

Nájem bytu

v otázkách a odpovědích

Obsah:

Kapitola I.

Jak by měla vypadat nájemní smlouva4

Kapitola II.

Nájemné a jiné platby spojené s nájmem5

Kapitola III.

Úpravy a jiné změny bytu 14

Kapitola IV.

Opravy a údržba bytu 16

Kapitola V.

Následky změny pronajímatele20

Kapitola VI.

Následky smrti nájemce 21

Kapitola VII.

Skončení nájmu24

Vzory:

VZOR ŽALOBY O ZAPLACENÍ..... 10

VZOR VÝPOVĚDI NÁJEMCE..... 24

VZOR NÁVRHU NA PŘEZKOUMÁNÍ OPRÁVNĚNOSTI VÝPOVĚDI. 27

Tato příručka vznikla v rámci projektu **Bezplatná advokátní pomoc a osvěta pro seniory ve věci dluhů exekucí a udržitelnosti bydlení a zaměstnání** podpořeného Ministerstvem práce a sociálních věcí. Navazujeme v ní na dlouholeté zkušenosti naší nevládní organizace Iuridicum Remedium, z.s. s poskytováním právní pomoci seniorům. Právě otázky týkající se nájemního bydlení jsou přitom jedněmi z nejčastějších. V posledních letech se většina dotazů týkala zejména problematiky zvyšování nájmů a snahy některých pronajímatelů zbavit se nájemníků, kteří dle jejich názoru neplatili dost. V souvislosti s epidemií COVID-19 se nám stále více objevují i případy lidí, kteří z důvodu výpadku příjmů nezaplatili nájem a nyní tuto situaci řeší s pronajímatelem. Ačkoli má řada pronajímatelů pochopení pro nastalou situaci, tak už se setkáváme i s případy lidí, kteří museli svůj nájemní byt opustit.

Lépe než problémy hasit je samozřejmě požáru předcházet. Vedle poskytování právní pomoci je cílem našeho projektu i šíření osvěty zejména mezi seniory. Věříme, že na základě příběhů klientů z naší poradny lze vysvětlit řadu problémů, které nájemníky mohou potkat. V textu této příručky se budeme snažit být co nejvíce srozumitelní, vedle konkrétních příběhů a popisu jejich řešení jsou součástí příručky i vzory podání, které se týkají nájemního bydlení. Věříme, že pro vás, naše čtenáře, budou tyto informace přínosné, a že se i díky nim vyhnete budoucím nedorozuměním či problémům.

Jan Vobořil
výkonný ředitel IuRe

Kapitola I.

JAK BY MĚLA VYPADAT NÁJEMNÍ SMLOUVA

Klíčovým dokumentem pro každé bydlení v nájmu je nájemní smlouva. Ačkoli občanský zákoník, kde je upravena, chrání nájemce ve zvýšené míře i před jeho vlastními chybami, tak to rozhodně neznamená, že není třeba nájemní smlouvě věnovat dostatečnou pozornost. I pokud by tato smlouva třeba obsahovala ustanovení v neprospěch nájemce, která by v budoucnu soud označil za neplatná, tak mohou vést ke sporu s pronajímatelem. Z našich zkušeností přitom plyne, že i pokud je senior v právu, tak často v takovém sporu rezignuje třeba z obavy z dlouhého a psychicky náročného soudního řízení.

Nájemní smlouva je upravena v § 2201 a následující občanského zákoníku, přičemž § 2235 a následující pak obsahují zvláštní právní úpravu nájmu bytu a domu.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, který je na základě nájemní smlouvy přenechán nájemci k užívání, ideální je uvedení adresy, čísla bytu, podlaží a jeho dispozici. Zpravidla zde najdete i výši nájmu a jiných plateb, které nájemce bude za užívání bytu hradit. Rovněž je vhodné ujednat délku trvání nájemní smlouvy. Pokud tato délka není v nájemní smlouvě uvedena, platí, že je nájem sjednaný na dobu neurčitou.

MŮŽU UZAVŘÍT NÁJEMNÍ SMLOUVU ÚSTNĚ?

Občanský zákoník stanoví, že nájemní smlouva má být uzavřena v písemné formě. Je tomu tak proto, aby byla práva a povinnosti stran jasně vymezeny. Bohužel se v praxi lze setkat s případy, kdy je nájemní smlouva uzavřena ústně. Občanský zákoník v takových případech dává ochranu nájemci jako slabší straně nájemního vztahu. V § 2237 totiž stanoví, že pronajímatel nemůže vůči nájemci namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. To znamená, že pronajímatel, nemůže tvrdit, že je nájemní smlouva

neplatná proto, že nebyla uzavřena v písemné formě, ale pouze ústně. Protože však může být prokazování existence ústní nájemní smlouvy velmi komplikované a výsledek nejistý, měl by nájemce vždy trvat na uzavření písemné nájemní smlouvy s přesně vymezenými právy a povinnostmi smluvních stran.

DIVOKÉ VZTAHY

Pan Emil a pan Milan byli již dlouhá léta přáteli. Pan Milan před pěti lety zdědil po svých rodičích dva byty. Protože pan Milan bydlel se svojí manželkou v rodinném domku a jejich dvě děti žily v zahraničí, rozhodl se oba byty pronajmout. Pan Emil v té době dostal výpověď z bytu, ve kterém bydlel již přes 10 let a tak se kamarádi domluvili, že se pan Emil přestěhuje do jednoho z bytů pana Milana. Protože se znali dlouhou dobu a věřili si, nesepsali mezi sebou žádnou nájemní smlouvu, pouze se ústně domluvili na výši nájmu.

Nájemné nebylo příliš vysoké, pokrývalo pouze pravidelné náklady spojené s užíváním bytu a panu Milanovi z domluvené částky po zaplacení všech služeb zbylo jen pár stovek. Všechno ale rádně fungovalo, pan Emil byl slušným nájemníkem, o byt se staral a hradil nájemné včas. Po čtyřech letech však pana Milana potkaly finanční problémy a pronajímání bytu panu Emilovi se mu již nadále nevyplácelo. Pan Milan také věděl, že jeho kamarád by si vyšší nájem nemohl dovolit. Proto se rozhodl pana Emila za každou cenu z bytu dostat.

Pan Milan si vzpomněl, že s panem Emilem nikdy nesepsal nájemní smlouvu a tak vyzval pana Emila, aby byt vyklidil do čtrnácti dnů. Pana Emila výzva zaskočila. Pokud si jeho kamarád přál, aby byt opustil, nedalo se nic dělat. Ale za pouhé dva týdny si nemohl přece najít a zařídit jiné bydlení. Žádost kamaráda a jeho neoblomnost ve stanoveném termínu pro vyklizení pana Emila natolik rozčílila, že se rozhodl byt neopustit. Přece v něm bydlí už přes čtyři roky a vše rádně platí. Proč by tedy měl odcházet a ještě k tomu v tak krátké době? Protože se tedy pan Emil k odchodu neměl, podal proti němu pan Milan žalobu na vyklizení.

JAK BY MĚL PAN EMIL POSTUPOVAT?

Pan Emil bude muset u soudu prokázat existenci nájemní smlouvy. Může tak učinit prostřednictvím svědků, kteří byli přítomni při tom, když pan Milan nabídl panu Emilovi, aby bydlel v jeho bytě. Pan Emil může také doložit potvrzení o platbě nájemného, které bude prokazovat, že za užívání bytu panu Milanovi platil.

Na daný případ by dopadalo i ust. § 2238 občanského zákoníku, dle kterého pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Pan Emil přitom nepochybně v dobré víře byl, protože mu pan Milan jako vlastník bytu umožnil byt užívat, byť se tak stalo pouze ústně.

Pokud tedy pan Emil prokáže, že byla nájemní smlouva řádně uzavřena, bude platit, že ji lze ukončit pouze ze zákonem stanovených důvodů (viz kapitola VII.). Soud tedy uzavře, že pan Milan nebyl oprávněn žádat po panu Emilovi opuštění bytu ve lhůtě 14 dnů a žalobu na vyklizení bytu zamítne.

Kapitola II. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY SPOJENÉ S NÁJMEM

NÁJEMNÉ

V případě, že uzavíráme smlouvu jako nájemce, bude nás nejvíce zajímat, v jaké výši budeme platit nájemné. I taková jednoduchá věc jako stanovení výše nájemného však může vyvolat zbytečné komplikace, pokud si nájemce předem pečlivě nepřečte nájemní smlouvu. Stačí pak narazit na trochu vynalézavého pronajímatele a problém je na světě.

VYKUK

*Manžele **Novákovi** potkala radostná událost. Narodil se jim první vnouček. Protože však bydleli od své dcery několik stovek kilometrů daleko, neměli valné vyhlídky na to, že si vnoučka, zejména v jeho prvních měsících, užijí. Rozhodli se tedy, že se alespoň na krátkou dobu přestěhují blíže k synovi a snaše.*

***Novákovi** se tedy ponořili do světa realit. Brzy také našli vyhovující byt v centru města, pouze 5 minut od bydliště syna. Byt byl nabízen k nájmu na dobu jednoho roku. Nájemné za toto roční období bylo dle inzerátu ve výši 90.000,- Kč.*

***Novákovi** tedy uzavřeli nájemní smlouvu a přestěhovali se do svého nového bydliště. Na nájemném každý měsíc platili částku 7.500,- Kč.*

Po šesti měsících jim byla doručena výzva, ve které jim pronajímatel sdělil, že neplatí řádně nájem a vyzval je k doplacení částky 495.000,- Kč na nájemném. Novákovi výzva překvapila, přece by si nepronajali byt za 90.000,- Kč měsíčně. Aby se ujistili, že nic nepřehlédli, podívali se do nájemní smlouvy. Ta však obsahovala pouze stručnou větu, že nájemné činí 90.000,-Kč.

Nájemné se ujednává vždy pevnou částkou. Má se přitom za to, že se nájemné sjednává za měsíc. Jinak řečeno, pokud není u částky nájemného uvedeno, na jaké období se vztahuje, nastupuje tzv. právní domněnka, že je výše nájmu ujednaná jako měsíční. V daném případě tedy také nastala vyvratitelná právní domněnka, že nájem byl ujednaný ve výši 90.000,- Kč za měsíc.

JAK BY MĚLI MANŽELÉ NOVÁKOVI POSTUPOVAT?

V případě, že by byli manželé Novákovi zažalováni o doplacení částky 450.000,- Kč, museli by prokázat, že nájem ve výši 90.000,-Kč se vztahoval na celé roční období. Pro manžele Novákovi tedy cesta z této situace nepochybně existuje, ovšem svojí nepozorností při uzavírání nájemní smlouvy si připravili zbytečné komplikace. Pokud by se jim uvedené nepodařilo prokázat, mohou spor před soudem i prohrát.

MUSÍ NÁJEMNÍ SMLOUVA OBSAHOVAT UJEDNÁNÍ O VÝŠI NÁJMU?

