

Jak bydlet a podnikat v nájmu



- **odpovědi na nejčastější otázky a problémy v praxi**
- sjednávání nájemného a vyúčtování služeb
- práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
- vzory smluv a podání
- výběr základních právních předpisů

Jak bydlet a podnikat v nájmu



Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.*

Edice Právo pro každého

Mgr. Lenka Veselá

Jak bydlet a podnikat v nájmu

Vydala GRADA Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7

tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400

www.grada.cz

jako svou 7 508. publikaci

Realizace obálky Martina Charvátová

Sazba Jan Šístek

Odborná redaktorka: Ing. Michaela Průšová

Počet stran 328

První vydání, Praha 2020

Vytiskla tiskárna PBTisk, s.r.o., Příbram

© GRADA Publishing, a.s., 2020

ISBN 978-80-271-1450-4 (ePub)

ISBN 978-80-271-1449-8 (pdf)

ISBN 978-80-271-2590-6 (print)

Obsah

Úvod	7
Úvodní slovo	8
1. Nájem bytu a domu v otázkách a odpovědích	9
1.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti	9
1.2 Nájemné, sjednávání nájemného	18
1.3 Služby spojené s užíváním bytu	27
1.4 Jistota	32
1.5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	35
1.6 Stav a kvalita bytu	45
1.7 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	53
1.8 Společný nájem bytu, bydlení manželů, členové nájemcovy domácnosti	60
1.9 Podnájem bytu	67
1.10 Následky smrti nájemce, přechod nájmu bytu	70
1.11 Skončení nájmu	74
1.12 Vyklizení bytu po skončení nájmu	81
1.13 Nájem služebního bytu a bytu zvláštního určení	84
2. Nájem prostoru sloužícího podnikání v otázkách a odpovědích	86
2.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti	86
2.2 Nájemné a platby za služby spojené s užíváním pronajatých prostor	90
2.3 Některá práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání	92
2.4 Skončení nájmu a vyklizení prostoru sloužícího podnikání	96
3. Vzory smluv a podání	103
3.1 Smlouva o nájmu bytu	103
3.2 Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob v bytě	108
3.3 Uplatnění práva na slevu z nájemného	109
3.4 Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu	110
3.5 Námitky nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu	111
3.6 Dohoda o zániku nájmu bytu	112
3.7 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou	113
3.8 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou	114
3.9 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou	115

3.10	Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností	116
3.11	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce	117
3.12	Námítky nájemce proti výpovědi pronajímatele	118
3.13	Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu	119
3.14	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu	121
3.15	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí o vyklizení bytu	122
3.16	Návrh pronajímatel na zvýšení nájemného z bytu	123
3.17	Žaloba na určení výše srovnatelného nájemného obvyklého	124
3.18	Žaloba na zrušení společného nájemního práva k bytu po rozvodu manželství	126
3.19	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání	128
3.20	Výpověď nájemce z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou	132
3.21	Výpověď pronajímatele z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou	133
3.22	Protokol o předání a převzetí pronajatého prostoru	134
3.23	Předžalobní výzva k zaplacení pokuty za nedodané vyúčtování služeb	136
4.	Výběr základních právních předpisů	137
4.1	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	137
4.2	Nařízení vlády č. 453/2013 Sb.	231
4.3	Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.	237
4.4	Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.	243
4.5	Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,	246
4.6	Zákon č. 67/2013 Sb.	254
4.7	Vyhláška č. 428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství,	261
4.8	Vyhláška č. 269/2015 Sb.	264
4.9	Zákon č. 90/2012 Sb.	273
5.	Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice nájmu	320
6.	Použitá literatura	323

Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou praktickou publikaci, která může být užitečnou pomůckou k základní orientaci v různých směrech souvisejících s nájemním bydlením a podnikáním v pronajatých prostorách. Kniha volně navazuje na úspěšnou řadu Rádce nájemníka bytu, na které jsem v posledních letech spolupracovala s panem Ing. Milanem Tarabou, předsedou Sdružení nájemníků ČR.

Snažila jsem obdobně jako ve vydáních Rádce nájemníka bytu o předání informací z oblasti nájmu jednoduchou formou otázek a odpovědí tak, jak ji znám ze své praxe a z poraden Sdružení nájemníků ČR. Obsahem publikace je i problematika související s podnikáním v pronajatých prostorách.

Cílem této knihy je seznámit zejména laickou, ale i odbornou veřejnost s obsahem zvláštních ustanovení občanského zákoníku upravujících institut nájmu bytu a institut nájmu prostoru sloužícího podnikání a s obsahem souvisejících předpisů. Součástí publikace jsou i vzory smluv a podání a výběr ze základních předpisů. Kniha má sloužit také jako pomůcka k nalezení dohody při řešení sporů, které mnohdy z nájemního vztahu vznikají, často zbytečně, pouze z důvodu neznalosti či nepochopení základních pravidel chování obsažených v základních právních normách.

Závěrem bych chtěla poděkovat panu Ing. Tarabovi a kolegům ze Sdružení nájemníků ČR za nesmírně důležitou práci, kterou odvádí pro všechny občany naší republiky s cílem zlepšit jejich informovanost, zajistit dostupnost bydlení a udržet korektnost v nájemních vztazích.

autorka

Úvodní slovo

Vážení čtenáři,

právo na přijatelné a dostupné bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech a úmluvách. Bydlení patří mezi základní potřeby každého člověka. Ne vždy je však výklad práva v této oblasti jednoduchý. Publikace, která se vám dostává do rukou, by vám měla pomoci pochopit problematiku nájemního bydlení a usnadnit orientaci v předpisech upravujících institut nájmu. Konkrétní pomoc poskytujeme i v našich poradnách Sdružení nájemníků ČR a jsem velice rád, že autorka této publikace je jednou z našich odborných poradkyň a s naší organizací již více jak patnáct let úspěšně spolupracuje.

Děkuji touto cestou Ministerstvu pro místní rozvoj ČR za trvalou a dlouhodobou podporu našeho sdružení ve snaze zajistit všem občanům přístup k právu tak, aby se mohli lépe zorientovat a nalézt dohodu v problematických situacích souvisejících s bydlením. Děkuji i vydavateli Grada Publishing a. s. za trvalou snahu zlepšit informovanost našich spoluobčanů.

Přeji všem klidné bydlení, které je základem spokojeného rodinného života.

Milan Taraba,
předseda Sdružení nájemníků ČR

1. Nájem bytu a domu v otázkách a odpovědích

1.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti

Nejčastějším právním důvodem pro užívání cizí věci je nájemní smlouva. Základními znaky nájmu jsou úplatnost a dočasnost. Dalším předpokladem je skutečnost, že věc, která se přenechává do nájmu, je nezužitelná, tj. jejím užíváním nedojde k jejímu spotřebování.

Nájem bytu či domu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení, kdy zpravidla vlastník nemovitosti – „pronajímatel“ – přenechává jiné osobě – „nájemci“ nemovitost do dočasného užívání, a to buď na dobu určitou, či bez určení doby užívání. Pro tento případ se má za to, že nájem je uzavřen na dobu neurčitou. Ať je nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou, pronajímatel je oprávněn při splnění zákonem stanovených podmínek nájem ukončit. Nájem nikdy nedochází k trvalému převedení užívacího práva na jinou osobu.

Nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzv. „nájemné“, čímž dochází k naplnění dalšího ze základních znaků nájmu – úplatnosti. Není bezpodmínečně nutné, aby si pronajímatel s nájemcem sjednal konkrétní výši nájemného, je však zapotřebí, aby se nájemce zavázal, že za užívání pronajatých prostor bude pronajímateli platit nájemné. Pokud by pronajímatel přenechal byt jiné osobě do užívání, aniž by platbu za toto užívání požadoval, nejednalo by se o nájemní smlouvu, ale o „*smlouvu o výpůjčce*“ (§ 2193 a násl. občanského zákoníku). Neujednají-li si strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 obč. z.)

Od nájemní smlouvy je třeba také odlišovat tzv. „*podnájemní smlouvu*“. Podnájem je vztah, kdy nájemce bytu či domu dále tento byt či dům nebo jeho část poskytne do užívání další osobě – „podnájemci“. Podnájem narozdíl od nájmu není chráněn zákonem. V podnájemní smlouvě lze sjednat jak výpovědní důvody, tak výpovědní lhůtu nebo důvody odstoupení od smlouvy odlišně, než je tomu u nájemní smlouvy. Obecně pak platí, že pokud není přímo v podnájemní smlouvě stanoveno jinak, lze podnájem vypovědět i bez uvedení důvodů. Podnájem vždy zaniká nejpozději se zánikem nájmu nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Institut nájmu bytu a domu je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, a to konkrétně v pododdílu druhém v ustanoveních § 2235–2301. Jedná se o úpravu speciální, která má vždy přednost před obecnou úpravou nájemní smlouvy zakotvenou v ustanoveních § 2201–2234 občanského zákoníku. V případech, kde speciální právní úprava věc neupravuje, je třeba použít obecné úpravy. Jde například o oprávnění pronajímatele

požadovat přístup do bytu užívaného nájemcem za účelem kontroly, změna vlastnictví bytu a v tomto směru postavení pronajímatele a nájemce, povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu apod.

