

# Rádce nájemníka bytu

8. zcela přepracované vydání



- **sjednávání nájemného podle nového občanského zákoníku**
- problematika vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu
- aktuální změny v nájemních vztazích
- vzory smluv a podání
- práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
- odpovědi na nejčastější otázky a problémy z praxe
- výběr základních právních předpisů





# Rádce najemníka bytu

8. zcela přepracované vydání

Milan Taraba  
Lenka Veselá

***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*

**Ing. Milan Taraba, Mgr. Lenka Veselá**

## **Rádce nájemníka bytu**

8. zcela přepracované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.  
U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 6032. publikaci

Realizace obálky Michal Němec  
Sazba Jan Šístek  
Odborná redaktorka: Ing. Michaela Průšová  
Počet stran 256  
První vydání, Praha 2015  
Vytiskla tiskárna Printo, spol. s r.o., Ostrava-Poruba

---

© GRADA Publishing, a.s., 2015

ISBN 978-80-247-5957-9 (ePub)  
ISBN 978-80-247-5956-2 (pdf)  
ISBN 978-80-247-5030-9 (print)

GRADA Publishing: tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400, [www.grada.cz](http://www.grada.cz)

# Obsah

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Úvod</b>                                                                                                             | 7   |
| <b>1. Bydlení v otázkách a odpovědích</b>                                                                               | 8   |
| 1.1 Nájem bytu a domu, nájemní smlouva a její obsah                                                                     | 8   |
| 1.2 Nájemné, sjednávání nájemného                                                                                       | 16  |
| 1.3 Služby spojené s užíváním bytu                                                                                      | 24  |
| 1.4 Jistota                                                                                                             | 31  |
| 1.5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele                                                                          | 34  |
| 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                                                                                                       | 66  |
| 1.10 Následky smrti nájemcem, přechod nájmu bytu                                                                        | 69  |
| 1.11 Zánik nájmu bytu                                                                                                   | 73  |
| 1.12 Vyklopení bytu po skončení nájmu                                                                                   | 79  |
| 1.13 Nájem služebního bytu a bytu zvláštního určení                                                                     | 82  |
| <b>2. Příspěvek na bydlení</b>                                                                                          | 84  |
| <b>3. Vzory smluv a podání</b>                                                                                          | 89  |
| 3.1 Smlouva o nájmu bytu                                                                                                | 89  |
| 3.2 Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob žijících v bytě                                                               | 94  |
| 3.3 Uplatnění práva na slevu z nájemného                                                                                | 95  |
| 3.4 Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu | 96  |
| 3.5 Námitky nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu                                     | 97  |
| 3.6 Dohoda o zániku nájmu bytu                                                                                          | 98  |
| 3.7 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou                                                                      | 99  |
| 3.8 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou                                                                        | 100 |
| 3.9 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou                                                     | 101 |
| 3.10 Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností                           | 102 |
| 3.11 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce               | 103 |
| 3.12 Námitky nájemce proti výpovědi pronajímatele                                                                       | 104 |
| 3.13 Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu z důvodu její neoprávněnosti                                    | 105 |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.14      | Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                       | 107        |
| 3.15      | Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí o vyklizení bytu . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                                | 108        |
| 3.16      | Žaloba na určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 109        |
| 3.17      | Žaloba na zrušení společného nájemního práva k bytu po rozvodu manželství . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                   | 111        |
| <b>4.</b> | <b>Výběr základních právních předpisů . . . . .</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>113</b> |
| 4.1       | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (vybraná ustanovení) . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 113        |
| 4.2       | Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě . . . . .                                                                                                                                                                                                              | 173        |
| 4.3       | Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob (vybraná ustanovení) . . . . . | 179        |
| 4.4       | Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                           | 180        |
| 4.5       | Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ze dne 19. února 2013. . . . .                                                                                                                                                                | 183        |
| 4.6       | Vyhláška č. 428/2001 Sb., Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (vybraná ustanovení) . . . . .                                                                                                                                               | 188        |
| 4.7       | Vyhláška č. 372/2001 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele . . . . .                                                                                                                         | 191        |
| 4.8       | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (vybraná ustanovení) . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                          | 201        |
| 4.9       | Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (vybraná ustanovení) . . . . .                                                                                                                                                                                                                                                                       | 245        |
| <b>5.</b> | <b>Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice bydlení . . . . .</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>252</b> |
| <b>6.</b> | <b>Použitá literatura . . . . .</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>255</b> |

## Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou již osmé, aktualizované vydání Rádce nájemníka bytu. Snažili jsme se tak jako v předchozích vydáních tohoto titulu o předání informací z oblasti nájemního bydlení jednoduchou formou otázek a odpovědí tak, jak je známe z praxe z našich poraden Sdružení nájemníků ČR. Rádce nájemníka bytu je praktickou publikací, která může být v mnohých směrech velice užitečným návodem k orientaci v různých problémech, které souvisí s nájemním bydlením. Vždyť bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka, má velký vliv na životní úroveň a celkovou kvalitu života. Právo na přijatelné bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, bytová politika zaujímá významné místo i v programových prohlášeních vlád.

Kromě jiných nástrojů bytové politiky sehrává významnou roli legislativa. Cílem této publikace je seznámit širokou laickou i odbornou veřejnost s novinkami v této oblasti, zejména s novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.) a též odpovědět na nejčastější dotazy, se kterými se setkáváme ve své činnosti a v právní praxi. Součástí této publikace jsou opět vzory podání a souhrn základních právních předpisů.

Jsme rádi, že můžeme poděkovat nakladateli a ocenit jeho výrazný podíl na lepší informovanosti občanské veřejnosti. Současně děkujeme i kolegům ze Sdružení nájemníků ČR za spolupráci při přípravě této knihy.

autoři

# 1. Bydlení v otázkách a odpovědích

## 1.1 Nájem bytu a domu, nájemní smlouva a její obsah

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. Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, to znamená, že nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzv. „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).

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 na rozdíl 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 případech, 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 nájemcovi domácnosti, je novým občanským zákoníkem nadále chráněn, resp. je chráněn nájemce, a to důrazněji, než tomu bylo v předchozím právním předpise (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 nevyhmatelné.

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., pokud nájemce bude dlužit na platbách za služby spojené s užíváním bytu, může pronajímatel požadovat tzv. poplatek z prodlení, jehož výše je dána zákonem č. 67/2013 Sb. (zákon o službách). Žádné další 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. Judikatura soudů, která nám tyto „nepřiměřené povinnosti vzhledem k okolnostem“ má blíže definovat, se však teprve vytváří.

Předmětem nájmu je byt či dům. Občanský zákoník nově 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 jim 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.

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 ji uzavírá, ohledně jakého prostoru a za jakou výši nájemného. Podle uvedeného ustanovení však 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, jakoby nájem platně vznikl a trval. Zákon tedy ochraňuje nájemce před tím, aby pronajímatel namítal neplatnost smlouvy pouze proto, 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 ujedнан 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 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 v vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo 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 zavádí „nájem služebního bytu“. Jde se o nájem bytu (či domu), který je ujednán v souvislosti výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a kdy nájemcova práva mohou být omezena (§ 2297 a násl.). Dále je občanským zákoníkem upraven institut „nájem 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.

Nový 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 výpověd' možná. Některá obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě platí i pro nájem bytů, vzhledem k důležitosti a specifčnosti 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**

- **Bylo třeba po přijetí nového občanského zákoníku nějak měnit nájemní smlouvy? Máme k našemu nájemnímu bytu pouze dekret z roku 1975 a z téže**

**doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem, bude nám platit 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 měnit nájemní smlouvu či uzavírat novou. Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností. Veškeré změny nájemních vztahů, které nevyplynávají přímo ze zákona, lze upravit uzavřením dodatku k nájemní smlouvě/dekretu.

### **Nájemní smlouva na dobu určitou a nároky z ní vyplývající**

- **Na jakou dobu může být nájemní smlouva sjednána? Mám nájemní smlouvu sjednanou na dobu 2 let, ale není v ní žádné ujednání, co bude po uplynutí této doby následovat. Mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy nebo se prodlouží 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 nejdříve 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, ujednají-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 obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, ať již se nájemní smlouva uzavírá s nájemcem – členem bytového družstva či nájemcem – nečlenem bytového družstva.

