



OBČANSKÁ PORADNA BRNO

Telefon: 739 655 052

E-mail: poradna.brno@volny.cz

www.poradnabrno.eu

SKONČENÍ NÁJMU

CO JE NÁJEM?

Nájem je závazek, který vznikne uzavřením nájemní smlouvy. V nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Není-li určená doba trvání nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Nájem je upraven v §2201 a následujících zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU

Výpověď z nájmu bytu je jednostranným právním jednáním, které činí buď pronajímatel nebo nájemce. Vždy musí být v písemné formě a musí být doručeno druhé smluvní straně. Výpověď musí obsahovat kdo jí dává a komu, identifikaci pronajatého bytu, a jednoznačný projev vůle ukončit nájem bytu. V případě, že za smluvní stranu jedná zástupce, musí to z výpovědi vyplývat a na základě jakého oprávnění takto jedná.

VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Pronajímatel může dát nájemci výpověď **jen** z důvodů přímo stanovených v zákoně. Mezi ně patří např. hrubé porušení povinností, kdy nájemce neplatí nájemné a služby po dobu delší než 3 měsíce (nemusí se jednat o měsíce po sobě jdoucí) nebo poškozuje byt. Dále sem patří spáchání úmyslného trestného činu vůči pronajímateli, jeho členu domácnosti či jiné osobě v domě, anebo pokud pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo svou rodinu. Konkrétní důvod musí pronajímatel vždy uvést ve výpovědi. Výpověď také musí obsahovat poučení nájemce o možnosti podat námitky a žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi.

VÝPOVĚĎ NÁJMU BYTU ZE STRANY NÁJEMCE

V případě nájmu na dobu neurčitou může dát nájemce výpověď kdykoliv bez udání důvodů. V případě nájmu na dobu určitou může dát nájemce výpověď jen tehdy, pokud se změnila nájemcova situace, tak že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Například pokud nájemce ztratí práci a novou nalezne v místě, kam nebude možné bez obtíží dojíždět. Ze zákona vyplývá výpovědní doba tři měsíce, výjimečně bez výpovědní doby.

DORUČOVÁNÍ VÝPOVĚDI NÁJMU BYTU

Při podání výpovědi z nájmu bytu je nutné výpověď doručit druhé smluvní straně. Nejčastěji se tak stane osobním doručením nebo doručením s využitím poštovních služeb. V případě osobního doručení by měl mít doručovatel nějaké potvrzení, že se tak stalo – např. adresát podepíše nějakou listinu, ze které vyplývá, že mu bylo doručeno a kdy nebo se výpověď předá před svědky. V případě doručení s využitím poštovních služeb je na místě využít doporučenou zásilku do vlastních rukou adresáta

s dodejkou, která potvrdí, že výpověď byla doručena. Ze zákona vyplývá, že se předpokládá doručení třetí pracovní den po odeslání. Pokud ji adresát odmítne přijmout, tak se i tak považuje za doručenu. Je-li na straně pronajímatele nebo na straně nájemce více účastníků (osob), musí být výpověď doručena každému z nich.

NA CO SI DÁT POZOR

V případě, že je na straně nájemce více účastníků (osob), nemůže dát výpověď z nájmu z bytu jen jeden z nich bez souhlasu druhého nájemce. Jedná se především o případy společného nájmu bytu manžely.

Došlo-li od uzavření nájemní smlouvy ke změně majitele domu, ve kterém se nachází pronajatý byt, je třeba doručit výpověď z nájmu novému majiteli domu, nikoliv původnímu pronajímateli, který je uveden v nájemní smlouvě.

Pokud pronajímatel ve výpovědi neuvede poučení nájemce o možnosti podat námitky a žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi (viz. výše), bude výpověď z nájmu bytu neplatná.

DOHODA O SKONČENÍ NÁJMU BYTU

Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem lze skončit nájem bytu bez ohledu na to, zda byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou nebo dobu neurčitou. Dohoda by měla mít písemnou formu. Je nutné, aby obsahovala identifikaci pronajímatele a nájemce, označení předmětného bytu, souhlasný projev vůle účastníků skončit nájem, okamžik určující skončení nájmu, datum a podpisy stran dohody. Dohoda dále může obsahovat např. podmínky vyklizení bytu, vypořádání kauce apod.

DALŠÍ ZPŮSOBY SKONČENÍ NÁJMU BYTU

Uplynutím sjednané doby nájmu skončí nájem bytu v případě, že byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou. Pokud i tak nájemce dále užívá byt po dobu delší než tři měsíce a pronajímatel ho písemně nevyzve, aby ho opustil, platí, že byl nájem znovu ujednan na dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejdéle však na dva roky, pokud si strany neujednají něco jiného.

Splynutím osoby pronajímatele a nájemce skončí nájem bytu, pokud pronajímatel a nájemce bude jedna osoba – např. pokud nájemce byt koupí.

Zánikem pronajatého bytu skončí nájem současně se zánikem bytu, který byl v nájmu.

Nájem bytu může také skončit **zánikem členství v bytovém družstvu**, pokud je toto členství spojeno s nájmem bytu.

V případě nájmu služebního bytu, který je vázán na vznik pracovního poměru, skončí nájem bytu **skončením pracovního poměru**.

Nájem bytu také zaniká **smrtí nájemce**, pokud nepřechází na členy nájemcovy domácnosti. Při přechodu na členy nájemcovy domácnosti. Při přechodu na členy nájemcovy domácnosti nájem skončí po dvou letech od smrti nájemce. To neplatí při přechodu na osobu starší 70 let a na osobu, která nedovršila věku 18 let, u níž nájem skončí až dovrší věku 20 let.

POZOR !!!

Změna v osobě pronajímatele není důvodem pro skončení nájmu a sepsání nové nájemní smlouvy! Nový pronajímatel pouze vstupuje do práv a povinností pronajímatele předchozího a to lze řešit pouze dodatkem ke stávající nájemní smlouvě.