Zvláštní právní úprava nájmu bytu a domu se nepoužije také v případě, kdy účelem nájmu není zajištění bytových potřeb nájemce, ale je jím něco jiného, například nájemcova rekreace či se jedná o „jiný zjevně krátkodobý účel“ (např. užívání bytu studentem po dobu trvání semestru na vysoké škole). Totéž se týká i situace, kdy na straně nájemce bude právnická osoba; právnická osoba nemůže bydlet, a nemůže tedy mít ani bytovou potřebu. Ve všech těchto případech se použije obecná právní úprava, tj. zejména ustanovení § 2201–2234 občanského zákoníku.

Nájemní vztah, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce či členů nájemcovy domácnosti je novým občanským zákoníkem nadále chráněně, resp. je chráněn nájemce, a to důrazněji, než tomu bylo v předchozím právním předpisu (zákon č. 40/1964 Sb.). Tato ochrana vyplývá z několika ustanovení. Hned v úvodním ustanovení pododdílu druhém § 2235 je stanoveno, že zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci byt či dům k zajištění bytových potřeb nájemce, případně i členů jeho domácnosti, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení pododdílu druhého. Pokud je tedy např. nájemci ust. § 2258 zaručeno právo chovat v bytě zvíře či dle ust. § 2272 právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv, nelze mu toto právo nad rámec zákona v nájemní smlouvě zkrátit, podmiňovat, omezit či zakázat. K takovému ustanovení nájemní smlouvy by se nepřihlíželo, a bylo by tedy nevymahatelné.

Důležitým ustanovením v tomto směru je i ustanovení § 2239, tzv. „zakázaná ujednání“, podle nějž se nepřihlíží k ujednání ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Pokud tedy nájemce bude pronajímateli dlužit nájemné, pronajímatel může jako příslušenství k dluhu požadovat pouze zákonné úroky z prodlení, jejichž výše je dána nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Žádné další finanční sankce za pozdní platby či za jiné nesplnění povinností nájemce bytu či domu, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, platně sjednat nelze. Stejně tak nájemní smlouva k bytu nemůže obsahovat klauzuli ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. V praxi se může jednat např. o každodenní kontroly užívání bytu nebo zákaz kouření v bytě. Soudní judikatura, která nám tyto „nepřiměřené povinnosti vzhledem k okolnostem“ má blíže definovat, se teprve vytváří. Pokud nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu, může pronajímatel za splnění zákonem stanovených podmínek, ukončit nájem výpovědí (viz kap. 1.11).

Předmětem nájmu je byt či dům. Občanský zákoník definuje byt v ustanovení § 2236 jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Určení místnosti nebo souboru místností pro bydlení zpravidla vyplývá ze správního rozhodnutí (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas), nicméně i některé nebytové prostory či jiné prostory mohou splňovat předpoklady pro bydlení nájemce. Nový občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy klade

důraz právě na faktický stav pronajatého prostoru a na účel, ke kterému je pronajat. Pronajímatel a nájemce se tak mohou dohodnout, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (tj. byt či dům) a z nájemní smlouvy budou zavázáni stejně jako by jím obytný prostor byl. Ustanovení § 2236 odst. 2 pak dále přímo stanoví, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu.

Občanský zákoník se však bohužel na tomto místě dostává do střetu s veřejnoprávními předpisy. Tak například ustanovením § 126 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) je uloženo stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci, pak k účelu vymezenému v povolení stavby. Pronajímateli, který v rozporu s tímto ustanovením pronajme např. nebytový prostor pro účely bydlení nájemce, hrozí sankce ve formě pokuty ze strany stavebního úřadu. Problém bude mít i nájemce takového prostoru, pokud bude žádat příslušný úřad práce o příspěvek na bydlení, kdy mu jeho žádost bude z výše uvedeného důvodu zamítnuta nebo pokud se bude chtít do tohoto prostoru přihlásit evidenčně, tj. bude zde chtít mít místo trvalého pobytu.

Nájemní smlouva, kdy předmětem nájmu je byt či dům a nájem je sjednán za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, nadále vyžaduje písemnou formu, vyplývá to z ustanovení § 2237 občanského zákoníku. Žádné další podstatné náležitosti smlouvy však zákon již nestanoví. Důležité tedy je, aby z nájemní smlouvy vyplývalo, kdo a s kým smlouvu uzavírá, ohledně jakého prostoru, a že se jedná o vztah úplatný. Podle uvedeného ustanovení pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

Může nastat situace, že strany neuzavřely platnou smlouvu nebo že neuzavřely smlouvu vůbec, ale nájemce byt dlouhodobě užívá v dobré víře, že nájem je po právu a strany se chovají, jako by nájem platně vznikl a trval. Zákon tedy ochraňuje nájemce před tím, aby pronajímatel namítal neplatnost smlouvy pouze pro to, že nebyla uzavřena v písemné formě. Podle následujícího ustanovení § 2238 se nájemní smlouva považuje bez dalšího za řádně uzavřenou tehdy, pokud nájemce byt po dobu tří let v dobré víře užívá s vědomím, že nájem je po právu.

Lze však jediné doporučit, aby nájemní smlouvu strany uzavíraly písemně, a to s náležitostmi, které byly uvedeny v ustanovení § 686 předchozího právního předpisu (zákon č. 40/1964 Sb.) Nájemní smlouva by tedy měla obsahovat označení pronajatého prostoru, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru nebo jejich výši. Označení prostoru a jeho příslušenství by mělo být natolik určité, aby ho nebylo možné zaměnit s jiným prostorem. Rozsahem užívání se rozumí, zda je prostor přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům, případně do užívání omezeného právem jiných osob odlišných od nájemce. Obsahem nájemní smlouvy by mělo být i ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním prostoru nebo určená výše těchto plateb.

Součástí nájemní smlouvy nemusí být ujednání o době, na kterou se smlouva uzavírá, platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena

na dobu neurčitou (§ 2204 odst. 1). Ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době a v rozsahu zvláštních ustanovení zákona o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235–2301).

Občanský zákoník obsahuje rovněž úpravu vztahující se k bytům, které jsou označovány jako byty družstevní. Družstevní byt je definován v ustanovení § 729 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytl do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva.

V případě nájemců, kteří nejsou členy bytového družstva či jiné právnické osoby, se tedy o nájem družstevního bytu tak, jak je se všemi svými specifiky vnímám občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, nejedná. Stanovy bytového družstva dopadají pouze na jeho členy, nikoliv na nájemce, kteří členy bytového družstva nejsou.

Nový občanský zákoník znovu upravuje a opětovně do právního řádu zavedl „nájem služebního bytu“. Jde o nájem bytu (či domu), který je ujednaný v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a kdy nájemcova práva mohou být omezena (§ 2297 a násl.). Dále je občanským zákoníkem upraven institut „nájmu bytu zvláštního určení“. Definice bytu zvláštního určení zní tak, že se jedná o byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností. Není tedy třeba původní nájemní smlouvy měnit či vytvářet nové. Vznik nájmu, stejně tak i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti

nového občanského zákoníku (tj. 1. 1. 2014) se však posoudí podle původní právní úpravy (§ 3074 obč.z.).

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu

- **Je nějaký rozdíl mezi nájmem věci a nájmem bytu? Nestačila by obecná úprava nájmu i pro byty?**

V našem právním řádu jsou zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu uvedena v občanském zákoníku v pododdílu druhém v ustanoveních § 2235–2301. Podobně jako v jiných vyspělých zemích v návaznosti na sociální práva je nájem bytu chráněn zákonem, a nelze ho tedy ze strany pronajímatele vypovědět bez udání důvodů. U nájmu věci je tato výpověď možná. Některá obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě platí i pro nájem bytů, vzhledem k důležitosti a specifičnosti problematiky bydlení je však nutné a potřebné nájem bytu chránit specifickými ustanoveními občanského zákoníku obdobně jako je tomu třeba v pracovním právu ve vztahu zaměstnanec – zaměstnavatel.

Platnost tzv. dekretů a nájemních smluv

- **Máme k našemu nájemnímu bytu pouze dekret z roku 1975 a z téže doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem, platí nám i nadále, nebo musíme uzavřít novou nájemní smlouvu, jak nám tvrdí pronajímatel?**

Tzv. dekret k bytu a uzavřená dohoda o užívání bytu vám zůstávají v platnosti i do budoucna. Po přijetí nového občanského zákoníku nebylo a není nutné uzavřít novou nájemní smlouvu či dodatek ke stávající dohodě. Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností.

Nájemní smlouva na dobu určitou a její obnova

- **Na jakou dobu může být nájemní smlouva sjednána? Mám nájemní smlouvu sjednanou na dobu jednoho roku, ale není v ní žádné ujednání, co bude po uplynutí této doby následovat. Mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy nebo prodlouží se nájemní smlouva přímo ze zákona? Mám nárok na náhradní byt?**

Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou, bez určení doby – tj. na dobu neurčitou nebo na dobu výkonu určité práce. Nájemní smlouva na dobu určitou skončí nejdéle uplynutím doby, na kterou je sjednána. Může však skončit i uzavřením písemné dohody o zániku nájmu nebo písemnou výpovědí nájemce či pronajímatele, kdy pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku v ustanoveních § 2288 a § 2291.

