

# ROMODROM o.p.s.

Room2Roma

Jak na pronájem bytu

Co je dobré vědět?



[www.romodrom.cz](http://www.romodrom.cz)

## Nájem nebo podnájem?

- **Nájem** – osoba bydlí na základě nájemní smlouvy, náležitosti nájemní smlouvy upravuje zákon č. 89/2012 Sb. Smlouva je uzavřena mezi vlastníkem a nájemcem.
- **Podnájem** – Smlouva je uzavřena mezi nájemcem a podnájemcem. Nájemce tedy není vlastník bytu. K uzavření podnájmu však zpravidla potřebuje souhlas vlastníka.

## Co uvést do nájemní smlouvy?

- Písemná smlouva pomáhá vyhnout se možným nedorozuměním a sporům, upravuje práva a povinnosti nájemce i pronajímatele
- V nájemní smlouvě musí být uvedeny smluvní strany a předmět nájmu.
- Nájemce a pronajímatel musí být ve smlouvě jednoznačně určeni, a to jménem a příjmením, datem narození a bydlištěm. Pokud je pronajímatel právnickou osobou, tak názvem, identifikačním číslem a sídlem.
- Ve smlouvě by tedy mělo být vymezeno, které všechny prostory jsou dány do nájmu, například zda je pronajímán i sklep, půda aj.
- Zákon výslovně nestanoví povinnost uvést výši nájemného ve smlouvě, uvedení nájemného a plateb za služby, včetně způsobu jejich placení, splatnosti, vyúčtování a rozúčtování do nájemní smlouvy však doporučujeme, je to však výhodnější, předejdete tak případným sporům.
- Vhodné je do smlouvy uvést, na jakou dobu se nájem sjednává, například že se smlouva uzavírá na jeden rok, nebo datum, ke kterému nájem končí. Pokud není stanovena doba trvání smlouvy, platí, že se smlouva uzavírá na dobu neurčitou.
- Předávací protokol není povinnou součástí nájemní smlouvy. Má však své výhody. Do protokolu lze zapsat stavy jednotlivých měřidel, vybavení bytu, případně veškerá poškození. Protokol lze doplnit o fotodokumentaci. Lze tak předejít případným sporům.

## Jak je to s kaucí?

- Peněžitou jistotu neboli kauci lze sjednat v rámci nájemní smlouvy. Její výše je však limitována maximálně do výše 3měsíčních nájmů.
- Jistota slouží k hrazení případných dluhů na nájemném a službách či k uhrazení škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu.
- Jistota je vratná ke skončení nájmu, kdy si pronajímatel může odečíst dlužné nájemné. Nelze však kauci zadržovat po delší dobu (např. do doby vyúčtování služeb)

## Jak je to s ukončením nájmu?

- Nájem může skončit několika způsoby, a to:
- Uplynutím sjednané doby. POZOR, pokud nájemce pokračuje nadále v užívání bytu a pronajímatel jej písemně nevyzve k opuštění bytu ve lhůtě tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, pak se má zato, že nájem byl znovu sjednán na stejnou dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Výzva k opuštění bytu musí mít písemnou podobu.
- Dohodou – dohoda musí být písemná a musí v ní být uvedeno, ke kterému dni nájem zaniká.
- Výpovědí s výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby. Výpověď může dát jak pronajímatel, tak nájemce. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Nájem na dobu neurčitou může vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

## Kdy mohu dát nájemci výpověď z nájmu?

- Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, v určitých případech:
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

- 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,
- 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, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- Nájem na dobu neurčitou lze vypovědět i v případě, kdy:
  - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
  - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
- POZOR! Pokud dáte nájemci výpověď dle jednoho z těchto dvou důvodů a nezačnete-li byt do měsíce od vyklizení nájemcem užívat, jste povinen nájemci byt opětovně pronajmout a uhradit mu případné vzniklé škody. Lhůta jeden měsíc naplatí po dobu nutnou k úpravě bytu, pokud jste s ní začali do dvou týdnů od vyklizení.
- Výpověď musí být nájemci podána písemně a musí být uveden důvod výpovědi.

#### **Lze podat výpověď i bez výpovědní doby?**

- Ano, a to v případě, že nájemce porušil nájemní smlouvu zvláště hrubým způsobem.
- Mezi toto porušení lze zařadit například neplatí-li nájemné a služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému

účelu, než bylo ujednáno. Dal byt do podnájmu třetí osobě bez vašeho souhlasu, neoznámil zvýšení počtu osob, prováděl stavební úpravy bez vašeho souhlasu, pokud je vyžadován.

- POZOR! Pokud ve výpovědi není uvedeno, v čem spočívá zvláště závažné porušení smlouvy, nebo nevyzve-li pronajímatel nájemce, aby v přiměřené době napravil své jednání, je výpověď neplatná.
- Nájemce je povinen byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od ukončení nájmu.

#### **Jak je to s opravami? Co hradí nájemce a co majitel?**

- Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, pokud se k tomu nezavázal pronajímatel.
- Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami upravuje Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- Podle výše nákladů se za drobné opravy považují takové opravy, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč nebo nepřesáhnou-li v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Vše nad tuto částku hradí pronajímatel.
- Nájemce je povinen ihned upozornit pronajímatele na vady, které má odstranit právě pronajímatel, a pokud je to nutné, bez prodlení je odstranit, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

#### **Další časté dotazy:**

##### **Chtěl bych si byt zkontrolovat, mohu do něj vstoupit?**

- Ano, avšak pouze po předchozí domluvě s nájemcem a pouze za jeho přítomnosti. Nelze do bytu vstupovat bez vědomí nájemce.

##### **Nájemce mi neplatí, dostal výpověď, ale byt neopustil.**

##### **Mohu jej vystěhovat a vyměnit zámek?**

- Ne, pokud nájemce byt dobrovolně nepředá a nevyklidí, ale zároveň nejsou důvody, aby se pronajímatel domníval, že nájemce byt opustil, musí

pronajímatel podat žalobu na vyklizení bytu. Pronajímatel pak musí čekat s vyklizením až do rozhodnutí soudu a byt nemůže pronajmout novému nájemníkovi.

- Nájemce až do rozhodnutí o vyklizení povinen platit pronajímateli náhradu ve výši sjednaného nájemného.
- Soud bude v řízení posuzovat, zda došlo k platnému skončení nájmu. Pokud dojde k závěru, že se tak stalo, uloží nájemci, aby byt vyklidil, a to ve lhůtě 15 dní od rozhodnutí o vyklizení, případně dle okolností v delší lhůtě.

#### **Mohu nájemci zakázat mít v bytě trvalé bydliště?**

- Ne, Pokud má nájemník platnou nájemní smlouvu, nepotřebuje svolení majitele bytu pro zřízení trvalého bydliště v pronajatém bytě.
- Pokud by takové ustanovení bylo zahrnuto v nájemní smlouvě, je toto ustanovení neplatné
- Pronajímatel může trvalý pobyt ukončit sám, jakmile se nájemce odstěhuje. Na ohlašovně pouze doloží, že zaniklo užívací právo občana k objektu.

#### **Mohu v bytě zakázat chov psů či koček?**

- Ne, nájemce má právo v bytě chovat zvířata, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli

#### **Nájemnice má za přítele Roma, mohu mu zakázat přístup do bytu, bydlet v bytě, či jim ukončit nájemní smlouvu?**

- Ne. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Nelze však nikomu zakázat přístup do bytu na základě etnicity.