

## NÁJEM BYTU A DOMU

upravuje Občanský zákoník č. 89/2012 od ustanovení § 2201 a následující

### Předmět nájmu

Předmětem smlouvy o nájmu může být například byt nebo dům.

Jako **dům** se podle zákona chápe nemovitost sloužící k „zajišťování bytových potřeb nájemce“.

Jako **byt** se podle zákona chápe místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány za účelem bydlení.

Pronajímatel a nájemce si mohou dohodnout pronajmutí i takového bytu, domu, či obytného prostoru, který k bydlení není ani určený ani způsobilý. Přesto se bude jednat o platný nájem tohoto prostoru. Důležité je zmínit, že nájemce **si může na bytě vždy zřídit trvalé bydliště**. Pronajímatel toto nemůže nájemci zakázat.

### Nájemní smlouva

Nájemní smlouvou mezi sebou uzavírají nájemce (ten, kdo si pobyt pronajímá) a pronajímatel (vlastník nemovitosti). Nájemcem může být vždy pouze člověk, čili fyzická osoba. **Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.**

Nájemní vztah může vzniknout i ústní dohodou nebo pouhým užíváním bytu a placením nájemného s vědomím pronajímatele, který bydlení umožnil. Pronajímatel nemůže vůči nájemci namítat neplatnost smlouvy proto, že není písemná, nicméně písemnou formu nájemní smlouvy lze určitě doporučit pro případ sporu.

### Obsah nájemní smlouvy

Nájemní smlouva obvykle obsahuje označení smluvních stran, přesné označení pronajímaného bytu včetně jeho veškerého příslušenství a rozsahu jeho užívání a určení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Pokud však tyto náležitosti ve smlouvě chybí, smlouva je stále platná, podstatné je, aby byla mezi stranami shoda na tom, který byt/dům se pronajímá a že pronajímateli náleží nájemné. Nájemní smlouvy **nesmí** obsahovat smluvní pokutu nebo povinnost nájemce, která by byla vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

### Jistota

Při uzavírání nájemní smlouvy může být požadována jistota (tzv. Kauce), která může být použita k hrazení dlužného nájemného a dalších povinností vyplývajících z nájmu, pokud je nájemce dobrovolně nezaplatí. Jistota nesmí být vyšší než trojnásobek měs. nájemného. Po skončení nájmu musí být vrácena, navýšená o úroky z této částky.

## **Nájemné a úhrada za služby**

Nájemné se sjednává pevnou částkou, má se přitom za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Pokud si strany výši nájemného nedohodnou, má pronajímatel právo na nájemné obvyklé u obdobného bytu v dané lokalitě a čase. Obvykle se platí nájem na měsíc dopředu.

Nájemce je povinen také platit zálohy na služby (úhrada za spotřebu vody, energií apod.), které jsou s bydlením spojeny.

## **Zvyšování nájemného**

Zvyšování nájemného si mohou strany dohodnout přímo v nájemní smlouvě nebo později na základě dohody. Pokud se na žádném zvyšování nájemného strany nedohodnou, bude se postupovat podle občanského zákoníku ( § 2249 zákona č. 89/2012 Sb.). V takovém případě se může pronajímatel na nájemce v **písemné formě** obrátit nejdříve rok od zvyšování nájemného. Platí přitom, že zvýšení nesmí přesáhnout 20 % za poslední tři roky, ani výši tzv. obvyklého nájemného. Souhlasí-li nájemce se zvýšením nájemného, musí to pronajímateli písemně oznámit do 2 měsíců a začít platit zvýšené nájemné počínaje 3 měsícem od dojití návrhu na zvýšení. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo podat na soud žalobu o určení výše nájemného.