RAFINOVANÁ SLEČNA

Paní Ivana si vždy přála prožít důchod ve vlastním domě na vesnici blízko přírody a co nejdál od města. Dům na vesnici se jí sice nepodařilo získat, ale našla si útulný byt na kraji města. Mrzelo ji, že se jí sen nesplnil, ale říkala si, že takto je to pro ni na stáří přece jen lepší, protože údržba domu by byla náročná. A koneckonců ani ta trocha civilizace neuškodí, když člověk nutně potřebuje k lékaři. Navíc i nájemné v dané lokalitě je více než příjemné. Byty podobné tomu jejímu se tady pronajímají za zhruba 10.000,- Kč. Pronajímatelkou bytu byla mladá slečna Alice, která paní Ivaně připadala velmi sympatická. Při prohlídce bytu slečna Alice sdělila paní Ivaně, že nájem bude přibližně 8.000,- Kč až 10.000,- Kč měsíčně, ale ještě jí nemůže sdělit konkrétní částku, protože vše musí domluvit se svým otcem. Slečna Alice však přislíbila, že výše nájmu bude uvedena v nájemní smlouvě.

Avšak ani v nájemní smlouvě nebyla výše nájemného uvedena. Paní Ivana by takovou nájemní smlouvu ani nepodepisovala, ale byla v situaci, kdy jí původní nájem končil a neměla již čas na to, aby hledala jiné bydlení. Smlouvu tedy podepsala a spolehla se na slib slečny Alice, že výši nájemného jí do 14 dnů sdělí. Po dvou týdnech paní Ivaně skutečně přišel od pronajímatelky dopis, ve kterém jí ale sdělila, že výše nájmu činí 20.000,- Kč za měsíc. Paní Ivanu tato částka velmi překvapila, protože počítala s částkou maximálně ve výši 10.000,- Kč za měsíc. Paní Ivana samozřejmě neměla na to, aby takovou částku měsíčně platila. Pokusila se situaci vyřešit, avšak slečna Alice jí sdělila, že mají platně uzavřenou nájemní smlouvu, a pokud nebude hradit nájem ve výši 20.000,- Kč, tak paní Ivaně vypoví nájemní smlouvu bez výpovědní doby.

ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

Pokud je byt pronajímán na dobu delší než jeden rok, zpravidla se nájemce zvýšení nájemného nevyhne.

Nájemce a pronajímatel se sice můžou domluvit, že nájemné po dobu trvání nájemního vztahu zvyšované nebude, v praxi je však takové ujednání spíše výjimkou a lze si jej představit zejména u nájmu sjednávaných na dobu určitou.

Pravidla pro zvýšení nájemného si mohou ujednat strany v nájemní smlouvě. Pokud této možnosti nevyužijí, použije se na zvyšování nájmu ustanovení § 2249 občanského zákoníku.

PODNIKATELSKÝ DUCH

Paní Vlasta bydlí již 6 let v bytě, kde platí od počátku nájemního vztahu měsíční nájemné ve výši 5.000,- Kč. Nájemné se od jejího nastěhování neměnilo. Před půl rokem však původní vlastník domu zemřel a dům zdědil jeho syn. Ten však usoudil, že nájemci platí příliš nízké nájemné a všem nájemcům zaslal oznámení, že od 1. 7. 2020 budou všichni platit zvýšené nájemné. V případě paní Vlasty mělo nové nájemné činit 13.000,- Kč. Paní Vlastě se toto oznámení nelíbilo nejen proto, že nově měla platit více než dvojnásobek původní částky, ale i proto, že nově navržené nájemné bylo předraženo. Za stejný byt přece všichni její známí v okolí platili 8.000,- Kč. Paní Vlasta se podívala do nájemní smlouvy, ale nenašla v ní žádné ustanovení o zvyšování nájemného.

V případě paní Vlasty nedošlo k vyloučení možnosti zvyšovat nájemné a strany si neujednaly ani zvláštní pravidla pro zvyšování nájemného. Na zvýšení nájemného se tedy v daném případě použije ust. § 2249 občanského zákoníku.

JAK BY MĚLA PANÍ IVANA POSTUPOVAT?

Paní Ivana by se neměla výhrůžek pronajímatelky zaleknout a měla by v odpovědi na výzvu slečny Alice upozornit právě na zmíněné ust. § 2246 odst. 2 občanského zákoníku. V případě, že by došlo na soudní řízení, měla by se paní Ivana i v tomto řízení bránit odkazem na uvedené ustanovení občanského zákoníku. Po dobu, po kterou bude paní Ivana byt užívat, by měla slečně Alici platit za užívání bytu částku odpovídající obvyklému nájemnému za obdobný byt v dané lokalitě. Pro zjištění ceny obvyklé se může zkusit poradit s odborníky na reality. V případě, že paní Alice tento nájem nebude ochotna přijmout a zaplacené částky paní Ivaně vrátí, měla by paní Ivana tyto částky složit do úschovy soudu.

Pokud si tedy pronajímatel přeje zvýšit nájem, musí podle výše citovaného ustanovení nejdříve zaslat nájemci písemný návrh, ze kterého bude zřejmé, že jde o návrh na zvýšení nájemného a bude v něm uvedena nová výše nájemného. Návrh musí být nájemci prokazatelně doručen.

Pronajímatel pak nemůže navrhnout jakoukoliv výši nájemného. Nájemné může pronajímatel zvyšovat pouze za podmínky, že nové nájemné nepřesáhne výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a zároveň navržené zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Existuje ale i přechodná výjimka (v § 3074 odst. 2 občanského zákoníku), pokud se výše nájemného neodvíjí od smlouvy nebo rozhodnutí soudu, ale jde o částku, k níž se dospělo v rámci procesu deregulace nájmu, která proběhla asi před 10 lety, a v rámci níž upravovaly výši nájmu právní předpisy. V takovém případě neplatí při prvním zvýšení regulativ 20 %. Nicméně samozřejmě to, že by mělo jít o nájemné v místě obvyklé platí i zde.

JAK JE TO TEDY SE ZVYŠOVÁNÍM NÁJEMNÉHO PANÍ VLASTY?

V případě paní Vlasty činí obvyklé nájemné v dané lokalitě 8.000,- Kč. Nejvyšší částka nového nájmu určená dle obvyklého nájemného v daném místě a čase by tedy byla 8.000,-Kč.

Pronajímatel však musí dodržet i další pravidlo, a to, že zvýšení nájemného spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nesmí být vyšší než dvacet procent. Paní Vlastě zatím nájemné nebylo zvýšeno, a tedy by pronajímatel mohl zvýšit paní Vlastě nájemné o částku odpovídající dvaceti procentům původně sjednaného nájemného. Jelikož nájem paní Vlasty byl ujednan ve výši 5.000,- Kč, dvacet procent z této částky činí 1.000,- Kč. Nová výše takto vypočteného nájemného by činila 6.000,- Kč měsíčně, tedy původní nájemné ve výši 5.000,- Kč, ke kterému se připočte dvacetiprocentní zvýšení v částce 1.000,- Kč.

Protože pronajímatel musí zvýšit nájemné tak, aby toto nebylo vyšší než obvyklé nájemné v daném místě a zároveň nebylo vyšší než 20% z původního nájmu paní Vlasty, může být nové nájemné maximálně v částce 6.000,- Kč.

Pokud by pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a zvýšil paní Vlastě nájemné o 20%, nemohl by

další tři roky nájemné zvýšit.

V případě, že by paní Vlastě zvýšil nájem o 10% tedy o 500,- Kč, mohl by pronajímatel paní Vlastě v průběhu dalších tří let zvýšit nájem o dalších 10%, tedy o 500,- Kč. Nový návrh na zvýšení nájemného by však mohl podat až po uplynutí nejméně 12 měsíců po zvýšení nájemného.

JAK BY MĚLA PANÍ VLASTA POSTUPOVAT?

Paní Vlasta nemusí s takto zvýšeným nájemným souhlasit, protože jde o zvýšení, které nebylo učiněno v souladu s pravidly zakotvenými v § 2249 občanského zákoníku.

Pokud by se paní Vlasta rozhodla nepřijmout návrh pronajímatele, nemusí svůj nesouhlas s novou výší nájemného písemně sdělovat pronajímateli. Také by neměla pronajímateli platit nově navrženou výši nájemného.

V případě, že by paní Vlasta tento zvýšený nájem začala platit, mělo by se naopak za to, že se zvýšením nájemného souhlasila.

Pokud Paní Vlasta s nově navrženou výší nájmu nesouhlasí, nemusí nic dalšího konat.

Pokud pronajímatel na svém návrhu na zvýšení nájemného bude trvat, bude to on, kdo bude muset učinit další kroky. Platí, že v případě, že nájemce do dvou měsíců od doručení návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného písemně pronajímateli nesdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, může pronajímatel ve lhůtě dalších tří měsíců navrhnout, aby o výši nájemného rozhodl soud. Bude pak na soudu, aby prozkoumal, zda je pronajímatelem požadovaná výše nového nájemného stanovena v souladu se zákonem a zda je v daném případě tato částka nájemného oprávněná.

SLUŽBY

S užíváním bytu jsou spojené také úhrady za služby. Je vždy vhodné vymezit, která část měsíční platby je určena na nájem, a která na služby.

Smluvní strany si mohou dohodnout, která plnění spojená s užíváním bytu nebo služby zajistí pronajímatel a která si nájemce zajistí přímo u dodavatele (typicky například elektřina). Pokud se strany na uve-

deném nedohodou, platí, že pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu nezbytné služby. Nezbytnými službami jsou ve smyslu ust. § 2247 odst. 2 občanského zákoníku dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahů.

Platba služeb je specifická tím, že se zpravidla tyto služby platí zálohově. Pokud pak není sjednána paušální platba za služby, dochází ke konci zúčtovacího období k vyúčtování služeb. Vyúčtování služeb zahrnuje jak sumu zaplacených záloh, tak i částku, která odpovídá skutečným nákladům na služby. Výsledkem vyúčtování je pak zpravidla buď nedoplatek, nebo přeplatek.

Velmi často pak dochází k nejasnostem při vyúčtování služeb, a to zejména ohledně obsahových náležitostí vyúčtování. V praxi není neobvyklé, že pronajímatel sdělí nájemci pouze konečnou částku za služby. Nájemce tedy nemá kontrolu nad tím, jak byly služby vyúčtovány a často ani neví, jak se má domoci řádného vyúčtování, nebo jak zařídit jeho reklamaci.

Bylo mi pronajímatelem doručeno vyúčtování služeb, ale není z něj patrné jak dospěl ke konečné částce. Je to v pořádku?

Vyúčtování služeb mezi nájemcem a pronajímatelem upravuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (**dále jen „zákon o poskytování služeb“**).

Uvedený zákon stanoví, že vyúčtování za zúčtovací období doručí poskytovatel služeb (tedy v případě nájmu pronajímatel) nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve vyúčtování musí pronajímatel uvést skutečnou výši nákladů na každou jednu poskytovanou službu se všemi potřebnými náležitostmi (například jednotková cena, apod.). Dále musí být ve vyúčtování uvedena celková výše přijatých měsíčních záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Co se stane, když mi pronajímatel vyúčtování nedoručí, nebo mi dodá vyúčtování, které nemá předepsané náležitosti?

Od doručení řádného vyúčtování, které má zákonem předepsané náležitosti, se odvíjí další lhůty.