Pokud by nájemní smlouva měla skončit uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a nemáte-li v ní sjednány podmínky jejího prodloužení, pak se použije ustanovení § 2285, které zní následovně: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednávají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“

Pokud pronajímatel nebude mít o prodloužení nájemní smlouvy zájem a vyzve-li vás k vyklizení bytu, nárok na náhradní byt nemáte. Povinnost pronajímatele zajišťovat v některých případech nájemci náhradní byt skončila s účinností nového občanského zákoníku.

Nájem družstevního bytu.

- **Jak vznikne nájem bytu, který je v majetku bytového družstva?**

Nájem bytu mezi bytovým družstvem jako vlastníkem domu s byty a členem tohoto bytového družstva vznikne na základě nájemní smlouvy uzavřené za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo bytů však může uzavírat podobně jako jiný vlastník nájemní smlouvy i s nečleny družstva. Nájemní smlouva by měla být uzavřena v písemné formě a měla by kromě označení smluvních stran obsahovat i definici předmětu nájmu (bytu a jeho příslušenství), rozsah jeho užívání, výši nájemného a úhrad za služby spojených s užíváním bytu, příp. další dohodnutá práva a povinnosti.

Uzavření nové nájemní smlouvy

- **Ráda bych si přes realitní kancelář pronajala byt, na co si mám dát při uzavírání nájemní smlouvy pozor?**

Rozhodně bych vám doporučila nechat si předem zkontrolovat vše, co budete podepisovat, ať už se jedná o zprostředkovatelskou smlouvu mezi vámi a realitní kanceláří a nájemní smlouvu k bytu. Solidní realitní kancelář vám bude ochotna návrhy smluv předem ke kontrole poskytnout. Zkontrolovat smlouvy vám může advokát, zabývající se bytovou problematikou, nebo se můžete obrátit na některou z poraden Sdružení nájemníků ČR.

Při jednání o nájemní smlouvě je především důležité dát si pozor na to, zda vám osoba nabízející jeho pronájem má skutečně oprávnění jej pronajmout, dále je třeba zkontrolovat obsah nájemní smlouvy, např. zda v ní nejsou ustanovení, která jsou v rozporu s občanským zákoníkem nebo která by byla pro vás nevýhodná.

Při odmítnutí nabídky na koupi bytu nehrozí přímé nebezpečí ztráty bydlení, kupní cena je vždy věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím

- **V naší obci v současné době probíhá tzv. privatizace bytů. Obec jako vlastník našeho domu nás v těchto dnech vyzvala, abychom se vyjádřili k nabídce na koupi panelového domu, ve kterém bydlíme. Máme založit bytové družstvo, podmínkou je zájem alespoň poloviny dosavadních nájemníků. Nabídka není nijak konkrétní, navíc se máme vyjádřit do dvou měsíců. Jaké nám vzniknou problémy při odmítnutí nabídky? Lidé, kteří nemají dostatek prostředků na úhradu svého podílu, se bojí, že pokud dům nekoupíme a obec ho prodá někomu jinému, případný nový vlastník stanoví libovolné nájemné nebo bude chtít, aby se stávající nájemci z bytu vystěhovali. Za jakou kupní cenu je obec povinna byty prodávat? Podle jakého zákona?**

K prodeji domu a jednotlivých bytových jednotek tedy nejdříve obecně.

Právní úprava je dána zákonem č. 89/1964 Sb., občanským zákoníkem. Bytové družstvo je pak upraveno zákonem č. 90/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích. Obce ještě nad rámec zákona obvykle přijímají určité „zásady“ či „pravidla“ pro realizaci prodeje bytových jednotek a domů.

Předně je zcela na rozhodnutí vlastníka nemovitosti, zda vůbec nemovitost prodá a pokud ano, za jakou kupní cenu. Všichni prodávající a kupující jsou si v tomto ohledu rovni, obec nemá ze zákona povinnost se chovat jinak než soukromí vlastníci nemovitostí. Pokud obec nabídne nemovitost přednostně nájemcům za cenu nižší, než je cena „obvyklá“ či „tržní“ v dané obci, pak je to pouze rozhodnutí a „dobrá vůle“ takové obce. V žádném případě nájemci nárok na nižší kupní cenu nemají.

Pokud se nemovitost prodává jako celek (tj. celý dům jednomu kupujícímu), pak nájemci jednotlivých bytů nemají ze zákona předkupní právo. Je zcela na rozhodnutí vlastníka domu, zda vůbec nemovitost prodá, pokud ano – komu a za jakou kupní cenu.

V případě prvního prodeje jednotlivých bytových jednotek má obec povinnost (stejně jako jakýkoliv jiný vlastník nemovitosti) postupovat podle ust. § 1187 občanského zákoníku a přednostně nabídnout převod jednotky nájemci, který jednotku užívá. Výše kupní ceny je opět zcela na uvážení vlastníka/proávajícího, výši kupní ceny vlastník žádným způsobem nemusí zdůvodňovat. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, jeho předkupní právo k bytové jednotce zaniká a může být převedena jiné osobě.

V obou uvedených případech nájemce bytovou jednotku kupovat nemusí. Pokud celá nemovitost či jednotlivá bytová jednotka bude v budoucnu převedena jiné osobě, pro nájemce se nic nemění. Nový vlastník automaticky ze zákona vstupuje do postavení pronajímatele a je povinen respektovat stávající nájemní smlouvy/dekrety. V žádném případě nájemce nemusí uzavírat s novým vlastníkem novou nájemní smlouvu, nájemci nadále platí původní nájemní smlouva/dekret se všemi sjednanými podmínkami (tj. zejména výše nájemného).

V žádném případě není nájemce povinen se z bytu vystěhovat. Změna vlastnictví není důvodem k výpovědi z nájmu bytu, stejně tak odmítnutí podpisu nové nájemní smlouvy s novým vlastníkem. Pro nájemce se v podstatě změnou vlastnictví bytu změní pouze číslo účtu či adresa, na kterou bude hradit nájemné. Nájemce se nemusí z bytu stěhovat do žádného jiného bytu, pakliže se na tom s pronajímatelem nedohodne.

Některé obce si byty, které nájemci neodkoupi, navíc ponechávají ve svém vlastnictví jako byty „sociální“ či byty pro potřeby občanů obce a ani je jiným osobám než nájemcům nenabízejí.

Změna vlastnictví bytu není důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy

- **Byt, který s manželem užíváme již 18 let na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou, nyní koupil nový vlastník. Chce, abychom s ním uzavřeli novou nájemní smlouvu za vyšší nájemné a pouze na dobu určitou na 1 rok. Jsme povinni takovou smlouvu uzavřít, když s ní nesouhlasíme?**

Nový vlastník vstupuje koupí nemovitosti do postavení pronajímatele, tj. do práv a povinností původního vlastníka (§ 2221 obč. zákoníku). Pro nájemce se tedy nic nemění, není třeba vystavovat a uzavírat novou nájemní smlouvu či dodatek k ní, nadále vám platí původní nájemní smlouva na dobu neurčitou, kterou jste uzavřeli s původním vlastníkem. Pronajímatel nemá právo z důvodu změny vlastnictví nájem bytu vypovědět (§ 2224 obč. zákoníku).

Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu

- **Žiji již několik let v domě na venkově, který vlastní můj přítel napůl se svým synem z prvního manželství. V domě jsem hlášena k trvalému pobytu. V nedávné době jsem si za hotovost, kterou jsem dostala od svých rodičů, pořídila družstevní byt a stala se členkou bytového družstva, tento byt však dále pronajímám a nebydlím v něm. Musím být v bytě přihlášena i trvale nebo můžu mít trvalé bydliště stále v domě svého přítele? Pokud se s přítelem něco stane, mám na základě trvalého bydliště právo v domě zůstat?**

Údaj o trvalém pobytu je pouze údajem evidenčním a nezakládá žádné právo k bytu ani k domu. Pokud by váš přítel zemřel, stala by se vlastníkem domu osoba, která by jej nabyla v rámci provedeného dědického řízení. S tímto dědicem byste se pak musela na případném dalším užívání domu dohodnout. Zákonný nárok v domě zůstat byste však neměla. V družstevním bytě být hlášena k trvalému pobytu nemusíte. Byt máte právo užívat na základě vašeho členství v bytovém družstvu a uzavřené nájemní smlouvy.

Pokud byt, který užíváte na základě nájemní smlouvy, nekoupíte, zůstáváte nadále nájemci bytu

- **Byty v našem domě se budou prodávat. Protože jsme starší a bezdětní manželé, rozhodli jsme se, že byt kupovat nebudeme. Nemáme na něj a zadlužit se nechceme. Přidělí nám nový vlastník náhradní byt?**

Náhradní byt vám nový vlastník přidělit nemusí, neboť změna vlastnictví bytu není důvodem k ukončení nájmu, navíc s účinností nového občanského zákoníku (tj. dnem 1. 1. 2014) povinnost pronajímatele zajišťovat náhradní byt skončila. Pokud si byt nekoupíte, zůstanete nadále nájemci bytu, bez ohledu na to, zda váš dům nebo byt koupí někdo jiný. Na vašem postavení nájemců se nic nezmění, nadále vám zůstává v platnosti stávající nájemní smlouva. Novou nájemní smlouvu uzavírat nemusíte.

