

Rádce nájemníka bytu

7. , zcela přepracované vydání



- sjednávání nájemného po skončení deregulace

- 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

7., 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

7. zcela přepracované vydání

TIRÁŽ TIŠTĚNÉ PUBLIKACE:

Vydala GRADA Publishing, a.s.
U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 4917. publikaci

Foto na obálce allphoto.cz
Realizace obálky Michal Němec
Sazba Jan Šístek
Odpovědná redaktorka Ing. Michaela Průšová
Počet stran 256
Sedmé vydání, Praha 2012
Vytiskla Tiskárna PROTISK, s.r.o., České Budějovice

© GRADA Publishing, a.s., 2012

ISBN 978-80-247-4405-6

GRADA Publishing: tel.: 234 264 401, fax 234 264 400, www.grada.cz

ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE:

ISBN 978-80-247-8197-6 ve formátu PDF
ISBN 978-80-247-8198-3 ve formátu EPUB
ISBN 978-80-247-8199-0 ve formátu MOBI

Obsah

Úvod	9
1. Bydlení v otázkách a odpovědích	11
1.1 Nájem bytu, nájemní smlouva a její obsah	11
1.2 Kauce	17
1.3 Stav a kvalita bytu, užívání společných prostor	20
1.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele při změně počtu osob v domácnosti nájemce, výhrada pronajímatele s přijetím další osoby do bytu, dlouhodobá nepřítomnost nájemce v bytě	29
1.5 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	32
1.6 Drobné opravy a běžná údržba bytu	38
1.7 Nájemné, sjednávání nájemného po deregulaci	43
1.8 Služby spojené s užíváním bytu	50
1.9 Společný nájem bytu	59
1.10 Přejedání nájmu bytu	62
1.11 Zánik nájmu bytu	67
1.12 Bytové náhrady	75
1.13 Výměna bytu, podnájem bytu	78
1.14 Byt zvláštního určení a byt s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce	81
1.15 Správa nemovitostí, její rozsah a poskytování služeb	84
2. Příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení	87
3. Vzory smluv a podání	93
3.1 Smlouva o nájmu bytu	93
3.2 Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti	97
3.3 Uplatnění práva na přiměřenou slevu z nájemného	98
3.4 Uplatnění práva na náhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu nebo kterou je výkon uživatelského práva ohrožen	100
3.5 Žádost nájemce bytu o doložení cen jednotlivých služeb poskytovaných s užíváním bytu, způsobu jejich rozúčtování, stanovení výše záloh a provedení vyúčtování	101
3.6 Dohoda o výměně bytu	102
3.7 Dohoda o zániku nájmu bytu	104
3.8 Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem	105

3.9	Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu	106
3.10	Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu	107
3.11	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu	109
3.12	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán	111
3.13	Odvolání povinného proti usnesení o výkonu rozhodnutí vyklizení bytu se zajištěním přiměřeného náhradního bytu	112
3.14	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí	114
3.15	Žaloba nájemce, který byt uvolnil, na úhradu stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a na zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let proti pronajímateli, který byt nevyužil k účelu, pro který vypověděl nájem	115
3.16	Žaloba na určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé	117
3.17	Žaloba na zrušení společného nájmu bytu po rozvodu	119
3.18	Žaloba jednoho ze společných nájemců na určení užívání bytu	121
3.19	Žaloba jednoho ze společných nájemců na zaplacení poměrné částky nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu	123
3.20	Žaloba nájemce o vyklizení bytu příslušníkem domácnosti	125
4.	Výběr základních právních předpisů	127
4.1	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů	127
4.2	Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	153
4.3	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	155
4.4	Nářízení vlády č. 258/1995 Sb.	158
4.5	Nářízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku	161
4.6	Výměr MF ze dne 28. listopadu 2011, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami	163

4.7	Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele	165
4.8	Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb. ze dne 16. listopadu 2001, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)	175
4.9	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)	177
4.10	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů	205
4.11	Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře	220
4.12	Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi v platném znění	224
4.13	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění	227
4.14	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění	232
4.15	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek	234
5.	Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice bydlení	248
6.	Použitá literatura	250

Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou praktickou publikaci, která může být v mnohých směrech velice užitečným návodem k orientaci v různých aspektech, které souvisejí s nájemním bydlením. Vždyť bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka, je důležitou součástí životní úrovně a celkové kvality 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 a též odpovědět na nejčastější dotazy, se kterými se setkáváme ve své činnosti, v poradnách Sdružení nájemníků ČR a v právní praxi. Konečně o zájmu veřejnosti svědčí již sedmé, výrazně přepracované, vydání publikace „Rádce nájemníka bytu“, jejíž součástí jsou i 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, nájemní smlouva a její obsah

Nájem bytu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení, kdy vlastník bytu – „pronajímatel“ – přenechává jiné osobě – „nájemci“ – do dočasného užívání byt, 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 bytu povinen pronajímateli hradit tzv. „nájemné“.