### 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 ([www.son.cz](http://www.son.cz)).

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.

- **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 a 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 povinná 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. Obec 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, obce nemají 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/prodávajícího, výši kupní ceny vlastník

žádným způsobem nemusí zdůvodňovat. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti 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 vlastníka 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 sám nebude chtít.

V poslední době si obce, které nájemci neodkoupí, 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). 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)

#### **Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu**

- **Žiji již několik let v domě na venkově, který vlastní můj přítel napul se svým symem 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

případně 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**

- **Jsmen 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 pouze 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 více majiteli domu**

- **Můžete mi poradit, s kým musí být správně uzavřena nájemní smlouva bytu v případě, že jsou celkem čtyři 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 uděleno 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 NOZ 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 NOZ. 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 o výměře podlahové plochy 55m<sup>2</sup> 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.).

## 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., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, který umožnil pronajímateli jednostranně (bez souhlasu nájemce) regulované nájemné zvýšit. Zákon dopadal v zásadě na všechny nájemní byty 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 které 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 účinnosti 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 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 soudů.*“

Odst. 3 „*Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, 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 výše nájemného bude upravena 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 (zejména 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,

recepcce, 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 roli 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 případě, 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 případě, že nájemce navrhuje snížení nájemného.

### Modelový příklad

Nájemci byl doručen návrh na zvýšení nájemného dne 17. 10. 2014, 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. 2014. Povinnost hradit zvýšené nájemné vzniká nájemci prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu, tj. dne 1. 1. 2015.

- b) Nájemce s návrhem nesouhlasí. Nájemce může, ale nemusí ve lhůtě do 17. 12. 2014 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 tří měsíců podat návrh na zvýšení nájemného k příslušnému soudu, tzn. ve lhůtě do 17. 3. 2015. Pokud pronajímatel tuto lhůtu promešká, 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 apod.) rozhodnout a výši nájemného pro konkrétní byt určit.

Podá-li některá ze stran nájemního vztahu žalobu na určení obvyklého nájemného 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.).

Nový občanský zákoník upravuje i pravidlo, podle kterého má pronajímatel právo na zvýšení nájemného v případě, že zvýší nájemcům komfort bydlení v domě (§ 2250). Proveďte-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajíatého 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 na 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 za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění výše uvedených podmínek, se nepřihlíží.

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. (§ 2251).

V souvislosti s výkladem o nájemném je třeba také zmínit 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 výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů. Pronajímatele již s ohledem na ustanovení § 2239 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).

### **Pronajímatele nemůže zvýšit nájemné jednostranně bez souhlasu nájemce**

- **V novinách jsem četl, že po skončení deregulace nájemného došlo k uvolnění nájemného. Znamená to tedy, že pronajímatele 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 nového občanského zákoníku nemůže pronajímatele nájemné zvýšit jednostranně bez souhlasu či dohody s nájemcem. Pokud se s pronajímatelem na nové výši nájemného nedohodnete, je pronajímatele oprávněn za podmínek stanovených § 2249 obč. z. podat návrh k příslušnému

soudu, aby výši nájemného určil. Soud pak nájemné určí zejména s ohledem na stav bytu a domu a lokalitu, ve které se nachází, 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, případně kontaktovat některou z poraden Sdružení nájemníků ČR, kde vám poradí, jak dále postupovat.

**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 nyní zaslal návrh na zvýšení nájemného, ve kterém požaduje zvýšení nájemného o více jak 50 %, má na to nárok? Se zvýšením nesouhlasím, co můžu dělat?**

Pokud s navrhnutým nájemným nesouhlasíte, můžete, ale nemusíte tuto skutečnost sdělit písemně pronajímateli ve lhůtě do dvou 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 následujících tří 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. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.

**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 dvou měsíců ode dne doručení návrhu písemně nepřistoupíte, může pronajímatel ve lhůtě následujících tří 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 vniku nájmu na 5 000 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 dvou měsíců ode dne doručení návrhu písemně nepřistoupíte, může pronajímatel ve lhůtě následujících tří 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, města 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.