Nájemce není povinen zpřístupnit byt zájemcům o jeho koupi

- **Jsmo nájemci bytu u soukromého pronajímatele, který se rozhodl tento byt prodat přes realitní kancelář. Zaměstnankyně kanceláře nám volala, abychom náš byt zpřístupnili k prohlídce případným zájemcům o koupi. Pronajímatel nám tvrdí, že má na tento postup ze zákona právo a že jsme povinni byt zpřístupnit. Samozřejmě, že by se nám nelíbilo, aby si byt, ve kterém máme osobní věci, nábytek, elektroniku apod. prohlíželi cizí lidé, také se bojíme, aby si byt**

pouze někdo z domnělých zájemců netipoval a pak ho nevykradl. Musíme byt k prohlídce zpřístupnit? Jaký zákon tuto věc upravuje?

Nájemce bytu je podle obecných ustanovení o nájmu § 2233 občanského zákoníku povinen umožnit zájemci o jeho pronajmutí (nikoliv o jeho koupi) prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, avšak pouze tři měsíce před skončením nájmu, není-li v nájemní smlouvě sjednáno něco jiného. V případě, který popisujete, tedy nejste povinni byt zpřístupnit.

Nájemní smlouva s několika pronajímateli

- **Můžete mi poradit, s kým musí být správně uzavřena nájemní smlouva bytu v případě, že jsou celkem 4 majitelé domu, každý s podílem 1/4. Byla mi předložena smlouva jen s jedním z nich. Dále by mě zajímalo, jak ve smlouvě přesně vymezit byt, o který v rámci domu jde, když nejspíše není uděláno prohlášení vlastníka a byty nejsou očíslovány?**

Nájemní smlouva musí být obecně uzavřena s nadpoloviční většinou všech spoluvlastníků v domě. Podle mého názoru a s ohledem na ustanovení § 1129 obč. zákoníku bych navíc řekla, že se v některých případech (s ohledem na konkrétní podmínky nájemní smlouvy) může jednat o rozhodnutí „o významné záležitosti“ ve smyslu uvedeného ustanovení zákona, kdy je zapotřebí souhlasu dvoutřetinové většiny spoluvlastníků. Nájemní smlouvu můžete uzavřít i s jedním menšinovým spoluvlastníkem, pokud doloží plnou moc, ze které bude vyplývat, že je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu i jménem ostatních spoluvlastníků v domě. Pokud by však měla být nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 10 let, bylo by třeba souhlasu všech spoluvlastníků s ohledem na ustanovení § 1132 obč. zákoníku. Předmět nájmu (byt) musí být vymezen nebo definován v nájemní smlouvě tak, aby bylo zřejmé, o jaký konkrétní byt v domě se jedná (např. byt o velikosti 2 + 1 výměře podlahové plochy 55 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží – první byt vlevo od schodů – v domě č. p. 1234 v ulici Erbenova č. or. 11, v Praze 1 apod.).

Pronajímatel nemusí být vždy vlastníkem bytu

- **Ráda bych uzavřela nájemní smlouva k bytu, který se mi líbí. Nájemní smlouva mi však nebyla předložena vlastníkem bytu, ale „pachtýřem“, který má uzavřenou pachtovní smlouvu s vlastníkem a prý byt může pronajmout, je to možné?**

Pronajímatel je zpravidla vlastníkem bytu, ale také tomu tak v mnoha případech být nemusí. Podstatné je, aby osoba, která byt do nájmu přenechává, byla oprávněna s užívacím právem disponovat, tedy nájemní smlouvu sjednat a uzavřít. Touto osobou může být státní příspěvková organizace nebo státní podnik, ale může jí být osoba, která má toto právo disponovat s užívacím právem sjednané ve smlouvě (např. ve smlouvě pachtovní, o výpůjčce... apod.)

Pachtovní smlouvou přenechává propachtovatel věc pachtýři, aby ji dočasně nejenom užíval, ale i požíval (tj. měl z ní výnos), přičemž pachtýř za toto oprávnění hradí propachtovatelovi tzv. pachtovné. Lze si tedy představit situaci, kdy vlastník celý dům propachtuje pachtýři, který má z pozice pronajímatele oprávnění uzavřít nájemní smlouvy s nájemci

jednotlivých bytů. Nájemné pak hradí nájemci pachtýři (nikoliv vlastníkovi domu) a právě nájemné představuje onen výnos z požívání věci.

Nicméně i tak vám doporučuji ještě před podpisem nájemní smlouvy věc zkontrolovat s právníkem, který se danou problematikou zabývá, aby zkontroloval, že je vše v pořádku, a nedošlo v budoucnu ke zbytečným sporům.

1.2 Nájemné, sjednávání nájemného

Nájemní vztah je vztahem úplatným, jedním z pojmových znaků nájmu je tedy nájemné. Hradit nájemné za užívání bytu je jednou ze základních povinností nájemce. Způsob určení výše nájemného se lišil v závislosti na právní úpravě v době, kdy nájem vznikal.

Po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ke dni 31. 12. 2001, neexistoval až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. (31. 3. 2006) v České republice právní předpis, který by způsob zvyšování nájemného upravoval a který by pronajímateli umožňoval jednostranně zvyšovat nájemné, které dosud bylo vyhláškou regulováno. Pokud chtěl pronajímatel v období po zrušení vyhlášky až do přijetí zákona č. 107/2006 Sb. regulované nájemné zvýšit, mohl se na tomto zvýšení pouze dohodnout s nájemcem. Nájemce samozřejmě s takovým návrhem na úpravu nájemného nemusel souhlasit, v důsledku čehož byla zrušena postupná deregulace nájemného a regulované nájemné až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. zůstalo na úrovni cen z roku 2002. Tento stav byl příčinou mnohou soudních sporů nejenom v České republice, ale také na půdě Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku.

Teprve dne 31. 3. 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který umožnil pronajímateli jednostranně (bez souhlasu nájemce) regulované nájemné zvýšit. Zákon dopadal v zásadě na všechny nájmy bytů s výjimkami, které byly stanoveny v § 1 odst. 2 tohoto zákona, a umožňoval pronajímateli zvýšit nájemné jedenkrát ročně, poprvé s účinností od 1. 1. 2007. Jednostranné zvyšování nájemného mělo své limity, které byly dány jednotlivými sděleními Ministerstva pro místní rozvoj ČR publikovanými každoročně ve Sbírce zákonů ČR.

Účinnost zákona č. 107/2006 Sb. a proces tzv. „deregulace“ nájemného ve většině obcí skončil ke dni 31. 12. 2010 s výjimkou bytů s regulovaným nájemným v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, kde účinnost zákona a deregulace nájemného končila ke dni 31. 12. 2012.

I z tohoto důvodu byla přijata novela občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb., kterou se změnilo ustanovení § 696 týkající se sjednávání nájemného, a ve kterém byl upraven postup pro pronajímatele a nájemce při jednání o úpravě a změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. Účinnost ustanovení § 696 odst. 2 až odst. 4 nabylo dne 25. 5. 2011 v obcích, kde skončila deregulace nájemného k 31. 12. 2010. V obcích,

kde skončila deregulace nájemného k 31. 12. 2012, nabyla tato část ustanovení občanského zákoníku účinnosti ke dni 1. 1. 2013.

Podle ustanovení § 696 odst. 1 zůstalo nadále v platnosti, že se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo jeho změna o v průběhu trvání nájemního vztahu sjednávala dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Teprve pokud k této dohodě nedošlo, platil postup podle ustanovení § 696 odst. 2 až odst. 4 občanského zákoníku v následujícím znění:

- Odst. 2 „*Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.*

Odst. 3 „*Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohoda, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.*“

Odst. 4 „*Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.*“

Původní předpis tedy jednoznačně upřednostňoval dohodu o nájemném, teprve pokud k dohodě nedošlo, mohl na návrh pronajímatele či nájemce výši nájemného určit příslušný soud.

Problematika sjednávání nájemného podle nového občanského zákoníku je obdobná. I nový občanský zákoník upřednostňuje dohodu o nájemném před soudním rozhodnutím.

Nájemné je obvykle vyjadřováno pevnou částkou za konkrétní platební období, ustanovení § 2246 obsahuje vyvratitelnou domněnku, že nájemné se sjednává za jeden měsíc. Toto ustanovení však nevylučuje možnost si sjednat nájemné za jiné období, čtvrtletně, pololetně apod. Konkrétní výši nájemného si strany dohodnou v nájemní smlouvě, může však nastat situace, že výše nájemného sjednána nebude. Pro tento případ je ve shora uvedeném ustanovení zakotveno pravidlo, podle kterého vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Při jednání o nájemném by nájemce a pronajímatel měli přihlížet zejména ke stavu, dispozici, velikosti a vybavení bytu (zejm. z hlediska podoby sociálního zařízení, způsobu vytápění, způsobu ohřevu vody, úložných prostor v bytě apod.), dále k typu (cihla, panel), stáří a technickému stavu domu. Důležitými ukazateli jsou také vybavení domu (výtah, recepce, dostupné služby, možnosti parkování), poloha domu z hlediska umístění (centrum či okraj obce), okolní zástavby (sídliště, vilová čtvrť), z hlediska zeleně, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti (lékař, pošta, škola, obchody, restaurace). Nemalou

rolí hraje i poloha domu z hlediska zatížení životního prostředí emisemi – chemickými látkami, prachem a hlukem, tedy zda se dům nachází v těsné blízkosti frekventovaných silnic, železnic, nebo naopak v blízkosti klidných ulic či náměstí, zda jeho součástí je balkon, lodžie či terasa.