Nájemce a pronajímatel musí na základě vyúčtování provést finanční vypořádání, tzn. nájemce vyrovná případný nedoplatek a pronajímatel vrátí případný přeplatek na službách. Toto finanční vypořádání musí být provedeno v dohodnuté lhůtě (zpravidla je zakotvena v nájemní smlouvě), nejpozději však ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

V případě, že vyúčtování nemá zákonem předepsané náležitosti, nelze mluvit o vyúčtování ve smyslu ust. § 7 odst. 2 zákona o poskytování služeb. Na takové vyúčtování se hledí, jako by neexistovalo. Uvedené má za důsledek, že nezačne běžet lhůta pro finanční vyrovnání mezi nájemcem a pronajímatelem (tj. vrácení přeplatku nebo úhrada nedoplatku). Pokud pronajímatel ani ve lhůtě 4 měsíců od skončení zúčtovacího období nedoručí nájemci řádné vyúčtování, dostane se do prodlení s dodáním vyúčtování. Nájemci pak vznikne právo požadovat po pronajímateli zaplacení pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení s dodáním vyúčtování, pokud si v nájemní smlouvě neujednali pokutu nižší. Uvedené platí i pro případ, že pronajímatel vyúčtování nájemci vůbec nedoručí.

Do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování může nájemce podat námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování. Pronajímatel má povinnost tyto námitky vyřídit ve lhůtě 30 dnů. Pokud tak pronajímatel neučiní, má nájemce právo požadovat po pronajímateli zaplacení pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení. Nájemce má dále právo požádat pronajímatele o to, aby doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování. Žádost musí nájemce podat písemně a to nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Na službách mi vznikl přeplatek. Prona-

Jímatel mi ho však ani s odstupem půl roku neuhradil. Jak mám postupovat?

Dle zákona o poskytování služeb jsou pronajímatel a nájemce povinni provést finanční vyrovnání ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Pokud se tak nestane, nájemci vznikne nárok na zaplacení pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení s platbou. Pokud pronajímatel dobrovolně nevydá přeplatek na službách, může nájemce uplatnit svůj nárok u soudu prostřednictvím žaloby na zaplacení.

Dodávky elektřiny a plynu mám sjednané přímo s dodavatelem. Vztahuje se zákon o poskytování služeb i na vyúčtování těchto dodávek?

Ohledně vyúčtování za elektřinu a plyn, u kterých nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem těchto energií, je situace odlišná, nedopadá na ně zákon o poskytování služeb. Dodávky elektřiny a plynu jsou regulovány řadou právních předpisů. Řídí se ale také smluvními podmínkami uvedenými ve smlouvě o dodávkách energií, která je mezi zákazníkem a dodavatelem energií uzavírána. Vyúčtování se provádí na základě odečetů měřičů.

Ohledně reklamace také platí odlišná ustanovení než u služeb zajišťovaných pronajímatelem. Dodavatel elektřiny či plynu je povinen reklamaci vyúčtování vyřídit do 15 dnů. Uzná-li dodavatel reklamaci jako oprávněnou, je povinen vyrovnat rozdíl v platbách ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení reklamace. Při nedodržení této lhůty, vzniká odběrateli v případě elektřiny právo na náhradu ve výši 600,- Kč za každý den prodlení, maximálně však ve výši 24.000,- Kč (viz vy

NA CO SI DÁT POZOR

Podání reklamace nezbavuje odběratele povinnosti zaplatit nedoplatky za dodávku elektřiny nebo plynu. Pokud se později ukáže, že reklamace byla oprávněná, případně bude mezi stranami uzavřena dohoda, bude neoprávněně fakturovaná částka vrácena. V případě nespokojenosti s vyřízením reklamace je možné se obrátit na soud a v případě dodávek energií i na Energetický regulační úřad.

hláška Energetického regulačního úřadu č. 540/2005 Sb., o kvalitě dodávek elektřiny a souvisejících služeb v elektroenergetice). U plynu vzniká odběrateli v případě prodlení dodavatele nárok na náhradu 750 korun za každý den prodlení, maximálně však ve výši 7.500,- Kč (viz vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 545/2006 Sb., o kvalitě dodávek plynu a souvisejících služeb v plynárenství).

UTAJENÉ VÝPOČTY

Pan Oto bydlí ve stejném bytě již více než 20 let. Ohledně elektřiny a plynu má pan Oto uzavřené smlouvy přímo s dodavatelem. Ostatní služby však zajišťuje pronajímatel, kterému pan Oto platí zálohy. Zúčtovací období končí vždy k 1. lednu každého kalendářního roku. Každý rok v březnu pak provádí pronajímatel vyúčtování poskytovaných služeb a toto vyúčtování panu Otovi doručí do konce března.

V letošním roce však panu Otovi přišel od pronajímatele dopis označen jako vyúčtování služeb teprve 30. dubna. Dopis navíc obsahoval pouze sdělení, že má pan Otto na službách nedoplatek ve výši 4.000,- Kč. Ani s vyúčtováním elektřiny pan Oto neměl letos štěstí. Dle vyúčtování má pan Oto zaplatit nedoplatek 2.000,- Kč. To se však panu Otovi zdá jako příliš vysoká částka, protože v bytě bydlí sám a tak vysokou spotřebu elektřiny nikdy neměl.

JAK BY MĚL PAN OTO POSTUPOVAT?

Pronajímatel panu Otovi nedoložil vyúčtování, které by mělo všechny náležitosti stanovené v ust. § 7 odst. 2 zákona o poskytování služeb. K takovému vyúčtování se tedy nepřihlíží. Panu Otovi nezačala běžet lhůta pro splatnost nedoplatku. Naopak, pronajímatel se dostal do prodlení s doložením vyúčtování a pan Oto od 1. 5. 2020 může požadovat, aby mu pronajímatel zaplatil pokutu 50,- Kč za každý započatý den prodlení s doručení vyúčtování.

Pan Oto má také možnost písemně požádat pronajímatele, aby mu doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování.

Ohledně vyúčtování elektřiny pan Oto bude muset zaplatit vyúčtovaný nedoplatek. Zároveň pan Oto v souladu se smlouvou o dodávkách elektřiny uplatní reklamaci vyúčtování.

JISTOTA

Může po mne pronajímatel žádat složení jistoty a v jaké výši?

V současné době není ničím neobvyklým, že pronajímatel žádá od nájemce složení jistoty. Jistota, dříve kauce, je tzv. zajišťovacím institutem, jehož účelem je zajistit pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé z titulu nájmu. Je upravena v § 2254 občanského zákoníku. Jedná se o dobrovolný institut. To znamená, že povinnost složit jistotu nevzniká automaticky na základě zákona. Zda bude jistota složena, je ponecháno zcela na domluvě nájemce a pronajímatele. Nájemce tedy se složením jistoty souhlasit nemusí. Občanský zákoník limituje výši jistoty, která může být ze strany pronajímatele požadována a stanoví, že maximální výše jistoty nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájmu. Jistota musí být při ukončení nájmu vrácena nájemci.

Musí mi pronajímatel skutečně po skončení nájmu vrátit celou částku jistoty?

Jistota, jak již bylo výše řečeno, slouží k zajištění splnění povinností nájemce, které mu vyplývají z nájemného vztahu. Primárně platí, že pronajímatel musí nájemci jistotu vrátit celou. To ovšem platí pouze v případě, že nájemce za trvání nájmu řádně plnil své povinnosti. Jistota je, jak již bylo zmíněno, zajišťovacím institutem a zajišťuje plnění povinností ze strany nájemce. Mezi povinnosti nájemce pak patří zejména placení nájemného. Pokud tedy nájemce dluží na nájemném, lze jistotu na tento dluh započíst. Pronajímatel tedy nemusí nájemci při skončení nájemního vztahu vrátit část jistoty odpovídající tomuto dluhu. Jistota však může být započtena také na škody, které nájemce v bytě způsobil. V takovém případě musí jít o škody, které v době převzetí bytu nájemcem neexistovaly, a které způsobil nájemce za trvání nájemní smlouvy.

Na jiné pohledávky, které mezi pronajímatelem a nájemcem nevznikly z titulu nájemní smlouvy, však jistotu započíst nelze.

Mám právo na to, aby mi pronajímatel vrátil jistotu i s úroky?

Nájemce má právo na úroky z jistiny, a to alespoň ve výši zákonné sazby. Konkrétní výši úroku však zákon nestanoví. Lze však vycházet z ust. § 1802 občanského zákoníku, a na základě něho dovodit, že pronajímatel by měl platit úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště dlužníka v době uzavření smlouvy. Právní literatura se pak shoduje v tom, že nejvíce vhodnou se jeví výše úroku z hypotečního úvěru s co nejkratší splatností. Výše úroků se tedy bude vždy dovozovat případ od případu.

V zájmu zamezení pozdějších sporů a nejasností ohledně úroků z jistiny je vhodné dojednat si ve smlouvě výši úroků z poskytované jistoty.

PLETICHÁŘKA

Pan Michal se před čtyřmi lety přestěhoval do Prahy. Bydlel v malém bytě, ve starším domě. Byt to byl sice hezký, ale bylo na něm znát, že byl postaven již před 40 lety a příliš se do rekonstrukcí neinvestovalo. Už když se pan Michal nastěhoval, byly některé dlaždice v kuchyni a koupelně prasklé a na zdi v ložnici byla prasklina pod stropem, která se táhla přes půlku místnosti. Ale dům byl na klidném a tichém místě a měl pouze šest nájemců. Všichni se tedy velmi dobře znali. I pronajímatel pan Stanislav bydlel v jednom z těchto bytů. Pan Michal měl dobré vztahy s ostatními nájemci a s panem Stanislavem dokonce navázali přátelství. Pan Stanislav byl již dlouhá léta vdovec. Před dvěma lety se však seznámil s paní Evou a po roce se vzali. Pan Stanislav byl mírné povahy, ale to neplatilo o jeho manželce, které se přátelství mezi jejím manželem a panem Michalem nelíbilo. Hlavním důvodem, proč paní Evě nebylo toto přátelství po chuti, bylo, že by dle jejího názoru mohli za pronájem bytu pana Michala získat mnohem větší částku, než jakou platil pan Michal.

Panu Stanislavovi se však nechtělo kamaráda vyhodit z bytu, ani žádat po něm vyšší částku na nájemném. Paní Eva se tedy rozhodla přátele rozeštvat a nařkla pana Michala z toho, že jejího manžela u sousedů pomlouvá.

Vztahy mezi kamarády postupně ochladly a pro pana Michala se postupně stalo neúnosným nadále zůstat v domě, kde bydlel i pan Stanislav s manželkou. Rozhodl se tedy přestěhovat jinam.

Pan **Michal** při uzavírání nájemní smlouvy složil jistotu ve výši tří měsíčních nájmů a při skončení nájmu požadoval vrácení jistoty. K jeho překvapení se mu však dostalo odpovědi, že jistota vrácena nebude, protože bude větší část jistoty započtena na opravu prasklé zdi v ložnici. Zbylá část jistoty pak dle sdělení pana Stanislava měla být započtena na náhradu nemajetkové újmy, kterou mu měl údajně pan **Michal** způsobit svými pomluvkami.

JAK BY MĚLA PAN MICHAL POSTUPOVAT?

Pokud pan Stanislav nezmění své stanovisko, nezbude panu Michalovi, než se domáhat vrácení jistiny soudní cestou.

Ohledně započtení jistiny na zaplacení nemajetkové újmy nemůže pan Stanislav uspět, neboť i v případě, že by byl jeho nárok shledán oprávněným, nelze na něj složenou jistotu započíst. Tuto část jistiny tedy pan Stanislav nepochybně bude muset panu Michalovi vrátit.

