

## **Nejčastější dotazy na téma bydlení**

*Problematika nájemních vztahů je upravena v Občanském zákoníku (dále jen "OZ") - zákon č. 89/2012 Sb.*

### **1. Pronajímatel mi ústně sdělil, že mám výpověď z nájmu. Je tato výpověď platná?**

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

### **2. V nájemní smlouvě mám uvedenou inflační doložku, co to je?**

Inflační doložka je obvykle článek či bod v nájemní smlouvě, podle kterého je pronajímatel oprávněn zvyšovat nájemné v závislosti na vývoji inflace. Ačkoli tak zákon předpokládá možné každoroční zvýšení nájemného, smluvním stranám nic nebrání si interval pro zvýšení prodloužit na delší časový úsek. Zkrácení ročního intervalu v neprospěch nájemce by však bylo patrným zásahem do práv nájemce a k takovému ujednání by se nepřihlíželo.

### **3. Mohu se do nájemního bytu nastěhovat se zvířetem?**

Dle § 2258 OZ má nájemce právo chovat v bytě zvíře, 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.

### **4. Chtěla bych mít v pronajatém bytě trvalý pobyt, ale pronajímatel s tím nesouhlasí.**

Trvalý pobyt má pouze úředně evidenční funkci. Trvalý pobyt nezakládá žádná užívací ani vlastnická práva k pronajímanému bytu. Nájemce se může přihlásit k trvalému pobytu v nájemním bytě, a to i proti vůli či výslovnému zákazu pronajímatele v nájemní smlouvě. Z porušení takového smluvního zákazu nemůže pronajímatel vyvozovat vůči nájemci žádné následky (např. výpověď mu nájemní smlouvu).

### **5. Nezapltil jsem nájem za jeden měsíc, mohu dostat okamžitou výpověď?**

Právo pro vypovězení nájemní smlouvy bez výpovědní doby (okamžitou výpověď) má pronajímatel dle § 2291 OZ. Je tomu tak, když nájemce poruší nájemní smlouvu zvlášť závažným způsobem. Pronajímatel má právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezapltil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Pronajímatel ve výpovědi je povinen uvést, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, a před doručením výpovědi nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, pokud tak neučiní, k výpovědi se nepřihlíží.

### **6. Kdy je prováděno vyúčtování za služby a splatnost přeplatků či nedoplatků v nájemním bytě?**

Dle § 2247 odst. 2) OZ pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou 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 výtahu. V zákoně č. 67/2013 Sb., Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty je v § 7 upraveno vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků. Vyúčtování za zúčtovací období doručí nejpozději pronajímatel nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání se provede mezi pronajímatelem a nájemcem v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemníkovi.

7. Jako nájemník mám hradit běžnou údržbu a opravy v bytě. Kde zjistím, co vše mám opravovat a kolik hradit?

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (§ 2257 odst. 2) OZ). V nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu je uvedeno, co se rozumí jako udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

8. Co znamená hrubé porušení nájemní smlouvy a jaké jsou důsledky?

Hrubé porušení nájemní smlouvy může vést k výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele (§ 2288 OZ). Týká se nájemních smluv na dobu určitou i neurčitou. Výpovědní doba jsou tři měsíce. Důvod výpovědi musí být uveden, a to jako např.:

- a) nájemce dal byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo bez jeho vědomí;
- b) nájemce neoznámil zvýšení počtu osob v nemovitosti;
- c) v bytě žije více osob, než přísluší velikosti bytu;
- d) nájemce opakovaně zanedbává běžnou údržbu bytu;
- e) nájemce neoznámil pronajímateli potřebu okamžitých oprav;
- f) nájemce provedl stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele;
- g) nájemce nezaplatil část jistoty;
- h) nájemce neumožňuje prohlídku bytu pronajímatelem;
- i) nájemce neumožnil opravy a údržbu bytu ze strany pronajímatel.