Pokud by vlastník bytu přenechal byt jiné osobě do užívání, aniž by platbu za toto užívání požadoval, nejednalo by se o nájemní smlouvu, ale o „smlouvu o výpůjčce“ (§ 659–662 občanského zákoníku).

Od nájemní smlouvy je třeba také odlišovat tzv. „podnájemní smlouvu“ (§ 719 občanského zákoníku). Zatímco nájemní vztah je vztahem přímo mezi vlastníkem bytu zapsaným v katastru nemovitostí (pronajímatelem) a nájemcem, podnájem je vztah, kdy nájemce bytu dále tento byt 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 je upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, a to konkrétně v oddílu čtvrtém v ustanoveních § 685–716. Jedná se o úpravu speciální, která má vždy přednost před obecnou úpravou nájemní smlouvy zakotvenou v ustanoveních § 663–684 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 (§ 665, odst. 1), omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provádění oprav (§ 668, odst. 2), vstup nabyvatele do právního postavení pronajímatele při změně vlastnictví domu či bytu (§ 680, odst. 2 a odst. 3), povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu (§ 681), povinnost nájemce odevzdat byt při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682).

Předmětem nájmu je byt, tedy místnost nebo soubor místností a prostor pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, rozhodný je přitom kolaudační stav.

Občanský zákoník obsahuje rovněž úpravu vztahující se k bytům, které jsou označovány jako byty družstevní. Tento pojem však není exaktně definován. Původně byly za družstevní byty považovány pouze byty družstev označovaných dle dřívějších předpisů jako stavební bytová družstva, která existovala ke dni novelizace občanského zákoníku zákonem

č. 509/1991 Sb. Toto pojetí však neodpovídá změnám, které nastaly zejména v souvislosti s novou právní úpravou družstev dle obchodního zákoníku. Za družstevní byty ve smyslu ustanovení občanského zákoníku je třeba považovat nejen byty v domech bývalých stavebních bytových družstev, ale i byty v domech bývalých lidových bytových družstev, jakož i byty v nově vzniklých družstvech, kde předmět činnosti družstva spočívá v zabezpečování bytových potřeb jeho členů. V případě, že nájemce bytu je současně členem bytového družstva, použijí se v těchto případech ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů.

U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva (§ 685 odst. 2). V případě nájemců, kteří nejsou členy bytového družstva, se tedy o nájem družstevního bytu tak, jak je se všemi svými specifiky vnímám občanským a obchodním zákoníkem, nejedná. Stanovy bytového družstva dopadají pouze na jeho členy, nikoliv na nájemce, kteří členy bytového družstva nejsou.

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb. byla s účinností od 1. 11. 2011 zrušena část druhá zákona č. 102/1992 Sb., která upravovala služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Definice bytu zvláštního určení nově zní tak, že se jedná o byt zvlášť upravený pro bydlení zdravotně postižených osob nebo o byt v domě zvláštního určení (např. dům s pečovatelskou službou).

Institut služebních bytů přestal existovat. Nájem bytu v těchto případech je nově vymezen pouze dobou, po kterou nájemce vykonává určitou práci pro pronajímatele nebo pro jinou osobu – zaměstnavatele. Nájem takového bytu pak skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestal-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§ 685 odst. 1).

Podstatné náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v ustanovení § 686 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemní smlouva předně musí být uzavřena v písemné formě. Nedostatek písemné formy má za následek absolutní neplatnost úkonu, to znamená, že soud v případě sporu z nájemní smlouvy musí k její neplatnosti přihlížet z úřední povinnosti.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Označení bytu a jeho příslušenství musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem, přičemž určitost musí vyplývat přímo ze samotné smlouvy o nájmu bytu. Rozsahem užívání bytu se rozumí, zda je přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci bytu, nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům, případně do užívání omezeného právem

jiných osob odlišných od nájemce bytu. Obsahem nájemní smlouvy musí být i ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu 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 (§ 686 odst. 2). Nájem bytu lze sjednat i na dobu výkonu určité práce. Nájemce nemusí vykonávat tuto práci přímo pro osobu pronajímatele, ale i pro jinou osobu, pro jiného zaměstnavatele. Je pak věcí pronajímatele a zaměstnavatele, aby si v samostatné smlouvě sjednali, za jakých podmínek budou byty nájemcům, vykonávajícím určitou práci, poskytovány.