Těžší bude postavení pana Michala ohledně započtení jistoty na opravu praskliny ve zdi. V soudním řízení bude muset pan Michal prokázat, že tuto prasklinu nezpůsobil, a tedy, že nelze na tuto škodu jím složenou jistinu započíst. Zde má pan Michal dvě možnosti:

1. V případě, že pan Michal s panem Stanislavem na začátku nájemního vztahu podepsali předávací protokol k bytu, kde byla prasklina ve zdi popsána, postačí panu Michalovi předložit u soudu tento protokol k tomu, aby dokázal, že prasklina nevznikla za trvání jeho nájemního vztahu, ale existovala ještě před převzetím bytu panem Michalem.
2. Pokud pan Michal s panem Stanislavem předávací protokol nese-psali, bude muset pan Michal prokázat, že prasklina ve zdi nemohla za žádných okolností vzniknout jeho přičiněním. K tomu pak bude potřeba, aby pan Michal požádal soud o ustanovení znalce, který stanoví pravděpodobnou příčinu vzniku praskliny (například v důsledku sedání základů domu).

NA CO SI DÁT POZOR

Dokazování toho, jaké škody v době převzetí bytu nájemcem již existovaly, a které vznikly až v průběhu nájmu, je velmi složité. Z tohoto důvodu je vhodné při převzetí bytu na počátku nájmu sepsat předávací protokol, v němž by měly být uvedené veškeré škody a vady, které již v bytě ke dni jeho převzetí existovaly. Protokol by měl být stvrzen podpisy obou stran, tedy jak nájemce, tak i pronajímatele. Nájemce tak bude mít jistotu, že tyto škody mu později při skončení nájmu nebudou vytýkány a nebude muset hradit jejich opravu.



VZOR ŽALOBY O ZAPLACENÍ (NA VYDÁNÍ JISTOTY)

Okresnímu soudu Praha – Východ

Na poříčí 1044/20
110 00 Praha

V Praze dne 6. 3. 2020

Žalobce: Jan Malý, r.č. 987654/321
bytem Houbová 32, 12345 Čestlice

Žalovaný: Miroslav Novák, r.č. 123456/789
bytem Krcálkova 23, 12345 Praha

Žaloba na zaplacení 30.000,- Kč

Žalovaný je výlučným vlastníkem bytu č. 3 umístěného v budově č.p. 666 postavené na pozemku parc. č. 66 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice (dále jen „byt“).

Dne 1.1.2015 jsem s žalovaným uzavřel nájemní smlouvu, kterou mi žalovaný přenechal výše uvedený byt k užívání, a to na dobu neurčitou. V nájemní smlouvě jsme si dle ust. § 2254 odst. 1 občanského zákoníku ujednali peněžitou jistotu – kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy ve výši 30.000,- Kč. Tuto jsem v den uzavření nájemní smlouvy, tedy dne 1.1.2015 složil na účet žalovaného č. 12345678/1234.

Důkaz: Výpisem z katastru nemovitostí
Nájemní smlouvou ze dne 1.1.2015
Potvrzením o vkladu peněžních prostředků na účet pronajímatele ze dne 1.1.2015

Po dobu trvání nájemního vztahu jsem řádně platil nájemné i veškeré služby spojené s užíváním bytu.

Nájemní vztah jsme s žalovaným ukončili dohodou ke dni 31.12.2019. K tomuto dni jsem předmětný byt vyklidil a žalovanému řádně odevzdal. O předání bytu jsme s žalovaným sepsali protokol, v němž žalovaný stvrdil, že byt je v dobrém stavu a nebyly v něm zjištěné žádné závady.

Důkaz: Dohodou o ukončení nájemního vztahu ze dne 1.11.2019
Protokolem o předání bytu ze dne 31.12.2019

Protože nájem bytu zanikl ke dni 31.12.2019 vznikl mi dle ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku nárok na vrácení složené jistoty k tomuto dni. Jelikož mi žalovaný jistotu ke dni skončení nájmu nevrátil, a neučinil tak ani později, vyzval jsem jej dopisem ze dne 20.1.2020 k úhradě dlužné částky. Žalovaný však do dnešního dne a moji výzvu nereagoval.

Důkaz: Dopisem ze dne 20.1.2020 včetně dodejky

Z výše uvedených důvodů navrhuji, aby nadepsaný soud vydal následující rozsudek:

I Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 30.000,- Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Jan Malý

Kapitola III.

ÚPRAVY A JINÉ ZMĚNY BYTU

Za trvání nájmu může vyvstat potřeba provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu v bytě nebo v domě. Takové změny pak přímo zasahují do práva nájemce na nerušené bydlení. Na druhé straně však stojí stejně významný zájem pronajímatele na provedení změn. Občanský zákoník řeší střet těchto zájmů v ustanoveních § 2259 až § 2262. Občanský zákoník platný od 1. ledna 2014 pak pamatuje i na případy, kdy je zapotřebí aby se nájemce z důvodu rozsáhlejších stavebních prací, dočasně z bytu vystěhoval.

Může pronajímatel provést změnu bytu bez mého souhlasu?

Úpravy, přestavby, případně jiné změny bytu nebo domu lze rozdělit na dvě skupiny, a to na úpravy, přestavby a jiné změny, které vyžadují souhlas nájemce a na ty, které souhlas nájemce nevyžadují. Platí, že zásadně se souhlas nájemce se změnami vyžaduje. Občanský zákoník však vymezuje celkem tři výjimky, kdy je nájemce povinen strpět prováděné změny. Souhlas nájemce se tedy nevyžaduje s úpravami, přestavbami a jinými změnami bytu nebo domu, které:

1. nesníží hodnotu bydlení a lze je provést bez většího nepohodlí pro nájemce,
2. pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci (viz níže případ paní Ireny),
3. je nutné provést, neboť přímo hrozí vznik zvlášť závažné újmy.

Ostatní úpravy, přestavby a změny bytu nebo domu vyžadují souhlas nájemce (viz níže případ paní Lucie).

Může po mne pronajímatel žádat, abych po dobu provádění stavebních prací byt vyklidil?

Může se stát, že úpravy, přestavby a jiné změny bytu

jsou natolik rozsáhlé, že je potřeba, aby nájemce byt na určitou dobu vyklidil. Postup pronajímatele se liší dle toho, zda je takovou změnu nájemce povinen strpět či nikoliv. Pokud totiž úprava, přestavba nebo jiná změna bytu nevyžaduje souhlas nájemce, je pronajímatel oprávněn započít s prováděním prací až poté, co se nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelně vynaložených nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu a zároveň zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu. Pod náhradou nákladů lze zahrnout nejen náklady na samotné vyklizení bytu, ale také nájemné v náhradním bytě. Tuto povinnost pronajímatel nemá, pokud změny v bytě vyžadují souhlas nájemce.

Pro úpravy, přestavby a jiné změny bytu ať již vyžadují souhlas nájemce či nikoliv pak platí, že pokud to nevyklučují okolnosti případu, má pronajímatel povinnost sdělit nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací povahu těchto prací, předpokládaný den zahájení prací, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu po kterou má být byt vyklizen a také poučení o následcích odmítnutí vyklizení. Nájemce má pak deset dnů na to, aby prohlásil, zda byt vyklidí. Pokud nájemce neprohlásí v této lhůtě, že byt vyklidí, má se za to, že vyklizení odmítl. V případě, že rozsah předpokládaných prací vyžaduje vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí uvedené oznámit nájemci alespoň deset dnů předem. Nájemce pak má na učinění prohlášení o vyklizení zkrácenou lhůtu pěti dnů.

NA CO SI DÁT POZOR

Pokud má nájemce v úmyslu byt vyklidit, vyžaduje se, aby tento svůj úmysl pronajímateli písemně sdělil. V případě, že nájemce opomene tento svůj úmysl sdělit pronajímateli, má se za to, že vyklizení odmítl. Pronajímatel pak může činit další právní kroky k dosažení vyklizení bytu. Pronajímatel má totiž možnost domáhat se u soudu vyklizení bytu. Návrh musí podat ve lhůtě deseti dnů po nájemcově odmítnutí. Když tuto lhůtu pronajímatel nedodrží, zaniká mu právo domáhat se vyklizení bytu.

TĚŽKÁ SITUACE

Paní **Irena** je již několik let v důchodu a vychovává svoji šestiletou vnučkou. Obě bydlí v pronajatém bytě v domě, který před lety sloužil jako ubytovna pro sportovce. Dům je to už starý a byty v něm by také potřebovali rekonstrukci. Paní **Irena** je však ráda i za starší byt, protože je jeho nájemné nízké a může si ho ze svého důchodu dovolit.

Před několika dny byl paní **Ireně** doručen dopis pronajímatele, ve kterém ji vyzývá k vyklizení bytu do tří měsíců. Důvodem je, že stavební úřad nařídil pronajímateli dům zrekonstruovat, protože je ve stavu, kdy již ohrožuje jak životy a zdraví nájemců, tak i ostatních občanů obce. Paní **Irena** se zalekla, protože v dopise nebylo uvedeno, na jak dlouhou dobu se musí vystěhovat, co se stane s jejím nájmem a zároveň si dělala starosti, zda za tak krátkou dobu najde pro sebe a vnučku jiné bydlení.

JAK BY MĚLA PANÍ IRENA POSTUPOVAT?

V případě paní Ireny se jedná o stavební úpravy, které nevyžadují souhlas nájemce, protože jsou prováděné na příkaz orgánu veřejné moci. Pronajímatel by se měl vůči paní Ireně zavázat k úhradě nákladů na vyklizení bytu a složit jí přiměřenou zálohu. Pokud tak neučiní, nemůže započít s pracemi. Pronajímatel však nemá povinnost zajistit paní Ireně náhradní bydlení. To si musí paní Irena zajistit sama. Po skončení prací se paní Irena vrátí do bytu. Nájem bytu i nadále pokračuje.

SEN O HEZČÍM BYTĚ

Paní **Lucie** si pronajala krásný mezonetový byt. Jednou vadou bytu je, že schody, které vedou do horního patra, jsou velmi strmé. Schodiště by bylo možné upravit, ale muselo by dojít k vybourání příčky mezi obývacím pokojem a kuchyní. Vznikl by tak hezký prosvětlený prostor. Pronajímatel paní **Lucii** nabídl, že by tuto změnu provedl, pokud by s tím souhlasila a zároveň by zrekonstruoval i horní patro bytu, kde by místo dvou malých ložniček vznikla jedna velká ložnice a zároveň by došlo ke zvětšení koupelny. Vzhledem k rozsahu prací by však paní **Lucie** musela být na několik dnů vyklidit. Paní **Lucie** s vyklizením bytu souhlasila. Měla

sestru, ke které se mohla na dobu rekonstrukce uchýlit. Na to, že svůj nábytek a další věci bude muset z bytu na dobu rekonstrukce také odstranit a s jakými náklady bude vyklizení bytu spojené, však ani nepomyslela.

JAK BY MĚLA PANÍ LUCIE POSTUPOVAT?

V případě paní Lucie jde o úpravy prováděné se souhlasem nájemce. Paní Lucie tedy nemá ze zákona nárok na úhradu nákladů na vyklizení bytu. Není však vyloučena možnost, že se paní Lucie na úhradě nákladů domluví s pronajímatelem. I paní Lucie se po skončení stavebních úprav do bytu vrátí, neboť nájemní vztah i nadále trvá.

Pronajímatel provedl stavební úpravy v bytě a nyní žádá placení vyššího nájemného. Má na to právo?