**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 končí 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, a to konkrétně z ust. § 3074.

**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?**

Osoby, které jsou nadměrně zatíženy výdaji na bydlení z důvodu nedostatečných příjmů, mohou využít sociálních dávek určených k pokrytí výdajů na bydlení, a to i tehdy, když bydlí v nájemním bytě soukromého majitele a platí smluvní nájemné. 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 písemně odsouhlasit všichni společní nájemci, při společném nájmu bytu manželé tedy oba manželé**

- **Jsmo společní nájemci bytu. Minulý týden k nám domů 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, kde je to upraveno pro účely SVJ a bytových jednotek soukromníků? 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.). Tedy s ohledem 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 § 2252. Podle těchto ustanovení si pronajímatel a nájemce mají předně ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo které 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 účtovacího období nebo z nákladů odvozených s 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 prvního 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 účtovacího období. Účtovacím obdobím je období, za které pronajímatel provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů za služby. Účtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí pronajímatel. Obvykle jde o jeden kalendářní rok. Rozúčtováním se rozumí vyčíslení výše nákladů za jednotlivé poskytované služby v daném účtovacím 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 účtovacím 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 dle podružných vodoměrů pro jednotlivé byty. V případě absence těchto vodoměrů pak dle směrných čísel spotřeby vody /viz příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, obvykle u bytů bývalé I. kategorie 35m<sup>3</sup>/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 dva měsíce v průběhu účtovacího období v jeho domácnosti.

Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., která stanovuje pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Náklady na tepelnou energii mají základní a spotřební složku, u teplé užitkové vody do nákladů patří i dodávka studené vody pro ohřev. Jiný způsob než podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. je možný jen po dohodě pronajímatele se všemi nájemci v domě.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za účtovací období nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období. Při nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě je pronajímatel povinen zaplatit nájemci pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. Poskytovatel služeb ve vyúčtování má povinnost 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 říci, že součástí vyúčtování služeb za konkrétní účtovací 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 účtovacím období, celková plocha bytů a plocha nebytových prostor v domě. Finanční vypořádání přepлатků a nedoplatků má být provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do čtyř měsíců od doručení vyúčtování nájemci.

Pokud nájemce pronajímatele písemně požádá, je ten povinen nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob rozúčtování, stanovení záloh a umožnit mu též pořízení kopii podkladů. Nájemce předloží případné námitky k vyúčtování pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 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. V případě prodlení peněžního plnění, které vyplývá z vyúčtování a jež překročí pět dní ode dne jeho splatnosti, uhradí povinný druhé straně poplatek z prodlení a to jedno promile denně z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

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.

Zákonem č. 67/2013 Sb. se řídí i právní vztahy vzniklé před nabytím účinnosti, tj. před 1. 1. 2014, vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti zákona, se provede podle předchozí právní úpravy. Text zákona je obsahem 4. části této publikace.

### **Prohlídky a čištění komínů**

- **Jak často se mají provádět prohlídky a čištění komínů? Nechceme riskovat případné sankce.**

Právním předpisem s lhůtami pro čištění komínů je nařízení vlády č. 91/2010 Sb., o podmínkách bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv. Tento předpis upravuje lhůty kontrol a čištění spalinové cesty, vybírání pevných znečišťujících částí a kondenzátu a čištění spotřebičů paliv za období jednoho roku. U pevných paliv s celoročním provozem se mají čistit spalinové cesty 3x ročně, stejně jako u topení kapalnými palivy, u sezónního provozu na pevná paliva 2x ročně, u plyných paliv jednou ročně. Kontrola spalinových cest je předepsaná jednou ročně pro všechna paliva. Výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu je nutno zajistit jednou ročně s výjimkou připojených spotřebičů na pevná paliva s výkonem nad 50 kW, kde je nutný předmětný výběr dvakrát ročně.

### **Užívání prádelny a sušáren v domě**

- **V domě máme funkční prádelnu, sušárnu a mandl. Nevyužívají ji však všichni nájemníci. Jak by měl být provoz upraven a jak je to s náklady na provoz těchto prostor a zařízení?**