Je dobré, pokud si strany v nájemní smlouvě dohodnou nejenom výši nájemného, ale také postup pro jeho zvyšování. Neujednávají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pronajímatel může nájemci navrhnout zvýšení nájemného pouze jednou za 12 měsíců, a to až do výše tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ v daném místě, pokud navržené nájemné spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %. Postup pro zjištění tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ upravuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., jehož úplné znění je obsahem 4. části této publikace.

Musíme v této souvislosti zmínit i přechodná ustanovení nového občanského zákoníku, podle nichž se tento postup nepoužije v případech, kdy nájemné nebylo svobodně sjednáno, ale stanoveno s odkazem na jiný právní předpis. Tímto předpisem byl zejména shora citovaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který nastartoval proces tzv. „deregulace nájemného“. Pokud se tedy pronajímatel s nájemcem po skončení „deregulace nájemného“ dosud nedohodl na dalším zvýšení nájemného, může nájemci zaslat kdykoliv návrh na zvýšení nájemného až do výše „srovnatelného nájemného obvyklého“ bez ohledu na „limit“ 20 %.

Pokud nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, musí souhlas sdělit písemně pronajímateli, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení návrhu. Povinnost hradit zvýšené nájemné v tomto případě vzniká prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu. Pokud nájemce s návrhem nesouhlasí, může, ale nemusí ve stejné lhůtě nesouhlas sdělit pronajímateli. Pronajímatel je ve lhůtě dalších třech měsíců oprávněn navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Pronajímatel se tedy nemůže obrátit na soud přímo, aniž by nájemci předtím návrh nezaslal. Pokud pronajímatel podá žalobu na určení obvyklého nájemného po uplynutí tříměsíční lhůty, soud jeho návrhu nevyhoví, namítne-li nájemce, že žaloba byla podána opožděně. Stejný postup se použije v případech, že nájemce navrhuje snížení nájemného.

Modelový příklad:

Nájemci byl doručen návrh na zvýšení nájemného dne 17. 10. 2018, tento den si nájemce návrh na zvýšení nájemného převzal na poště.

- a) Nájemce s návrhem souhlasí. Souhlas musí sdělit pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, tj. nejpozději do 17. 12. 2018. Povinnost hradit zvýšené nájemné vzniká nájemci prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu, tj. dne 1. 1. 2019.
- b) Nájemce s návrhem nesouhlasí. Nájemce může, ale nemusí ve lhůtě do 17. 12. 2018 sdělit svůj nesouhlas pronajímateli. Pokud nájemce pronajímateli nesdělí písemně, že s návrhem souhlasí, má se za to, že s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasí. Pronajímatel je v tuto chvíli oprávněn ve lhůtě dalších 3 měsíců podat návrh na zvýšení

nájemného k příslušnému soudu, tzn. ve lhůtě do 17. 3. 2019. Pokud pronajímatel tuto lhůtu zmešká, podá návrh k soudu opožděně a současně to nájemce u soudu namítne, soud jeho návrhu nemůže s odkazem na ust. § 2249 odst. 3 vyhovět. Pokud pronajímatel podá návrh k soudu včas, soud může na základě předložených důkazů (tj. zpravidla znalecký posudek, odborné vyjádření realitní kanceláře, postup podle NV 453/2013 Sb. apod.) rozhodnout a výši nájemného pro konkrétní byt určit.

Podá-li některá ze stran nájemního vztahu žalobu na určení srovnatelného nájemného obvyklého k příslušnému soudu, soud výši nájemného určí ke dni podání žaloby. Především nájemce tedy musí počítat s tím, že pro případ, kdy nebude ve sporu úspěšný, bude muset pronajímateli nájemné určené soudem zpětně ke dni podání žaloby, doplatit. Obě strany dále musí počítat s tím, že ta z nich, která ve sporu nebude úspěšná, uhradí náklady soudního řízení (tj. zejména soudní poplatek, náklady právního zastoupení, vypracování znaleckého posudku apod.).

Občanský zákoník upravuje i pravidlo, podle kterého má pronajímatel právo na zvýšení nájemného v případě, že zvýší nájemcům komfort bydlení v domě (§ 2250). Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě (zřídí v domě výtah), anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody (provede zateplení domu), může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k takové dohodě, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů, přičemž se má v tomto případě se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění výše uvedených podmínek, se nepřihlíží.

S ohledem na nepřiliš přesnou formulaci tohoto ustanovení a neexistenci prováděcího předpisu i soudní judikatury doporučuji pronajímateli dohodnout se s nájemci o stavebních úpravách a následném zvýšení nájemného předem, a to písemně.

Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. S účinností nového občanského zákoníku tak pronajímatel nesmí požadovat po nájemci např. příspěvek na stavební úpravy domu, příspěvek do fondu oprav, poplatků za pojištění či správu domu, poplatek za vybavení bytu apod. Stejně tak nelze nutit nájemce, aby pronajímateli vystavil na pozdější platební období šek nebo směnku opatřenou pozdějším datem vystavení či aby pronajímateli založil oprávnění vybírat si budoucí nájemné z nájemcova účtu apod. Ustanovení § 2251 odst. 2 obč. zákoníku je donucujícím ustanovením, tzn. pronajímatel se nemůže s nájemcem ani platně dohodnout, že mu tyto platby bude hradit.

V souvislosti s výkladem o nájemném je třeba také zmínit i ustanovení § 2253 občanského zákoníku. Podle prvního odstavce tohoto ustanovení platí, že pokud se strany nedohodnou

o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele. V některých případech totiž může být nájemce neochoten zaplatit nájemné nikoliv proto, že by jej platit nechtěl a porušoval své povinnosti, nýbrž proto, že má jiný názor na výši tohoto nájemného či jeho části. Pro tuto situaci nový občanský zákoník upravil postup pro nájemce, jak shora uvedeno. Druhý odstavec téhož ustanovení pak obdobně upravuje postup pro nájemce, který se domáhá plnění ze smlouvy a pronajímatele odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného (např. nájemce požaduje odstranění závady v bytě a pronajímatele odmítá s tím, že mu nájemce nehradí nájemné v plné výši). I zde je nájemce oprávněn uložit dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumět o tom pronajímatele. Nájemce je pak oprávněn plnění ze smlouvy od pronajímatele obdržet (tj. např. má právo na odstranění závady), i přesto, že se pronajímateli fakticky nájemného či jeho části nedostává.

Povinnost hradit nájemné je jednou ze základních povinností nájemce. Proto nezaplatí-li nájemce nájemné včas či v řádné výši, je pronajímatele oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení. Jeho výše je dána nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kdy podle ustanovení § 2 tohoto nařízení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pronajímatele již s ohledem na ustanovení § 2239 obč. zákoníku nemůže po nájemci požadovat smluvní pokutu či jinou finanční sankci pro případ, že nájemce na nájemném dluží. Dohoda o smluvní pokutě v nájemní smlouvě, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, je dohodou přímo ze zákona zakázanou.

Neplacení nájemného je však stále považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku je pronajímatele oprávněn z důvodu neplacení nájemného či nákladů za služby nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě. Pokud však nájemce dluží na nájemném a na nákladech za služby za dobu alespoň tří měsíců, je pronajímatele oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení nájemce (§ 2291 obč. zákoníku).

Pronajímatele nesmí kromě nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu požadovat po nájemci jiné či další platby, a to ani na základě uzavřené dohody.

- **Mám nájemní smlouvu, ve které jsem se zavázal hradit poplatek za vybavení bytu a příspěvek na správu domu. Jsem povinen tyto platby hradit?**

Podle ust. § 2251 odst. 2 obč. zákoníku nesmí pronajímatele po nájemci požadovat jiná plnění než platbu nájemného a úhrad za služby spojených s užíváním bytu. Po účinnosti nového občanského zákoníku (tj. po 1. 1. 2014) tak nelze nutit nájemce, aby kromě těchto plateb hradil pronajímateli např. příspěvek do fondu oprav, příspěvek na správu domu či pojištění domu, příspěvek na stavební úpravy domu či bytu či se finančně podílel na odstraňování závad na domě. Mezi tyto platby, které již pronajímatele nemůže po nájemci požadovat, patří i poplatek či nájemné za vybavení bytu (nájemné za vybavení bytu bylo upraveno v ust. § 10 vyhlášky č. 176/1993 Sb. zrušené nálezem Ústavního soudu ČR k 31. 12. 2001). Byt lze pronajmout s vybavením či bez něj, tuto skutečnost

by měl pronajímatel zohlednit ve výši nájemného za užívání bytu. Za byt vybavený (kuchyňskou linkou, sporákem, myčkou, pračkou, nábytkem... apod.) bude nájemce hradit zpravidla vyšší nájemné než za byt nevybavený, do kterého si vše bude pořizovat nájemce na vlastní náklady.