V důsledku stavebních úprav může dojít ke zlepšení užitné hodnoty pronajatého bytu, nebo celkových podmínek bydlení v domě. Stavební úpravy mohou mít za následek také trvalou úsporu energií nebo vody. Pronajímatel se proto může s nájemci dle § 2250 občanského zákoníku dohodnout na zvýšení nájemného. Toto zvýšení však nemůže být vyšší než 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Návrh je přijat, souhlasí-li s ním alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě.

Pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemci k dohodě o zvýšení nájemného, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z důvodu provedených stavebních úprav zlepšujících kvalitu bydlení, ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Zde platí vyvratitelná právní domněnka, že náklady byly vynaloženy účelně. Pokud nájemce s tímto zvýšením nesouhlasí, může pronajímatel postupovat stejným způsobem jako u zvyšování nájemného dle ust. § 2249 občanského zákoníku (viz kapitola II.).

Kapitola IV.

OPRAVY A ÚDRŽBA BYTU

V průběhu nájmu se v pronajatém bytě či domě mohou objevit závady, které je potřeba odstranit. Pronajatá nemovitost se časem opotřebává a je v zájmu nájemce i pronajímatele pronajatý byt či dům udržovat v co nejlepším stavu. S údržbou nemovitosti jsou však spojené často nemalé náklady. Kdo má tyto náklady hradit, pak stanoví zákon. Opravy spojené s údržbou bytu lze rozdělit na ty, které je povinen provádět a hradit pronajímatel a na ty, které je povinen provádět a hradit nájemce.

Které opravy má povinnost hradit pronajímatel?

Pronajímatel má zákonem uloženou povinnost udržovat předmět nájmu, tedy byt nebo dům, po dobu trvání nájemního vztahu ve stavu způsobilém k užívání (ust. § 2257 odst. 1 občanského zákoníku). Tato povinnost pronajímatele a práva a povinnosti nájemce ohledně vad a poškození bránících v užívání bytu jsou dále specifikovaná v ustanoveních § 2264 až § 2268 občanského zákoníku.

Ohledně vad a poškození, které má povinnost odstranit pronajímatel platí, že je musí nájemce pronajímateli včas a řádně oznámit. Dále je nájemce povinen zabránit vzniku další škody.

Pronajímatel má na druhou stranu povinnost nahlášenou vadu nebo poškození bez zbytečného odkladu a v přiměřené lhůtě odstranit. Pokud tak pronajímatel neučiní, může nájemce vadu odstranit sám a zároveň má právo po pronajímateli žádat náhradu odvodněných nákladů nebo slevu z nájemného. To však neplatí v případě, že:

- a. poškození nebo vada nejsou podstatné, nebo
- b. nájemce neoznámil pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu.

Pokud vadu, či poškození, které má povinnost odstranit pronajímatel, způsobil nájemce, musí takovou vadu či poškození odstranit sám na svoje náklady. Pokud tak neučiní, může vadu či poškození odstranit pronajímatel na náklady nájemce.

SAMÁ VODA

Panu Vítovi prasklo topení. Protože však další den odjížděl na dovolenou, nechtěl zbytečně ztrácet čas nahlašování vad. Topení bylo v místnosti, kterou beztak moc nevyužíval, a tak si řekl, že oprava počká až se vrátí. Topení zavřel, aby do něj netekla voda a pro jistotu podložil ještě lavorem. Pan Vít tedy odjel na dovolenou, ale za týden mu volali sousedé, že jim od něj teče voda do bytu. Pan Vít tedy musel svoji dovolenou přerušit a vrátit se domů. Když se pan Vít s pronajímatelem dostali do bytu, zjistili, že lavor přetekl a voda navíc zmáčela celou plovoucí podlahu. Tu bylo nutné vyměnit. Pan Vít tedy zajistil opravu topení a výměnu plovoucí podlahy. Poté požádal pronajímatele, aby mu náklady na opravy uhradil. Pronajímatel však panu Vítovi sdělil, že mu náklady na opravu neproplatí.

JAK MĚL PAN VÍT POSTUPOVAT?

Pan Vít měl poškození radiátoru ihned ohlásit pronajímateli a zajistit, aby tato závada nezpůsobila v jím užívaném bytě další škody (zničená podlaha). Výměna radiátoru nebo jeho oprava nespadá do běžné údržby ani do drobných oprav a proto by výměnu či opravu musel zajistit pronajímatel. Protože však pan Vít závadu neohlásil, nevzniklo mu právo na náhradu nákladů za opravu. V důsledku toho, že pan Vít zanedbal své povinnosti, vznikla v bytě další škoda, a to zničená podlaha. Pan Vít za tuto škodu odpovídá, a proto má povinnost hradit náklady i za výměnu podlahy.



Jaké opravy a údržbu hradí nájemce?

Dle občanského zákoníku nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami pak vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení“).

Běžná údržba

Nařízení specifikuje běžnou údržbu jako udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Dále nařízení upřesňuje a uvádí příklady, jako je zejména malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.

Dále nařízení jako běžnou údržbu označuje udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Za běžnou údržbu se dle nařízení považuje také kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy

Drobné opravy bytu jsou nařízením vymezeny dvojím způsobem, a to věcně a dle nákladů.

Drobné opravy podle věcného vymezení jsou:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahu-

- c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f. opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Drobné opravy podle výše nákladů jsou pak další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny ve výše uvedeném výčtu, a to za podmínky, že náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Protože v pronajatém bytě či domě může vyvstat potřeba provést vícero úprav, které spadají pod kategorii drobných oprav, nařízení dále stanovuje roční limit nákladů na tyto drobné opravy. Pokud přesáhne součet nákladů na drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100,- Kč za m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy, ačkoliv by je jinak bylo možné pod tuto kategorii zařadit.

Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

PŘÍLIŠ MNOHO OPRAV

Manželé Fialkovi si loni pronajali byt o velikosti 56 m² ve starším domě v centru města, k němuž patřil ještě sklep o velikosti 6m². V novém bytě se jim bydlelo dobře, ale v letošním roce se nakupila spousta drobných závad, které bylo potřeba opravit. Letos manželé již opravili digestoř, kuchyňský sporák, domácí telefon, zvonek, museli vyměnit zámek dveří, opravili všechny okenní žaluzie. Celkem na opravy vynaložili asi 7.000,-Kč, a to byl teprve červen. Začátkem srpna se navíc porouchal bojler a nešťastní manželé si vyslechli, že oprava bude stát několik tisíc.

MRAZIVÝ PROBLÉM

Paní Emílie je vášnivá kuchařka. Před dvěma lety se stěhovala za svojí dcerou a hledala vhodný byt k pronájmu. Nakonec paní Emílie uspěla a pronajala si byt s krásnou prostornou kuchyní, se spoustou moderních vestavěných spotřebičů, včetně vestavěné velké lednice. Před týdnem se jí však lednice porouchala a paní Emílie závadu pronajímateli oznámila, a protože lednici nutně potřebovala, nechala ji opravit. Za opravu zaplatila 2.000,-Kč.

JAK MÁ PANÍ EMÍLIE POSTUPOVAT?

Oprava lednice není drobnou opravou výslovně vyjmenovanou v ust. § 4 nařízení. Spadá však pod ust. § 5 nařízení, které drobné opravy vymezuje podle výše nákladů. Dle tohoto ustanovení je nájemce hradí opravy bytu a jeho vybavení a výměnu jednotlivých předmětů nebo jejich součástí pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-Kč. Protože v případě paní Emílie náklad na opravu lednice přesáhl částku 1.000,-Kč, nejedná se o drobnou opravu a je povinen ji uhradit pronajímatel.

Pokud by však oprava lednice stála například pouze 500,-Kč, platila by jí paní Emílie.

JAK MAJÍ MANŽELÉ FIALKOVI POSTUPOVAT?

Oprava bojleru spadá pod drobné opravy bytu ve smyslu ust. § 4 nařízení a tedy by ji měli platit manželé Fialkovi jako nájemci.

Manželé Fialkovi však v bytě provedli už řadu oprav, které jsou nařízením vymezené výslovně jako drobné opravy. Roční limit nákladů na drobné opravy v bytě manželů Fialkových činí dle ust. § 6 nařízení částku ve výši 5.900,- Kč. Částka byla vypočtena tak, že byla podlahová plocha bytu vynásobena sazbou 100,- Kč na m². Podlahová plocha bytu pro účely stanovení ročního limitu nákladů činí 59 m², jedná se o plochu samotného bytu o velikosti 56m², ke které je připočtena jedna polovina plochy sklepní kóje, tedy 3m².

Protože manželé Fialkovi již přesáhli roční limit nákladů na drobné opravy, neměli by již opravu bojleru platit. Oprava bojleru by již s ohledem na dosažení ročního limitu nákladů nebyla posouzena jako oprava drobná a měl by ji uhradit pronajímatel.

Manželé Fialkovi by tedy měli závadu oznámit pronajímateli a vyzvat jej k jejímu odstranění. Manželům lze pouze doporučit, aby si uschovali veškerá potvrzení o platbách za provedené opravy v bytě, aby v případě sporu mohli doložit výši částky vynaložené na drobné opravy.

Na závěr kapitoly uvádíme případ, který sice nespadá pod opravy a údržbu bytu dle nařízení, ale je nájemci poměrně často řešeným problémem a souvisí s právem nájemce na nerušené bydlení. Jedná se o přemnožení škůdců v domě či v nájemním bytě. Bohužel jen málo lidí si je vědomo toho, kdo by měl tyto práce hradit a zajišťovat.

Dle ust. § 57 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví má povinnost zajistit speciální ochrannou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci vlastník nemovitosti nebo společenství vlastníků a u nemovitosti v majetku České republiky organizační složka státu nebo příspěvková organizace, které přísluší hospodaření s ní.

Tyto úkony by tedy neměli jít k tíži nájemce, zejména pak ne za situace, když je potřeba dezinfekci, dezinfekci nebo deratizaci provést pro celý dům .

Za neprovedení speciální ochranné dezinfekce, dezinfekce a deratizace může Krajská hygienická stanice uložit pokutu až do výše 100.000,- Kč resp. 2.000.000,- Kč.

BREBERKY

Pan Josef má poslední měsíc velké trápení. Každý den ráno se vzbudí s velkými červenými fleky všude po těle. Zašel tedy k lékaři a ten mu řekl, že to vypadá jako štípanec od štěnice. Pan Josef se zděsil a okamžitě zavolal firmu, která prováděla dezinfekci. Pracovník firmy mu však řekl, že věc by měla být řešena v celém domě. Byt každopádně od štěnic vyčistil. Pan Josef ihned volal pronajímateli, ten mu však sdělil, že problém se štěnicemi se ho jako vlastníka domu netýká, a protože se štěnice jinde nevyskytují, má pan Josef sám zajistit a zaplatit dezinfekci celého domu, nebo požádat ostatní nájemce, aby na dezinfekci domu přispěli.

JAK BY MĚL PAN JOSEF POSTUPOVAT?

Pan Josef by měl pronajímatele jako vlastníka domu písemně vyzvat k zajištění dezinfekce. V případě, že by pronajímatel nesplnil svoji povinnost, má pan Josef možnost obrátit se s podnětem na Krajskou hygienickou stanici.



Kapitola V.

NÁSLEDKY ZMĚNY PRONAJÍMATELE

Můj pronajímatel prodal byt. Budu se muset vystěhovat?