## **Zvýšení nájemného po stavebních úpravách**

Zvyšování nájemného může být spojeno i se stavebními úpravami provedenými pronajímatelem. Musí se jednat o takové úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě nebo takové, které mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. V takovém případě může pronajímatel s nájemci dohodnout zvyšování nájemného, nejvýše však o 10 % ročně z účelně vynaložených nákladů na úpravy. Jestliže s tímto zvýšením souhlasí alespoň dvě třetiny nájemců v domě, bude zvýšený nájem platit pro všechny nájemce v době. Pakliže k takové dohodě nedojde, může pronajímatel zvýšit nájemné pouze o 3,5 % z vynaložených nákladů ročně.

## **Podnájem a spolužijící osoby**

Obecně platí, že ano. Pokud v bytě trvale bydlím, mohu část bytu pronajmout další osobě i bez souhlasu pronajímatele (musím tedy v bytě bydlet já, nájemce, spolu s podnájemcem). Je potřeba ovšem pronajímateli oznámit zvýšení počtu osob. Za chování podnájemníka je odpovědný nájemce. Souhlas pronajímatele však bude potřeba v případě, kdy v bytě trvale nebydlím a chci dát do podnájmu celý byt. Souhlas pronajímatele vyžaduje v tomto případě písemnou formu. Platí, že podnájem končí společně s původním nájmem. Kromě podnájmu může s nájemcem v bytě někdo další žít i bez podnájmu. Nájemní smlouva však může stanovit, že je to možné až po písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu není potřeba, pokud se jedná o osobu blízkou (třeba předek, potomek, manžel, druh, partner či sourozenec).

## **Domácí mazlíčci v bytě**

V nájemní smlouvě pronajímatel nemůže zakázat nájemci, aby choval v bytě domácí mazlíčky ( § 2258 občanského zákoníku). Takové smluvní ustanovení by bylo neplatné. V praxi však platí, že poslední slovo má pronajímatel, pokud nechce nájemce s domácími mazlíčky, jednoduše mu byt nepronajme. Jestliže nájemce zvíře před uzavřením smlouvy

zamlčí, nemůže kvůli tomu majitel bytu smlouvu vypovědět, avšak je pravděpodobné, že s takovým nájemcem nájemní smlouvu neprodlouží. To stejné platí o zákazu kouření či návštěv v bytě.

### **Náklady na údržbu bytu**

Pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne jinak, obecně platí, že náklady na drobné opravy v bytě a náklady na běžnou údržbu bytu si hradí nájemce sám. Za drobné opravy se považují ty, jejichž cena nepřesáhne 1000 Kč. Pokud cena jedné opravy přesáhne 1000 Kč, hradí náklady pronajímatel (samozřejmě se musí jednat o věc, která je vlastnictvím pronajímatele, např. podlahové krytiny, dveře, okna..). Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění bytu, například malování, tapetování, čištění podlah, kontrola a údržba vodovodních baterií, sprch, umyvadel, van, dřezů atd. Blíže viz Nařízení vlády č. 308/2015 běžná údržba a drobné opravy v bytě.

### **Poškození nebo vady bytu**

Jestliže nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, méně urgentní poškození pak bez zbytečného odkladu. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Pakliže pronajímatel poškození nebo bez zbytečného odkladu řádně neodstraní, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného. Taková vada však musí bránit obvyklému bydlení.

### **Stavební úpravy v bytě**

Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, může souhlas pronajímatele nahradit soud. Oproti tomu nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. Jinak potřebuje pronajímatel souhlas nájemce.

### **Na co si dát pozor**

Nájemce má právo přijímat ve svém bytě kohokoliv, pronajímatel však může požadovat, aby v bytě žilo jen tolik osob, kolik je přiměřené velikosti bytu a nebrání pohodlným a hygienickým podmínkám. Jestliže nájemce přijme nového člena domácnosti, musí to oznámit pronajímateli do dvou měsíců (jinak závažně porušil svou povinnost, nájem mu může být vypovězen). Stejně tak musí informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v bytě, pokud bude delší než dva měsíce, také vybere osobu, která zprostředkuje vstup do bytu, bude-li to nezbytné. Na závěr je třeba pamatovat, že nájemce musí dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

### **Dávky na bydlení**

***Příspěvek na bydlení a Doplatek na bydlení*** – viz leták Dávky