Nájem bytu je chráněn (§ 685 odst. 3). Projevem této ochrany je skutečnost, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze z důvodů uvedených v zákoně, určitou formou ochrany je i institut přechodu nájmu bytu, který se však novelou občanského zákoníku s účinností od 1. 11. 2012 podstatně změnil a omezil.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

- **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 uvedena v občanském zákoníku v hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, v ustanoveních § 685-716. 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 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 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku nějak měnit nájemní smlouvy? Pokud ne, bude to třeba nyní, když tzv. deregulace nájemného skončila či končí a nájemné se bude moci sjednávat dohodou? 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 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku nebylo nutné měnit nájemní smlouvu či uzavírat novou. Stejně tak to není nutné po skončení tzv. deregulace. Váš dekret či nájemní smlouva zůstane v platnosti i po dni 1. 1. 2014, kdy v České republice začne být účinný nový kodex občanského zákoníku. Obecně se vztahy vzniklé v době předcházející

novela zákona posuzují podle nového zákona, kdy výjimky z tohoto pravidla stanoví zákon v tzv. „přechodných ustanoveních“, která jsou zpravidla uvedena v poslední části zákona. Veškeré změny nájemních vztahů, které nevyplynou 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 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 § 711 a § 711a.

Pokud nájemní smlouva skončí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a nemáte-li v ní sjednány podmínky jejího prodloužení, pak nárok na prodloužení smlouvy nemáte. Smlouva se neprodlouží ani přímo ze zákona, neboť předmětné ustanovení občanského zákoníku, které toto umožňovalo, bylo zrušeno k 31. 3. 2006 zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. Stejně tak nemáte nárok na náhradní byt. Tento nárok má pouze nájemce, v případě zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v § 711a (tj. například z důvodu, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence)

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 písemné 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. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v § 686 občanského zákoníku. Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě a musí 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 či 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).

Při jednání o nájemní smlouvě je především důležité dát si pozor na to, zda vlastník bytu je skutečně vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí, dále je třeba zkontrolovat, zda nájemní smlouva obsahuje všechny podstatné náležitosti stanovené občanským zákoníkem a naopak neobsahuje ustanovení, která jsou s občanským zákoníkem v rozporu.

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 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 povinna byty prodávat? Podle jakého zákona?**

K prodeji domu a jednotlivých bytových jednotek tedy nejdříve obecně.

Právní úprava je dána zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, a to zejména ustanoveními upravující kupní smlouvu, dále pak zákonem č. 72/1994 Sb., vlastnictví bytů. Bytové družstvo je pak upraveno zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem. 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, 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 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ustanovení § 22 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, může být jednotka převedena jiné sobě. Po dobu následujícího jednoho roku má nájemce ještě předkupní právo k bytové jednotce. Pokud jev rámci této jednoholeté lhůty nájemci doručena druhá nabídka (nabízená kupní cena ze strany prodávajícího může být odlišná) má nájemce 3 měsíce na to, aby kupní smlouvu uzavřel. Poté již bytová jednotka může být kdykoliv v budoucnu bez dalšího převedena jiné osobě.

V obou uvedených případech nájemce bytovou jednotku kupovat nemusí. Pokud bude celá nemovitost či jednotlivá bytová jednotka 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?**

Podle ustanovení § 680 odst. 2 a odst. 3 vstupuje nový vlastník nemovitosti do postavení pronajímatele, tj. do práv a povinností původního vlastníka. 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.

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. 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 jsem 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 ustanovení § 681 občanského zákoníku povinen umožnit zájemci o jeho pronajmutí (nikoliv o jeho koupi) prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, avšak pouze po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu, není-li v nájemní smlouvě sjednáno něco jiného. Současně platí, že nájemce nesmí byt prohlídkou zbytečně obtěžován.

V případě, který popisujete, tedy nejste povinni byt zpřístupnit.

1.2 Kauce

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. ze dne 31. 3. 2006, bylo nově do tohoto právního předpisu přijato ustanovení § 686a týkající se tzv. „kauce“, tedy peněžních prostředků sloužících pronajímateli k zajištění nájemného a úhrad za plnění

poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Původně se jednalo o ustanovení tzv. kogentní povahy, od kterého se ani dohodou stran nebylo možné odchýlit. Především pro pronajímatele to tedy znamenalo, že pokud se rozhodl v rámci uzavření nové nájemní smlouvy uzavřít také dohodu o kauci, musel se řídit ustanoveními tohoto paragrafu.