Pronajímatel může i za trvání nájemní smlouvy pronajatý byt nebo dům prodat, nebo se může stát že pronajímatel zemře. Občanský zákoník pamatuje i na tyto případy a ve svém ust. § 2221 a v ust. § 2224 poskytuje nájemcům ochranu. Dle uvedených ustanovení dojde-li ke změně vlastníka pronajaté věci přechází práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. V případě nájmu bytu či domu tedy vstupuje nový vlastník do smluvního vztahu s nájemcem místo původního vlastníka a nájemní smlouva tedy nezaniká.

Aby pak nedocházelo k situacím, kdy by se nový pronajímatel dodatečně chtěl vyvázat z nájemní smlouvy, která na něj přešla, stanoví občanský zákoník, že pokud byl pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží.

NÁTĽAK

Manželé Kosíkovi uzavřeli před dvaceti lety nájemní smlouvu k bytu. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Před dvěma lety prodal původní vlastník dům, ve kterém měli manželé byt pronajatý. Nový pronajímatel všem nájemcům v domě sdělil, že s nimi uzavře novou nájemní smlouvu, která bude již uzavřena dle nového občanského zákoníku. Manželé Kosíkovi jako i ostatní nájemci obdrželi návrh nájemní smlouvy. Většina nájemníků novou nájemní smlouvu s pronajímatelem uzavřela. Manželé Kosíkovi však byli jedni z mála nájemců, kteří s podpisem váhali. Pronajímatel je tedy navštívil osobně, aby s nimi novou smlouvu probral. Sliboval, že všechny podmínky ve smlouvě jsou stejné, nájem také zůstává v nezměněné výši. Nad námitkou manželů, že sice všechny podmínky jsou stejné kromě doby nájmu, která se změnila z doby neurčité na dobu jednoho roku, pronajímatel pouze mávl rukou a řekl, že jim smlouvu po uplynutí jednoho roku stejně

prodlouží. Říkal, že jsou dlouholetými nájemci a cení si toho, že vše řádně platí. Takové nájemce by přece chtěl každý a když je má, musí si je hýčkat. Manželé se přesto smlouvu zdráhali podepsat.

Pronajímatel sice v ten den odešel, ale vrátil se každý týden a žádal manžele o podpis a neustále je ujišťoval o tom, že smlouvu přece po uplynutí jednoho roku stejně prodlouží. Manželé nakonec novou nájemní smlouvu podepsali. Uplynulo dalších 11 měsíců od podpisu nájemní smlouvy a manželům Kosíkovým přišel od pronajímatele dopis, ve kterém jim sděluje, že jim za měsíc končí nájemní smlouva a tedy musí byt vyklidit.

Změna pronajímatele, jak již bylo výše uvedeno, nepůsobuje zánik nájemní smlouvy uzavřené s původním pronajímatelem. Tato smlouva zůstává i nadále platná. Pokud pronajímatel navrhne nájemci změnu nájemní smlouvy, platí, že k této změně je potřeba souhlasu nájemce. Nájemce však změnu nájemní smlouvy nemusí akceptovat. Nájemce není povinen měnit původní nájemní smlouvu ani uzavírat s novým pronajímatelem novou nájemní smlouvu.

Pokud pronajímatel osloví nájemce s návrhem změny stávající nájemní smlouvy, či s návrhem na uzavření nové nájemní smlouvy, je vhodné si tento návrh řádně prostudovat. Nejlepší volbou je pak porada s právníkem ohledně toho, jaké výhody či nevýhody jsou s podepsáním nové nájemní smlouvy spojené a jak se mění podmínky smlouvy vůči původní nájemní smlouvě.

V poslední době se množí případy, kdy nový vlastník koupil byt či dům s byty s cílem zrekonstruovat nemovitost a následně ji se ziskem prodat. Tyto nemovitosti jsou však „obsazené“ nájemci, kteří mají uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Noví pronajímatelé situaci řeší tak, že nájemcům předloží návrh nové nájemní smlouvy, která je však uzavírána na dobu určitou. Po uplynutí této doby již smlouva prodlužována není. Pronajímatelé volí tuto cestu z toho důvodu, že jedinou možností, jak by mohli nájem ukončit je podání výpovědi nájemci. Ta však může být podána pouze ze zákonných důvodů a pokud nájemce plní své povinnosti, je nájem jen obtížně vypověditelný. Navíc musí pronajímatel počítat i s možností, že nájemce využije svého zákonného práva a podá návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Tím se ovšem i v případě oprávněně dané výpovědi značně prodlužuje doba, kdy dojde k vyklizení bytu. Pro pronajímatele je tedy po právní stránce, ale i po stránce

časové a finanční, nejjednodušší nabídnout nájemci novou nájemní smlouvu uzavíranou na dobu určitou. Po uplynutí této doby pak může pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení bytu a případně podat návrh soudu na vyklizení a pokud nájemce byt nevyklidí, tak i návrh na exekuci.

Pokud nájemce přistoupí na novou nájemní smlouvu, která je uzavírána na dobu určitou, nemá prakticky žádnou možnost jak se bránit vyklizení. Případný nátlak pronajímatele není zpravidla prokazatelný. Protože se předpokládá, že smlouva je projevem svobodné vůle osoby, která ji uzavírá, nájemce spor o vyklizení bytu v drtivé většině případů prohraje a je nucen byt opustit.

Kapitola VI. NÁSLEDKY SMRTI NÁJEMCE

Ke změnám nemusí docházet pouze na straně pronajímatele, ale může k nim dojít i na straně nájemce. Pokud se nájemce odstěhuje, je situace jednoduchá. Pronajímatel a nájemce ukončí nájemní smlouvu jednou ze zákonem stanovených možností (viz kapitola VII.) a pronajímatel uzavře s novým nájemcem novou nájemní smlouvu.

V případě smrti nájemce je však situace jiná, neboť nedochází k zániku nájmu. Kdo bude z nájemní smlouvy zavázán místo zesnulého nájemce řeší ustanovení § 2279 až § 2284 občanského zákoníku.

1. Společný nájem

O společném nájmu mluvíme, pokud je z téže nájemní smlouvy k bytu na straně nájemce zavázáno vícero osob. Tyto osoby jsou jako nájemci zavázáni společně a nerozdílně k plnění povinností z nájemní smlouvy. V případě smrti jednoho ze společných nájemců zůstávají nájemci bytu ostatní osoby. Protože jsou tyto osoby zavázané vůči pronajímateli společně a nerozdílně, odpovídají také za případné nedoplatky na nájmu nebo službách.

2. Přejedání nájmu na člena nájemcovy domácnosti

Situace je odlišná v případě, že byt užívá vícero osob, ale nájemcem zapsaným v nájemní smlouvě je pouze jedna z nich. Ostatní osoby tady nejsou z nájmu zavázané, ale jsou členové nájemcovy domácnosti. Pokud nájemce zemře, může dojít za zákonem stanovených podmínek, k přechodu nájmu na některého člena nájemcovy domácnosti. Zákon stanoví tři podmínky pro přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti:

- člen nájemcovy domácnosti žil v bytě ke dni smrti nájemce a
- člen nájemcovy domácnosti nemá vlastní byt a
- jedná se o nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka.

Pokud jsou splněny všechny tři podmínky, dojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti ze zákona.

V případě, že členem nájemcovy domácnosti je jiná osoba než uvedená v písmenu c), může k přechodu nájmu dojít pouze v případě, že pronajímatel s přechodem nájmu na tuto osobu souhlasil.

Může se však stát, že osoba, na kterou nájem přešel, nebude mít zájem nadále v nájmu pokračovat. V takovém případě dává občanský zákoník osobě na kterou nájem přešel možnost, aby do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámila pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Nájem pak zaniká dnem dojití oznámení pronajímateli. V zájmu vyvarování se případných nejasností ohledně dne skončení nájmu je tedy vhodné, aby bylo doručení oznámení pronajímateli potvrzeno. Je proto vhodné dopis zasílaný prostřednictvím pošty podat s dodejkou nebo v případě osobního předání dopisu si nechat jeho doručení potvrdit pronajímatelem. V případě zaslání dopisu prostřednictvím pošty je potřeba dbát toho, aby byl dopis pronajímateli v měsíční lhůtě doručen.

V případě, že nájem bytu na člena nájemcovy domácnosti přejde, zanikne nájem bytu nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Uvedené neplatí pouze ve dvou případech, kdy je zohledňován věk nového nájemce:

- a. osoba na kterou nájem přešel dovršila ke dni přechodu nájmu věk sedmdesátí let,
- b. osoba na kterou nájem přešel nedovršila ke dni přechodu nájmu věk osmnácti let.

V prvním případě není zákonem stanovena žádná maximální doba trvání nájmu.

V případě osob, které ke dni přechodu nájmu nedovršily věku osmnácti let nájem zaniká nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let.

Pokud dojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, dojde ke změně v osobě nájemce. Pronajímatel se tedy ocitne v právním vztahu vůči jiné osobě. Protože neví, zda tato bude řádně plnit své povinnosti z nájmu, může pronajímatel požadovat po novém nájemci na kterého nájem přešel, složení jistoty, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil.

NECHTĚNÝ NÁJEM

Paní Evě je 75 let. Od roku 2014 až doposud bydlela se svojí sestrou Elenou v bytě, který měla její sestra pronajaty. Sestra paní Evy však před měsícem zemřela. Paní Eva se domluvila s dcerou, že se přestěhuje k ní, protože by si sama nemohla nájem dovolit. Po měsíci od úmrtí sestry však přišel paní Evě dopis od pronajímatele, ve kterém ji vyzval ke složení jistoty.

PŘÍPAD PANA IVANA

Pan Ivan je v důchodu. Před pěti lety se domluvil s kamarádem, že se k němu přestěhuje. Oba by si sice nájem bytu mohli dovolit, ale bylo příjemné podělit se o náklady. Kamarád však před týdnem umřel. Panu Ivanovi se nechtělo z bytu odstěhovat, protože si na něj zvykl. Byt byl navíc na dobrém místě, dál od centra, ale vše potřebné bylo blízko bytu.

JAK BY MĚL POSTUPOVAT PAN IVAN?

Pan Ivan není osobou, na kterou by mohl nájem po smrti nájemce přejít, neboť nebyl manželem, partnerem, rodičem, sourozencem, zetěm ani dítětem či vnukem zesnulého nájemce. Byl však členem nájemcovy domácnosti, který s nájemcem žil ke dni jeho smrti v bytě. Nájem by na pana Ivana mohl přejít pouze v případě, pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na pana Ivana. V případě, že pronajímatel s uvedeným nesouhlasil, musí pan Ivan buď byt opustit, nebo uzavřít s pronajímatelem nájemní smlouvu.

JAK MĚLA POSTUPOVAT PANÍ EVA?

Paní Eva byla osobou, která žila s nájemkyní ve společné domácnosti ke dni smrti nájemce. Byla zároveň sestrou nájemkyně. Je to tedy osoba, na kterou nájem přechází. Pokud si paní Eva nepřála v nájmu pokračovat, měla tuto skutečnost pronajímateli ve lhůtě jednoho měsíce písemně sdělit.