Vzhledem k tomu, že se v případě ust. § 2251 odst. 2 jedná o kogentní (donucující) ustanovení zákona, nemohou se pronajímatel a nájemce ani platně dohodnout na tom, že nájemce bude takovou platbu hradit. Pokud nájemci pobírají příspěvek na bydlení, úřady práce tuto položku nájemcům nemohou uznat a do nákladů rozhodných pro určení nároku na příspěvek na bydlení se nezapočítává. Je tedy na nájemcích, aby se domáhali vrácení finanční částky uhrazené pronajímateli jako „nájemné za vybavení bytu“ z titulu bezdůvodného obohacení.

Pronajímatel nemůže zvýšit nájemné jednostranně bez souhlasu nájemce

- **V novinách jsem četl, že po skončení deregulace nájemného došlo k uvolnění nájemného. Znamená to tedy, že pronajímatel může od té doby stanovit nájemné, jaké chce a já na jeho návrh musím přistoupit? Mám proti tomu nějakou obranu, jsem již v důchodu a moc peněz nemám.**

Tzv. deregulace nájemného skončila ve většině obcí již k 31. 12. 2010. V Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, pak ke dni 31. 12. 2012. Po skončení deregulace začala platit novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., podle které bylo možné nájemné zvýšit pouze se souhlasem nájemce nebo na základě rozhodnutí soudu. I podle současného znění občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) nemůže pronajímatel nájemné zvýšit jednostranně bez souhlasu či dohody s nájemcem. Pokud se s pronajímatelem na nové výši nájemného nedohodnete, je pronajímatel oprávněn za podmínek stanovených ust. § 2249 obč. z. podat návrh k příslušnému soudu, aby výši srovnatelného nájemného obvyklého určil. Soud pak nájemné určí v souladu s nařízením vlády č. 453/2013 Sb., tj. zejména s ohledem na lokalitu, stav bytu a domu, nemůže však přihlížet k sociálnímu postavení nájemce či pronajímatele a jejich finančnímu zázemí. Nájemné se vždy určuje ve vztahu k bytu, nikoliv ve vztahu k osobám, které jej užívají. Pokud by vaše finanční prostředky na úhradu nájemného již nestačily, doporučuji vám požádat příslušný úřad práce o příspěvek na bydlení.

Pokud nájemce s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasí, může o výši nájemného rozhodnout soud.

- **V naší obci skončila deregulace již v roce 2010. Pronajímatel mi až nyní zaslal návrh na zvýšení nájemného, ve kterém požaduje zvýšení nájemného o více jak 60 %, má na to nárok? Se zvýšením nesouhlasím, co můžu dělat? Slyšela jsem, že pronajímatel může zvýšit nájemné maximálně o 20 %, je to pravda?**

Pokud s navrhnutým nájemným nesouhlasíte, můžete, ale nemusíte tuto skutečnost sdělit písemně pronajímateli ve lhůtě do 2 měsíců ode dne doručení návrhu. Platí totiž,

že pokud na návrh pronajímatele neodpovíte, má se za to, že s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasíte. Pronajímatel je pak oprávněn ve lhůtě následující 3 měsíců (tedy po uplynutí dvouměsíční lhůty) podat návrh k soudu, aby výši nájemného určil. Soud pak určí nájemné, které je v místě a čase obvyklé. Pro první zvýšení nájemného po tzv. „deregulaci“ se s ohledem na přechodné ust. § 3074 občanského zákoníku limit 20 % nepoužije (resp. se nepoužije § 2249 odst. 1 zákona). Pronajímatel vám tak může navrhnout zvýšení až do výše obvyklého nájemného pro obdobný byt v dané lokalitě. S ohledem na růst cen nájemného v posledních letech je možné, že zvýšení může být i o více jak vámi zmíněných 60 %. Doporučuji vám obrátit se na vašeho právního zástupce či některou z poraden SON ČR, kde vám poradí, jak dále postupovat.

Nesouhlas se zvýšením nájemného není důvodem k ukončení nájmu bytu

- **Pronajímatel mi zaslal návrh na zvýšení nájemného. V návrhu je napsáno, že pokud na zvýšení nepřistoupím, končí mi nájemní smlouva a musím se z bytu vystěhovat. Je to pravda?**

V žádném případě to pravda není. Pokud na návrh pronajímatele ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení návrhu písemně nepřistoupíte, může pronajímatel ve lhůtě následující 3 měsíců podat návrh k soudu, aby výši nájemného určil. Žádnou jinou možnost pronajímatel nemá. vaše nájemní smlouva zůstává nadále v platnosti za stejných podmínek, za kterých byla sjednána. Nepřistoupení na návrh pronajímatel není důvodem k výpovědi z nájmu bytu ani k ukončení nájemní smlouvy.

Změnu nájemného u smlouvy na dobu určitou lze sjednat dohodou smluvních stran nebo stanovit rozhodnutím soudu

- **Mám smlouvu na dobu určitou 10 let. Nájemné jsme si s pronajímatelem dohodli při vzniku nájmu na 7 000 Kč měsíčně, toto nájemné také dosud hradím. V bytě bydlím již sedmý rok a majitel nyní přišel s tím, že mi chce nájemné zvednout, s navýšením však nesouhlasím. Může mě dát k soudu?**

Pokud nemáte v nájemní smlouvě upraven postup pro zvyšování nájemného, pak je pronajímatel oprávněn vám zaslat návrh na jeho zvýšení. Pokud na návrh pronajímatele ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení návrhu písemně nepřistoupíte, může pronajímatel ve lhůtě následující 3 měsíců podat návrh k soudu, aby výši nájemného určil.

Pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb. mohl, ale nemusel

- **Chtěl bych se zeptat, jestli vlastník domu byl povinen zvyšovat nájemné podle zákona 107/2006 Sb., který upravoval „deregulaci nájemného“? Můj kamarád bydlí v bytě vedle v ulici a jeho pronajímatel mu nájemné vůbec nezvyšoval, zatímco mně můj pronajímatel ano. Bylo to vůbec možné?**

Zákon č. 107/2006 Sb. neukládal v žádném případě pronajímatelům povinnost nájemné zvyšovat. Jednalo se pouze o zákonnou možnost, kterou pronajímatel bytu mohl a nemusel v časově omezeném období platnosti zákona č. 107/2006 Sb. využít. Pronajímatel mohl

zvýšit nájemné také jenom v některých bytech a nemusel využít maximálního možného zvýšení. Rozhodnutí bylo pouze na pronajímateli.

Pro obecní byty i pro byty ve vlastnictví fyzických a právnických osob platí stejné právní předpisy

- **Platí pro obecní byty jiný právní předpis než pro nájemní byty u soukromníka? Liší se nějak pravidla při zvyšování nájemného?**

Pro všechny vlastníky a pronajímatele bytů, ať už jimi jsou obce, fyzické osoby či právnické osoby, platí stejné právní předpisy. Je to především občanský zákoník (tj. zákon č. 89/2012 Sb.), který nájem bytu upravuje ve zvláštních ustanoveních § 2235–2301, a zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty. Bez ohledu na to, kdo je pronajímatelem i kdo je nájemcem, se obě strany musí řídit těmito předpisy. Totéž platí, co se týče pravidel pro úpravu a změnu výše nájemného.

Jak zjistit výši obvyklého nájemného pro byt

- **Kde zjistím výši obvyklého nájemného pro byt v naší obci? Existuje nějaká tabulka nebo mapa nájemného, kde bych výši obvyklého nájemného zjistil nebo se dozvěděl, jak se vypočítá? Rád bych se s nájemcem dohodl na zvýšení nájemného, ale nechce se mi kvůli tomu nechat vypracovávat znalecký posudek.**

Bohužel, žádná tabulka či mapa nájemného v ČR neexistuje. Česká republika je jedinou zemí v Evropě, kde výši nájemného (pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou) určuje soud. Namísto toho, aby pronajímatel a nájemce měli k dispozici předpis, který by danou věc upravoval, musí se obracet ke státnímu orgánu, který má řešit spory, nikoliv určovat cenu nájemného. Pokud se tedy s nájemcem na výši nájemného nedohodnete, můžete se za podmínek daných ust. § 2249 odst. 3 obč. zákoníku obrátit k soudu, přičemž postup pro určení výše srovnatelného nájemného je dán nařízením vlády č. 453/2013 Sb. Podle toho předpisu se výše nájemného určuje znaleckým posudkem (znalec se řídí zákonem č. 526/1990 Sb.) nebo stanovením na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných (máte-li tu možnost srovnatelné nájemné z jiných bytů doložit).

