníka.

Shrneme-li postavení podnájemníka, lze jen doporučit, aby ve smlouvě o podnájmu byly podrobně a jednoznačně upraveny otázky ohledně předmětu podnájmu, doby trvání podnájmu, výše nájemného, jeho splatnosti, případné kauce, dále práva a povinnosti stran, způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, způsoby ukončení podnájemní smlouvy, výpovědní důvody, výpovědní lhůtu, převzetí bytu. Ohledně způsobů skončení podnájemní smlouvy se neomezit jen na výčet důvodů výpovědi pronajímatele, ale také podnájemníka, případně možnost ukončení smlouvy dohodou.

SMLOUVY O UBYTOVÁNÍ

Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a ubytovaný se zavazuje ubytovateli zaplatit.

Smlouvou o ubytování se v první řadě řeší ubytování na přechodnou (předpokládá se kratší dobu), typicky se tak jedná o smlouvu na dobu určitou jednoho, tří, šesti měsíců. V souvislosti s poskytnutí místa ubytování je zároveň ze strany ubytovatele zajištěno i poskytnutí služeb spojených s bydlením. Částka, kterou pak ubytovaný je povinen ubytovateli uhradit, obsahuje jak vlastní nájemné za ubytování tak také typizovanou částku za služby užívané během ubytování.

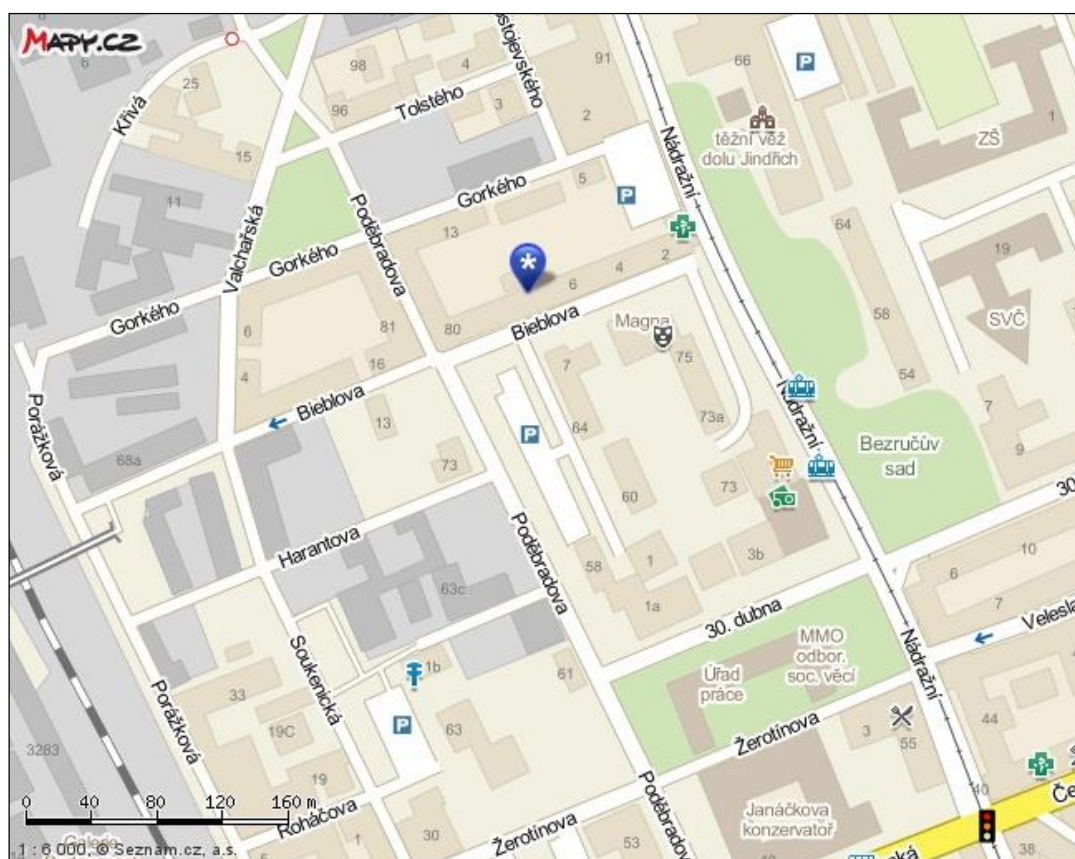
Rozdílem oproti nájemním smlouvám je tak poněkud jiný účel ubytování. Zatímco u nájemních vztahů je předmětem především poskytnutí místa k bydlení, v ubytování jde nejen o místo k bydlení, ale také o služby s bydlením spojené, tedy o určitý servis (příkladem je přítomná vrátnice, přístup k internetu, apod.) Odlišný rozsah poskytovaných služeb je pak vyjádřen v ceně ubytování.

Zařízení pro ubytování mohou být na jednu stranu hotelem, na druhou stranu ubytovnou, v každém případě je ubytovatel povinen zajistit, aby místa pro ubytování byly k bydlení způsobilé. V praxi je časté, že konkrétní podmínky a pravidla ubytování má ubytovatel uvedené v ubytovacím řádu, který je každý ubytovaný povinen dodržovat, po hrozbou ukončení smlouvy o ubytování.

V zákoně je také výslovně uvedeno, že v případě porušení povinností ubytovaného je ubytovatel oprávněn mu dát výpověď bez výpovědní doby. Porušení ubytovacího řádu tak může způsobit okamžité zrušení smlouvy a v rámci praxe, např. ubytoven to také znamená okamžitou ztrátu střechy nad hlavou.

Věříme, že Vám tato brožura přinesla objasnění problematiky exekucí 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