Jelikož pronajímatel žádné takové sdělení neobdržel, nájem na paní Evu přešel. Paní Eva může i nyní nájem ukončit, nevztahuje se však na ni již možnost ukončení nájmu pouhým oznámením pronajímateli. Zbývá jí tedy pouze možnost ukončit nájemní vztah buď dohodou s pronajímatelem nebo výpovědí. V případě, že se jí nepodaří s pronajímatelem domluvit na ukončení nájmu dohodou, bude muset nájem ukončit výpovědí v tříměsíční výpovědní době. Za dobu trvání nájmu pak bude muset paní Eva platit nájem.

Požadavek pronajímatele na složení jistoty je, za předpokladu, že sestra paní Evy jistotu nesložila, v souladu se zákonem, neboť tuto možnost pronajímateli, v případě přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, zákon umožňuje.

3. Přejchod nájmu na nájemcova dědice

Pokud nedojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou práva a povinnosti z nájmu na dědice nájemce. Dědic pak odpovídá za dluhy, které vznikly před nájemcovou smrtí. Společně s dědicem pak za tyto dluhy společně a nerozdílně odpovídá i člen nájemcovy domácnosti, který s nájemcem žil ve společné domácnosti až do jeho smrti.

I v případě, že práva a povinnosti z nájmu přejdou na dědice, občanský zákoník umožňuje ukončit nájemní smlouvu mimo režim běžných zákonných důvodů pro výpověď nájemní smlouvy.

Na rozdíl od situace, kdy nájem přechází na člena nájemcovy domácnosti, lze však v případě přechodu nájmu na dědice ukončit smlouvu pouze výpovědí. Pro takové ukončení nájemní smlouvy je však stanovena kratší výpovědní doba, a to dvouměsíční. Pokud nájem přechází na nájemcova dědice může smlouvu výpovědí ukončit jak dědic, tak i pronajímatel. Dědic ani pronajímatel přitom nemusí udávat důvod výpovědi nájmu.

Pronajímatel tak může výpověď nájmu učinit do tří měsíců poté co se dozvěděl, že nájemce zemřel, práva a povinnosti z nájmu nepřešly na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Dědic pak může vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Nejpozději tak však dědic může učinit do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

NESPOLEHLIVÁ SPOLUBYDLÍČÍ

Paní Ester zemřela matka paní Iveta. Paní Iveta měla pronajatý byt, ve kterém bydlela až do své smrti se svojí přítelkyní paní Emílií. Bohužel paní Iveta měla už svá léta a občas zapoměla zaslat pronajímateli nájemné. Paní Emílie si s nájmem hlavu příliš nelámala, protože sama nájemní smlouvu neuzavírala a měla za to, že veškeré platby by měla platit paní Iveta. Pronajímatel byl s ohledem na věk paní Ivety shovívavý, nyní však žádal po paní Ester a paní Emílii zaplatit nedoplatek na nájemném ve výši 10.000,- Kč.

JAK MĚLA POSTUPOVAT PANÍ IVETA A PANÍ EMÍLIE?

Paní Emílie, podobně jako pan Ivan z předchozího příběhu, není osobou, na kterou by nájem přešel ze zákona. Jelikož s přechodem nájmu nesouhlasil ani pronajímatel, přešel nájem na dceru nájemkyně paní Ivetu. Ta jako dědic odpovídá za dluhy své matky jako nájemkyně, které vznikly do její smrti. Paní Iveta však neodpovídá za tyto dluhy sama. Společně s ní za uvedené dluhy odpovídá také paní Emílie. Pronajímatel může dlužnou částku požadovat jak po paní Emílii tak i po paní Ivetě. Pokud by paní Iveta zaplatila celou dlužnou částku, může po paní Emílii požadovat zaplacení poloviny uhrazené částky.



Kapitola VII.

SKONČENÍ NÁJMU

Nájem může být ukončen pouze třemi způsoby:

- a. dohodou,
- b. uplynutím doby nájmu
- c. výpovědí.

U všech způsobů ukončení nájemního vztahu pak platí, že pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nájemce v této době písemně nevyzve k opuštění bytu, je nájem znovu ujednan na tutéž dobu na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Zákon tedy za výše uvedených podmínek umožňuje automatické prodloužení nájemní smlouvy. Takové prodlužování nájemní smlouvy však mohou smluvní strany v nájemní smlouvě vyloučit.

DOHODA

Skončení nájmu dohodou je spíše výjimečné a lze si jej představit v případech, kdy pronajímatel i nájemce mají zájem na rychlém ukončení nájemní smlouvy. Taková dohoda nečiní v praxi zpravidla žádné problémy, neboť podmínky ukončení nájmu bývají ujednány oboustranně výhodně.

UPLYNUTÍ DOBY NÁJMU

Jedná se o způsob skončení nájmu uzavřeného na dobu určitou. Z povahy věci dochází k zániku nájemní smlouvy uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena.

VÝPOVĚĎ

Vypovědět nájemní smlouvu může jak nájemce, tak i pronajímatel. Podmínky pro výpověď danou nájemcem a pro výpověď danou pronajímatelem se značně liší. Nájemce je jako slabší strana nájemního vztahu chráněn. Proto jsou pro výpověď danou pronajímatelem stanovené mnohem vyšší nároky, než pro výpověď danou nájemcem.

Jak pro výpověď danou pronajímatelem, tak i pro výpověď danou nájemcem platí, že musí být učiněna v písemné formě a musí být doručena druhé smluvní straně. V obou případech dále musí být dostatečně specifikován právní vztah, který je nájemcem či pronajímatelem vypovídán. To znamená, že je potřeba ve výpovědi označit vypovídanou nájemní smlouvu (názvem, datem sepsání) a také označit byt, kterého se nájemní smlouva, a tedy i výpověď týká. Byt je možné označit zejména jeho číslem, umístěním v domě a adresou domu, v němž se nachází. Nejjednodušší je pak označit byt tak, jak je popsán ve vypovídané nájemní smlouvě. Dále musí být ve výpovědi nezaměnitelným způsobem označena osoba pronajímatele i nájemce (opět lze vycházet z údajů uvedených v nájemní smlouvě). Výpověď musí být podepsána.

1. Výpověď nájmu ze strany nájemce

Jsem nájemce a chci vypovědět nájem. Musím ve výpovědi uvádět důvod?

V případě výpovědi podávané nájemcem se situace liší dle toho, zda je výpovědí ukončován nájem ujednaný na dobu určitou nebo nájem ujednaný na dobu neurčitou.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou, může nájemce vypovědět nájem kdykoliv, a to bez udání důvodu.

V případě nájmu sjednaného na dobu určitou může nájemce vypovědět nájem pouze v případě změnil-li se okolnosti, z nichž strany vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

ÚRAZ

Pan Klement má uzavřenou nájemní smlouvu na tři roky. Avšak po roce trvání nájmu utrpěl úraz, v důsledku kterého je nyní upoután na invalidní vozík. Byt, který má pan Klement pronajatý však není bezbariérový, prahy jsou vysoké, dveře do koupelny a na záchod příliš úzké, nemluvě o tom, že obě místnosti jsou natolik malé, že i v případě, že by došlo ke zvětšení vstupu do těchto místností s invalidním vozíkem by se pan Klement do koupelny ani na záchod beztak nedostal.

Pan Klement má možnost přestěhovat se do bytu plně přizpůsobeného jeho současným potřebám. Aby nemusel platit dva nájem, musí svoji stávající nájemní smlouvu ukončit. Pronajímatel se však k dohodě nemá.

JAK BY MĚL PAN KLEMENT POSTUPOVAT?

Panu Klementovi tedy nezbývá, než ukončit nájemní vztah výpovědí. Úraz a následně upoutání na invalidní vozík jsou nepochybně takovou změnou okolností, které opravňují pana Klementa nájem ujednaná na dobu určitou vypovědět.

Podal jsem výpověď z nájemní smlouvy. Kdy mi skončí nájem?

Výpovědní doba je jak v případě nájmu uzavřeného na dobu určitou, tak i nájmu uzavřeného na dobu neurčitou stejná, a to tříměsíční. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Je třeba myslet na to, že klíčovým momentem pro stanovení počátku běhu výpovědní doby, a tedy i pro určení konce nájemního vztahu je to, kdy byla výpověď doručena pronajímateli. To má velký význam zejména pokud je výpověď zasílána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Při špatně načasovaném zaslání výpovědi se totiž konec nájemního vztahu může prodloužit až o jeden měsíc.

NEVYZVEDNUTÁ POŠTA

Paní Milena odeslala pronajímateli výpověď prostřednictvím pošty dne 25. 7. Dopis obsahující výpověď samozřejmě poslala na dodejku, aby měla potvrzení o tom, že výpověď pronajímateli zaslala a o tom, kdy byla výpověď pronajímateli doručena.

Paní poštačka se dne 26.7. pokusila pronajímateli dopis doručit, avšak ten nebyl zrovna doma. Dopis byl tedy uložen na poště. Pronajímatel sice následujícího dne zaregistroval v poštovní schránce výzvu k převzetí zásilky, ale na poštu nespěchal a výpověď si převzal dne 1.8.

Paní Milena následně obdržela dodejku, na které je vyznačeno, že si pronajímatel zásilku převzal právě 1.8. Výpovědní doba tedy začala běžet teprve dne 1.9. a skončí ke dni 30.11.

JAK MĚLA PANÍ MILENA POSTUPOVAT?

Paní Milena měla vzít v úvahu, že dopisy zasílané na dodejku jsou, v případě, že adresát není zastižen, ukládány na poště standardně po dobu 15 dnů. Měla tedy buď výpověď zaslat pronajímateli dříve, nebo požádat poštu o zkrácení úložní doby.

2. Výpověď nájmu ze strany pronajímatele

Jak již bylo na začátku této kapitoly zmíněno, pro výpověď danou pronajímatelem jsou stanovena mnohem přísnější pravidla.

Náležitostmi výpovědi zasláné pronajímatelem jsou:

1. označení některého ze zákonem stanovených důvodů, z nichž lze nájem vypovědět, přičemž uvedené znamená, že výpověď musí obsahovat popis konkrétních skutečností pro které je výpověď dána tak, aby bylo možné naplnění výpovědního důvodu přezkoumat,
2. v případě, že je výpověď podávána bez výpovědní lhůty popis toho, v čem pronajímatel spatřuje závažné porušení nájemcovy povinnosti,
3. poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Neobsahuje-li výpověď daná pronajímatelem některou z výše vyjmenovaných náležitostí, je výpověď neplatná.

Výpovědní doba činí pro pronajímatele stejně jako pro nájemce tři měsíce. Ohledně počátku běhu výpovědní doby platí pro pronajímatele opět to samé jako pro nájemce, tedy že výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.

Pronajímatel může podat výpověď s výpovědní dobou a v některých zákonem stanovených případech i bez výpovědní doby.

VZOR VÝPOVĚDI NÁJEMCE

Jan Malý
Houbová 25
123 45 Praha

V Praze dne 1. 1. 2020

Věc: Výpověď z nájmu bytu

Vážený pane Malý,

na základě Nájemní smlouvy uzavřené mezi námi dne 23. 4. 2015 mi byl přenechán k užívání byt č. 1 o velikosti 1+1 a celkové výměře 20 m² nacházející se v prvním patře bytového domu na adrese Krcálková 3, 123 45 Praha. Nájemní smlouva je uzavřena dobu neurčitou.

Touto cestou vypovídám výše zmíněnou Nájemní smlouvu ze dne 23. 4. 2015. Výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co Vám byla výpověď doručena.

Zároveň Vás žádám o navrácení složené jistoty ve výši 15.000,- Kč, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu.