S účinností nového občanského zákoníku platnost starých nájemních smluv/ dekretů nekončí, ujednání o nájemném zůstává nadále v platnosti

- **Je pravda, že s účinností nového občanského zákoníku skončily staré nájemní smlouvy a je potřeba uzavřít smlouvy jiné, jinak nájem končí? Mám ještě dekret z roku 1976, bude platit i nadále? Pronajímatel mi tvrdí, že musíme uzavřít novou nájemní smlouvu a taky se dohodnout o nové výši nájemného.**

Nájem bytu vám trvá za stávajících podmínek, platnost vašeho dekretu či nájemní smlouvy nekončí. Nemusíte uzavírat nájemní smlouvu novou ani nemusíte měnit výši nájemného. Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností, tj. přede dnem 1. 1. 2014. Tato skutečnost vyplývá z přechodných ustanovení zákona, a to konkrétně z ust. § 3074.

Vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností obč. zákoníku se řídí dosavadními předpisy, ale obsah (vzájemná práva a povinnosti) a zánik nájmu se po 1. 1. 2014 řídí novým občanským zákoníkem (zákonem ř. 89/2012 Sb). Pokud vám chce pronajímatel zvýšit nájemné, musí se řídit ust. § 2249 obč. zákoníku, nemáte-li postup pro zvýšení nájemného upraven dohodou jinak.

Nájemné lze zaplatit kterémukoliv z pronajímatelů

- **Komu mám platit nájemné z bytu, je-li na straně pronajímatele více osob? V nájemní smlouvě toto není upraveno.**

Pokud nebylo dohodnuto něco jiného, je dlužník – nájemce oprávněn plnit kterémukoli z věřitelů – pronajímatelů. Splněním jen jednomu z věřitelů dluh zanikne. Zaplatit nájemné tedy můžete kterémukoliv z pronajímatelů, tím vaše povinnost bude splněna.

Finanční podpora státu při platbě nájemného

- **Co mám dělat, když nemám peníze na zaplacení nájemného, můžu požádat stát o nějaký příspěvek?**

Podpora je poskytována především v podobě příspěvku na bydlení. Pro posouzení sociální situace každé osoby je kompetentní od 1. ledna 2012 jediný orgán, kterým je Úřad práce ČR. Doporučuji vám tedy obrátit se na úřad práce v místě vašeho bydliště, kde by vám měli poskytnout veškeré potřebné informace.

Změnu nájemného musí odsouhlasit všichni společní nájemci, při společném nájmu bytu manžely tedy oba manželé

- **Jsme společní nájemci bytu. Minulý týden k nám domu přišel pronajímatel a manželka mu podepsala dodatek k nájemní smlouvě se zvýšeným nájemného. Já jsem nebyl doma, se zvýšením nájemného nesouhlasím, a dodatek tedy podepsat nechci. Je dodatek bez mého podpisu platný?**

Každý ze společných nájemců může samostatně vyřizovat pouze běžné věci týkající se nájmu (např. provádět drobné opravy v bytě, plnit různé oznamovací povinnosti nebo zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly), v ostatních věcech je třeba souhlasu všech společných nájemců. Za věci nikoliv běžné se považují zejména změna nájemní smlouvy, jednání směřující k jejímu ukončení nebo uplatňování práv spojených s nájmem bytu (podání návrhu k soudu nebo jinému státnímu orgánu).

Nájemné se nevypočítává, ale sjednává

- **Jak se dle současné právní úpravy počítá podlahová plocha nájemního bytu? Použije se definice uvedená v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kde je to upraveno pro účely SVJ a bytových jednotek? Žádnou jinou definici výpočtu podlahové plochy pro účely nájmu jsem nenašla. Za staré úpravy to ale bývalo rozděleno – jedna definice pro bytové jednotky dle z. č. 72/1994 Sb. a druhá pro nájemní byty dle z. č. 107/2006 Sb.**

Po skončení tzv. „deregulace nájemného“ podle zákona č. 107/2006 Sb. začala platit právní úprava, podle které se nájemné „nevypočítává“, ale sjednává se dohodou nájemce a pronajímatele. Pokud k dohodě o zvýšení nájemného nedojde, může se pronajímatel obrátit k soudu, aby obvyklé nájemné určil (s ohledem na určitá kritéria jako lokalita, stáří a stav domu, vybavení bytu apod.) S ohledem tedy na to, že se nájemné „nevypočítává“, ale „sjednává“, není pro tyto účely podlahová plocha bytu již definována.

1.3 Služby spojené s užíváním bytu

Součástí nákladů na bydlení jsou i plnění spojená s užíváním bytu nebo s nájmem související služby. Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování těchto nákladů jsou stanovena zvláštním právním předpisem, kterým je s účinností od 1. 1. 2014 zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty.

Občanský zákoník s ohledem na shora uvedený předpis stanoví pouze rámcová pravidla pro sjednávání služeb, a to zejména v ustanoveních § 2247 a § 2251, 2252 a 2253. Podle těchto ustanovení si pronajímatel a nájemce mají předně ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s nájmem související služby zajistí pronajímatel. Pokud takové ujednání v nájemní smlouvě chybí, je pronajímatel povinen zajistit po dobu nájmu tzv. „nezbytné služby“. 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.

Obdobně vymezuje rozsah poskytovaných služeb i zákon č. 67/2013 Sb., podle něhož jsou službami zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmů rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Nákladem za služby podle zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

Pronajímatel má právo požadovat po nájemcích placení záloh na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Výši těchto záloh si strany nájemního vztahu vzájemně sjednají. Pokud k dohodě nedojde, určí pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z předchozího roku nebo posledního zúčtovacího období nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny nebo v případě změny rozsahu či kvality služby. Změna výše měsíční zálohy musí být v písemném oznámení řádně zdůvodněna. Změněná měsíční záloha se platí nejdříve od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

- Způsob rozúčtování pronajímatel ujedná s 2/3 většinou nájemců v domě. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je období, za které pronajímatel provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů za služby. Zúčtovací období je nejvýše 12měsíční a jeho počátek určí pronajímatel. Obvykle jde o jeden kalendářní rok. Rozúčtováním se rozumí vyčíslení výše nákladů za jednotlivé poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé nájemce – příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů za služby. Vyúčtováním se rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů za služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období. Nedojde-li k ujednání mezi pronajímatelem a většinou nájemců v domě, stanovuje zákon pravidla rozúčtování následovně:
- Dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody (viz příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů; tj. u bytů s teplou vodou na kohoutku 35 m³/osoba a rok).
- Provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína.
- Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě.
- Provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další sjednané služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Těmito osobami jsou nájemce bytu a osoby, které s ním žijí déle než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období v jeho domácnosti.
- Náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody se rozúčtují dle ust. § 6 zákona č. 67/2013 Sb., dále dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2005 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody pro dům a vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie. Náklady na vytápění mají základní a spotřební složku, u teplé užitkové vody do nákladů patří i dodávka studené vody pro ohřev.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Při nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě je pronajímatel povinen zaplatit nájemci pokutu dle § 13 zákona ve výši Kč 50 Kč za každý započatý den prodlení (není-li dohodnuta výše pokuty jiná). Pronajímatel má povinnost ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby se všemi potřebnými náležitostmi, výši přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby, aby případné rozdíly ve vyúčtování byly zřejmé a kontrolovatelné. Obecně lze říct, že součástí vyúčtování služeb za konkrétní zúčtovací období by měly být údaje o uhrazených zálohách za služby, údaje o skutečných nákladech a spotřebě jednotlivých služeb, a to nejenom za konkrétní bytovou jednotku, ale i za dům jako celek,

aby bylo možné vyúčtování zkontrolovat. Ve vyúčtování by měl být uveden průměrný počet členů domácností v zúčtovacím období, celková plocha bytů a plocha nebytových prostor v domě. Finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků má být provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci.

Pokud nájemce pronajímatele písemně požádá, je ten povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob rozúčtování, stanovení záloh a umožnit mu též pořízení kopií podkladů. Nájemce má právo podat pronajímateli případné námitky k vyúčtování, a to neprodleně, nejpozději do třiceti dnů od převzetí vyúčtování nebo od doložení vyžádaných podkladů. K vyřízení uplatněných námitek má pronajímatel lhůtu 30 dní od doručení.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemnou formou bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Pokud tak nájemce neučiní, má naopak pronajímatel nárok požadovat pokutu podle § 13 zákona ve výši 50 Kč denně (není-li dohodnuta jiná výše). Pokud nájemce neoznámí zvýšení počtu osob ve své domácnosti ani ve lhůtě do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost, a pronajímatel s ním může za podmínek stanovených obč. zákoníkem navíc ukončit nájem výpovědí.

Zákon umožňuje na rozdíl od minulé úpravy i paušální platbu. Částka nájemného a částka za služby se může sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to pronajímatel a nájemce sjednají. Pro tento případ platí, že platby za poskytované služby se nerozúčtovávají. Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavírána se všemi nájemci v domě. Paušální platby se uzavírají ve většině případů pouze u krátkodobých nájmu a nejde o časté případy. Důvodem je především ustanovení v § 9 odst. 4 zákona, že u nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod. Platby za tyto služby se musí u dlouhodobých nájmu vždy vyúčtovat. Pokud příjemce služeb s paušální platbou písemně požádá, má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby.

Narození dítěte

- **Narodilo se nám minulý měsíc dítě, jsme povinni to oznámit pronajímateli?**

Ano, narození dítěte jste povinni pronajímateli oznámit písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy se počet osob ve vaší domácnosti zvýšil. Oznámení vám doporučuji zaslat pronajímateli formou doporučeného dopisu na jeho adresu.