S pozdravem

Miroslav Skromný
Platanova 7
123 45 Praha

Důvody výpovědi s výpovědní dobou

Zákon rozlišuje důvody pro výpověď nájmu dle toho, zda se jedná o výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou či neurčitou.

Důvody výpovědi, které jsou společné pro nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou

Pronajímatel může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i nájem sjednaný na dobu neurčitou:

- a. poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu. Například: Nájemce neplatí nájemné a služby včas a řádně, platí často se zpožděním, avšak dluh na nájmu a službách není nikdy více než dva měsíční nájemní platby za služby.
- b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Například: Nájemce odcizí nebo poškodí majetek pronajímatele a je odsouzen za trestný čin krádeže. Nebo nájemce fyzicky napadne souseda a způsobí mu újmu na zdraví a je odsouzen za trestný čin ublížení na zdraví.
- c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Například: Stavební úřad ohledně domu vydá rozhodnutí o odstranění stavby. Výpovědi z nájmu musí vždy předcházet pravomocné rozhodnutí vydané orgánem veřejné moci, které znamená nemožnost dalšího užívání bytu nebo domu, v němž se byt nachází, k bydlení.
- d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Například: Nájemce získá do nájmu za zvýhodněných podmínek obecní byt, který však následně přestane bez vážného důvodu trvale užívat k vlastnímu bydlení.

Zda je v dané věci dán závažný důvod pro vypovězení nájmu se však bude posuzovat vždy individuálně.

Důvody pro které lze vypovědět pouze nájem na dobu neurčitou

Nájem ujednaný na dobu neurčitou lze kromě výše uvedených důvodů vyjmenovaných pod písmeny a) až d) vypovědět také z důvodu:

- a. byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b. byt potřebuje pronajímatel pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Oba případy se tedy týkají situace kdy je třeba zajistit bytovou potřebu pronajímatele nebo jeho manžela případně jejich příbuzných.

Občanský zákoník v ust. §2289 k těmto výpovědním důvodům doplňuje, že pronajímatel nebo osoba jejíž bytová potřeba má být pokryta musí do jednoho měsíce byt využít pro účely pro které byla výpověď dána. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu. S potřebnými úpravami však musí být započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a musí v nich být řádně pokračováno. Pokud se tak nestane, je pronajímatel povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit vzniklou škodu.

Cílem citovaného ustanovení je, aby pronajímatelé nemohli obcházet zákon a nezbavovali se nájemců s tvrzením, že byt potřebují pro sebe, manžela nebo příbuzného. Pokud to pronajímatel tvrdí, musí být reálně pro své potřeby nebo potřeby manžela případně jejich příbuzného využít.

Například: Pronajímatel ve výpovědi uvede, že nájem vypovídá z důvodu, že byt potřebuje pro svého syna. Syn se do jednoho měsíce od skončení nájmu výpovědí do bytu nenastěhuje. Syn pronajímatele je však upoután na invalidní vozík a předtím, než by se mohl do bytu nastěhovat, je potřeba provést úpravu bytu. Pokud pronajímatel s těmito úpravami započne do dvou týdnů od skončení nájmu, splní podmínku stanovenou zákonem.

NA CO SI DÁT POZOR

Od 1.1.2014 zanikla povinnost pronajímatele zajistit nájemci v případě výpovědi nájemní smlouvy zajistit nájemci bytovou náhradu. Další změnou oproti původní právní úpravě platné do 31.12.2013 je, že pronajímatel již ani u jednoho výpovědního důvodu nepotřebuje přivolení soudu.

Výpověď daná pronajímatelem bez výpovědní doby

Novinkou, kterou občanský zákoník od 1.1.2014 přinesl je možnost pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Tuto možnost může pronajímatel využít pouze v nejzávažnějších případech, kdy nájemce porušuje svoji povinnost zvláště hrubým způsobem. Pronajímatel může v takovém případě po nájemci požadovat, aby byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

I tato výpověď má však svá pravidla. Pronajímatel musí nejdříve vyzvat nájemce, aby v přiměřené lhůtě odstranil své závadné chování, případně odstranil protiprávní stav. Pokud pronajímatel vůči nájemci tuto výzvu neučinil, nemůže platně dát výpověď z nájmu bez výpovědní doby. K takové výpovědi se nepřihlíží.

Ve výpovědi musí pronajímatel uvést, v čem spatřuje závažné porušení nájemcovy povinnosti. Pokud pronajímatel tuto podmínku nesplní, opět se k výpovědi nepřihlíží.

Zvláště závažným porušením povinnosti se rozumí například nezaplacení nájmu za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem (rozbíjení zdí, dveří, zařízení bytu, apod.), užívání bytu k jinému účelu než bylo ujednáno (byt byl pronajat za účelem bydlení a nájemce byt využívá jako ordinaci při provozování své lékařské praxe).

PŘEZKOUMÁNÍ VÝPOVĚDI SOUDEM

Pokud nájemce s výpovědí nesouhlasí, může podat soudu návrh, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Návrh je třeba podat do dvou měsíců ode dne, kdy byla výpověď nájemci doručena. Soud na návrh nájemce bude přezkoumávat, zda je výpověď formálně správně, tj. zda má všechny náležitosti předepsané zákonem. Bude tedy zkoumat, zda byla podána písemně, zda byla řádně doručena druhé straně, zda je v ní uveden a nezaměnitelným způsobem popsán výpovědní důvod a zda byl nájemce poučen o svém právu podat proti výpovědi námitky. V případě výpovědi bez výpovědní doby pak bude soud přezkoumávat i to, zda byla před podáním výpovědi zaslána nájemci výzva k odstranění závadného chování nebo

protiprávního stavu. Pokud by byl i jen jedna ze zákonných podmínek nebyla splněna, nepůjde o platně danou výpověď.

Dále bude soud na návrh nájemce zkoumat také to, zda došlo ze strany nájemce k naplnění výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. Například, pokud je nájemci vypovězena nájemní smlouva pro neplacení nájemného, bude soud zkoumat, zda nájemce skutečně nájem platil či nikoliv.

Pokud nájemce napadne výpověď u soudu, nemusí byt vyklidit. To však neznamená, že nájemce není povinen za užívání bytu platit. Nájemce by měl platit i nadále ujednané nájemné. Pokud soud rozhodne o tom, že byla výpověď daná oprávněně, musí nájemce byt vyklidit ve lhůtě stanovené pravomocným rozsudkem.

ODEVZDÁNÍ BYTU PŘI SKONČENÍ NÁJMU

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení a vady, které má povinnost odstranit pronajímatel (viz kapitola IV.).

Změny provedené se souhlasem pronajímatele nájemce odstraní, pokud si s pronajímatelem dohodli, že byt při skončení nájmu odevzdá v původním stavu. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen odstranit, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. V takovém případě však nemá nájemce nárok na zaplacení vyrovnání, a to ani v případě, že se změnami hodnota bytu zvýšila. Pokud změny provedené bez souhlasu pronajímatele snižují hodnotu bytu, může pronajímatel po nájemci žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlahách a stropu, které nájemce do bytu umístil, a které nelze odstranit bez snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí do vlastnictví pronajímatele. Jestliže nájemce tyto zařízení a předměty do bytu umístil se souhlasem pronajímatele, má nárok na vyrovnání. Pokud však nájemce souhlas pronajímatele neměl, nárok na vyrovnání mu nevzniká.

VZOR NÁVRHU NA PŘEZKOUMÁNÍ OPRAVNĚNOSTI VÝPOVĚDI

Okresnímu soudu Praha – Východ
Na poříčí 1044/20
110 00 Praha

V Praze dne 1.7.2020

Žalobce: Miroslav Skromný, r.č. 123456/789
bytem Krcálkova 23, 12345 Praha

Žalovaný: Jan Skrblík, r.č. 987654/321
bytem Houbová 32, 12345 Čestlice

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu

Žalovaný je výlučným vlastníkem bytu č. 3 umístěného v budově č.p. 666 postavené na pozemku parc. č. 66 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice (dále jen „byt“).

Dne 12.3.2014 jsem s žalovaným uzavřel nájemní smlouvu, kterou mi žalovaný přenechal výše uvedený byt k užívání, a to na dobu neurčitou.

Důkaz: Výpisem z katastru nemovitostí
Nájemní smlouvou ze dne 12.3.2014

Dne 6.6.2020 jsem obdržel od žalovaného dopis, v němž mi sděluje, že vypovídá Nájemní smlouvu ze dne 12.3.2014 z důvodu, že jsem za měsíc duben 2020 nezaplatil nájemné a tedy jsem hrubým způsobem porušil své povinnosti vyplývající z nájmu. Z tohoto důvodu byla ze strany žalovaného podána výpověď bez výpovědní doby. Proti výpovědi jsem dopisem dne 7.6.2020 uplatnil vůči pronajímateli námitky, na které však pronajímatel do dnešního dne nijak nereagoval.

Důkaz: Dopisem (výpovědí pronajímatele) ze dne 6.6.2020
Dopisem ze dne 7.6.2020 s dodejkou

Tuto výpověď považuji za neplatnou. Podle ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby pouze v případě, že nájemce poruší svá práva zvláště závažným způsobem. Dle odst. 2 citovaného ustanovení porušuje nájemce svou povinnost zvláště hrubým způsobem, pokud nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Z důvodu neuhrazení nájemného za jeden měsíc tedy pronajímatel nemůže ukončit nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby. Rovněž uvádím, že mne pronajímatel před doručením výpovědi nevyzval, abych dlužnou částku za nájem uhradil, tak jak mu to ukládá ust. § 2291 odst. 3 občanského zákoníku.

Pronajímatel navíc nedostál ani své povinnosti dle ust. § 2286 občanského zákoníku a nepoučil mne o mém právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Z výše uvedených důvodů mám proto za to, že je předmětná výpověď neplatná a navrhuji, aby nadepsaný soud vydal následující rozsudek:

- I. Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. 3 umístěného v budově č.p. 666 postavené na pozemku parc. č. 66 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, daná dne 6.6.2018 žalovaným žalobci je neplatná.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Miroslav Skromný



Nájem bytu v otázkách a odpovědích

Vydalo Iuridicum Remedium, z.s.

Iuridicum Remedium, z.s.

Sídlo Přístavní 1236/35, 170 00 Praha 7

Kancelář Jeseniova 10, 130 00 Praha 3

Tel. +420 776 703 170

e-mail: iure@iure.org

www.iure.org, digitalnisvobody.cz, www.bigbrotherawards.cz

Facebook: [digitalnisvobody](https://www.facebook.com/digitalnisvobody)

Twitter: [@iure_cz](https://twitter.com/iure_cz)

Autorem je Iuridicum Remedium, z.s.

Pro IuRe zpracovali:

Mgr. Erika Turzová-Baloghová, Mgr. Jan Vobořil, Ph.D.

Ilustrační fotografie k volnému užití ze serveru <https://unsplash.com/license>.

Příručka byla vydána v rámci realizace projektu **Bezplatná advokátní pomoc a osvěta pro seniory ve věci dluhů exekucí a udržitelnosti bydlení a zaměstnání**. Projekt je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva práce a sociálních věcí.



Příručka **Nájem bytu v otázkách a odpovědích** je vydána pod licencí Creative Commons – Uvedte původ Zachovejte licenci CC BY SA 4.0 – (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.cs>). Autorem je Iuridicum Remedium, z.s.