Televizní a rozhlasový příjem

- **Má vlastník domu povinnost zajistit uživatelům bytů příjem televizního vysílání?**

Podle zákona o č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, je vlastník domu povinen umožnit uživateli bytů či nebytových prostor v domě příjem rozhlasového a televizního

vysílání za podmínky, že v místě je signál přiměřené kvality. Dále zajistit zřízení vnitřního komunikačního vedení včetně rozvaděče a koncového bodu sítě.

Vyúčtování služeb musí být kontrolovatelné a doručeno v zákonných lhůtách

- **Pronajímatelka mi zaslala se zpožděním skoro půl roku vyúčtování služeb za minulý rok. Ve vyúčtování je však pouze uvedeno, kolik jsem na zálohách za služby pronajímatelce zaplatil, nejsou zde uvedeny žádné další údaje, např. jaké byly skutečné náklady za služby. S ohledem na výši těchto plateb se domnívám, že bych měl mít přeplatek, pronajímatelka však v průvodním dopise uvádí, že ji mám uhradit nedoplatek rovných 1 000 Kč. Dále účtuje položky jako odměnu výboru SVJ, pojištění domu, popelnice a správní poplatky, je to tak v pořádku?**

Problematika rozúčtování a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu je upravena zákonem č. 67/2013 Sb. Podle něj má pronajímatel (poskytovatel služby) předložit nájemci (příjemci služby) vyúčtování všech služeb do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období (tedy ve většině případů do konce dubna za rok předchozí). Vyúčtování musí být kontrolovatelné (tj. přehledné, obsahující výši zaplacených záloh a skutečných nákladů za jednotlivé služby). Je-li vyúčtované nesprávné či neobsahuje všechny potřebné údaje, můžete proti němu vznést do 30 dnů písemné námitky, pronajímatel je povinen je do 30 dnů písemně vyřídit. Sankce při porušení práv a povinností je pak upravena v ust. § 13 zákona, tj. povinnost zaplatit pokutu 50 Kč za každý den prodlení se splněním zákonné povinnosti. Máte samozřejmě právo i nahlížet do podkladů, ze kterých pronajímatelka při zpracování vyúčtování vycházela. Odměna výboru, pojištění domu, správní poplatky, fond oprav, vybavení bytu apod. nejsou služby, pronajímatel nesmí platby za tato plnění po nájemci požadovat (§ 2251 odst. 2 občanského zákoníku). Odvoz odpadu naopak službou je, není-li dohoda jiná, rozúčtuje se podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Odpojení od ústředního vytápění

- **Lze odpojit byt od systému centrálně dodávaného tepla do domu?**

K odpojení je třeba rozhodnutí stavebního úřadu a souhlas vlastníka. U společenství vlastníků souhlas všech vlastníků. V návaznosti na ustanovení energetického zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů může být změna způsobu vytápění provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Rozvody tepla a teplé vody ve vlastnictví SVJ jsou společnými částmi domu a jakýkoliv zásah do jejich technického řešení je společnou záležitostí všech vlastníků.

Užívání výtahu

- **Jaké náklady může pronajímatel započítat do užívání výtahu?**

Do nákladů za užívání a provoz výtahu, které hradí nájemce, se zpravidla započítávají náklady za servis výtahu, náklady za spotřebovanou el. energii, náklady na výtahového

technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, výměnu žárovek, běžné opravy a údržbu výtahu, nátěry kabin a šachet a výměnu rozbitých skel kabiny či šachetních dveří.

Termíny pro vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu

- **Jaké termíny pro vyúčtování záloh stanoví pro pronajímatele bytu právní předpisy?**

Vyúčtování a splatnost přepлатků a nedoplatků upravuje zákon č. 67/2013 Sb. (zákon o službách). Skutečnou výši nákladů a vyúčtování předepsaných a skutečně zaplacených záloh na jednotlivé položky doručí pronajímatel nájemci bytu nebo nebytového prostoru do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve lhůtě do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období je pronajímatel povinen na žádost nájemce doložit doklady, z nichž při vypracovávání vyúčtování vycházel, dále je povinen doložit způsob rozúčtování služeb a stanovení výše záloh. Finanční vyrovnání se provede ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci bytu. Obdobně uvádí nový občanský zákoník v § 2252 lhůtu 4 měsíců po skončení rozúčtovacího období, ve které je povinen pronajímatel (bytové družstvo či jiný vlastník bytového domu) umožnit na žádost nájemce, aby nájemce mohl nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok. Nedoplatek a přeplatek záloh jsou splatné do 3 měsíců po uplynutí lhůty podle předchozí věty, tato lhůta vychází z dosavadní praxe, bohužel jde o odlišnou úpravu lhůt, než je tomu v zákoně o službách.

Pronajímatel nemá právo požadovat po nájemci předání klíčů od pronajatého bytu

- **Již sedm let bydlíme v bytě s nájemní smlouvou na dobu neurčitou. Původní vlastník teď prodal byt novému majiteli. Ten po nás žádá, abychom mu dali klíče od bytu z důvodu možné havárie a snazšího přístupu do bytu, např. při odečtu měřidel, kdybychom nebyli doma. Vzhledem k tomu že jsme ho viděli včera poprvé, a tudíž ho neznáme, bojíme se jeho neohlášených návštěv v době naší nepřítomnosti v bytě. Musíme mu klíče předat?**

Pronajímateli klíče od bytu dávat nemusíte a ani vám to nedoporučuji. V případě tzv. „krajní nouze“ (požár, povodeň) může pronajímatel do bytu vstoupit i s příslušným st. orgánem (např. Policie ČR, HZS apod.). V tomto případě klíče nepotřebuje. Pokud do bytu bude chtít vstoupit z jiného důvodu, tak pouze s vaším souhlasem a za vaší přítomnosti či přítomnosti vašeho zástupce. Situaci, kdy v bytě delší dobu nejste a je třeba do něj vstoupit, upravuje ust. § 2269 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Pro tento případ vám doporučuji nechat klíče od bytu např. u souseda nebo u přátel, ke kterým máte důvěru, a oznámit pronajímateli, na koho se může obrátit v případě, že bude muset do bytu vstoupit.

Revizi elektroinstalace hradí pronajímatel, kontrolu el. spotřebiče hradí nájemce

- **Pronajímatel mi předložil vyúčtování, ve kterém je uvedena položka „revize elektroinstalace“, současně mi oznámil, že si mám nechat zkontrolovat všechny el. spotřebiče v domácnosti, má na to nárok?**

Podle zákona č. 67/2013 Sb. § 2 písm. d) nejsou revize zařízení a součástí domu (tedy např. revize elektroinstalace, plynových rozvodů apod.) službami, které je možné přenést na příjemce služby (nájemce). Náklady na tuto službu hradí poskytovatel služby (pronajímatel). Naopak běžná kontrola a čištění spotřebičů v domácnosti je nákladem nájemce, a to podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Náklady na instalaci měřičů tepla

- **Prosím o informaci, zda je možné náklad na instalaci měřičů tepla v bytě (jedná se o zákonnou povinnost pronajímatel), přeučtovat nájemci, pokud to není sjednáno v nájemní smlouvě?**

Povinnost instalovat měřiče tepla v bytech je zákonem dána pronajímateli, a tudíž i náklad na jejich instalaci je nákladem pronajímatele. Není možné tyto náklady přeučtovat nájemcům bytů bez ohledu na ujednání ve smlouvě.

1.4 Jistota

Jistota, často označovaná jako „kauce“, slouží pronajímateli jako finanční záruka, že nájemce splní své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Právní úprava je dána ustanovení § 2254 občanského zákoníku. Podmínkou pro vznik povinnosti nájemce tuto peněžitou jistotu pronajímateli poskytnout je předchozí dohoda nájemce a pronajímatele. K uzavření takové dohody může dojít jednak při vzniku nájmu v rámci uzavírání nové nájemní smlouvy nebo i v průběhu trvání nájemního vztahu samostatnou dohodou. Pokud k uzavření takové dohody nedojde, pronajímatel není oprávněn složení peněžité jistoty po nájemci vymáhat.

Výše jistoty je také věcí dohody smluvních stran, nový občanský zákoník pouze určuje, že tato jistota nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.

Účelem, proč je peněžitá jistota skládána, je zajištění nároku pronajímatele vůči nájemci, a to z titulu nájemného a případně jiných povinností vyplývajících z nájmu. Konkrétně se tedy bude jednat o pohledávky, které pronajímatel za nájemcem má a které nejsou uhrazeny (např. nezaplacené nájemné, neuhrazené platby za služby spojené s užíváním bytu apod.). Jistota může sloužit také jako záruka na náhradu škod, které případně nájemce v domě nebo v bytě způsobí.

Občanský zákoník neupravuje žádné ustanovení týkající se povinnosti doplňovat jistotu pro případ jejího čerpání v průběhu trvání nájemního vztahu. Bude tedy záležet zejména na dohodě pronajímatele a nájemce, jakým způsobem, a zda vůbec, si tato pravidla v rámci dohody o jistotě upraví.