V praxi činilo největší potíže především ustanovení § 686a odst. 4, podle kterého byl pronajímatel povinen vrátit nevyčerpané peněžní prostředky nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, přičemž kauci mohl pronajímatel čerpat pouze na základě pravomocného rozhodnutí obecného nebo rozhodčího soudu nebo na základě nájemcova písemného uznání. Během jednoho měsíce po skončení nájmu většina pronajímatelů nebyla objektivně schopna zajistit si pravomocná rozhodnutí soudu, která by jim umožnila čerpat z kauce částky odpovídající např. škodě na vybavení bytu či nedoplatku na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, které nájemce předtím písemně neuznal.

Z důvodu požadavku větší smluvní volnosti stran byla tedy některá ustanovení § 686a novelou nahrazena ustanoveními tzv. dispozitivními. Pronajímatel a nájemce tedy mohou v některých případech upravit dohodu o kauci tak, jak sami uznají za vhodné.

Má pronajímatel právo požadovat při uzavření nové nájemní smlouvy tzv. kauci?

- **V současné době jednáme o uzavření nájemní smlouvy k bytu, kam bych se rád přestěhoval. Chtěl bych se zeptat, zda existuje nějaký zákon, který ukládá majitelům bytů oprávnění vybírat tzv. kauci?**

Institut kauce je upraven v § 686a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Podle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, tzv. kauci.

Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, platí, že pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen kauci (nebo její nevyčerpanou část) nájemci vrátit i s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak. Na vyplacení peněžních prostředků

má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

Maximální možná výše kauce

- **Jak vysokou kauci může pronajímatel požadovat při uzavření nájemní smlouvy? Četl jsem, že to může být až trojnásobek platby za byt, nepřipravuje se v tomto směru nějaká změna?**

Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. S institutem kauce počítá i nový kodex občanského zákoníku v ustanovení § 2254 jako s „jistotou“, kterou na základě předchozí dohody bude moci nájemce složit u pronajímatele pro případ, že nebude plnit své povinnosti vyplývající pro něj z nájemní smlouvy, tj. zejména hradit nájemné. Zatímco v současné době je pronajímatel oprávněn požadovat max. trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, podle nového kodexu bude moci požadovat max. šestinásobek měsíčního nájemného (nikoliv již včetně záloh na služby spojených s užíváním bytu.) V dosavadní praxi však pronajímatelé zpravidla kauci ve výši trojnásobku platby za byt nepožadují, neboť nájemci nejsou ochotni tak vysokou částku jim k zajištění povinných plateb poskytnout. Výše kauce je vždy věcí konkrétní dohody stran.

Na složení kauce nemá bez předchozí dohody s nájemcem pronajímatel nárok

- **Mám uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou a v bytě bydlím již více jak 15 let. Nyní mi přišel dopis od pronajímatele, který po mně požaduje, abych mu poslala 18 000 Kč (což je dvojnásobek platby za byt, měsíčně platím pronajímateli nájemné i se službami 9 000 Kč) jako kauci, pro případ, že bych nájemné přestal platit. Nikdy jsem problémy s placením nájemného neměl, proto nechápu, proč po mně nyní pronajímatel tyto finanční prostředky požaduje. Jsem invalidní důchodce a musel bych si peníze někde půjčit, proto se chci zeptat, zda pronajímateli musím peníze opravdu zaslat nebo na ně nemá nárok?**

Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, tzv. kauci jste povinen pronajímateli poskytnout pouze na základě předchozí dohody. Pokud vaše nájemní smlouva dohodu o kauci neobsahuje, pak pronajímatel na složení kauce nárok nemá. Na návrh pronajímatele dohodu o kauci uzavřít přistupovat nemusíte.

Kauci nemusí mít pronajímatel složenou na zvláštním účtu, je však povinen ji po skončení nájmu vrátit nájemci i s příslušenstvím

- **Uhradila jsem pronajímateli při uzavření nájemní smlouvy tzv. kauci, může ji mít pronajímatel na svém osobním účtu?**

Podle původního ustanovení § 686a odst. 1 byl pronajímatel povinen uložit kauci na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu. Tato povinnost

však byla s účinností od 1. 11. 2011 zrušena, pronajímatel může mít tedy kauci uloženou kdekoliv uzná za vhodné. Stále však platí, že se jedná o finanční prostředky patřící nájemci a pronajímatel s nimi nemůže libovolně zacházet. Navíc pokud po skončení nájmu pronajímatel kauci vrací, musí jí vrátit i s příslušenstvím, např. úrok vyplývající ze smlouvy o běžném účtu mezi pronajímatelem a peněžním ústavem, avšak po zdanění a po odpočtu nákladů na vedení účtu.

Pravidla pro čerpání z kauce a pro její vrácení jsou stanovena zákonem, můžou být ale vzájemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem stanovena odlišně

- **Jakým způsobem může pronajímatel z kauce čerpat? Jsou zákonem stanovena nějaká pravidla nebo může pronajímatel použít kauci jak uzná za vhodné? Kdy je povinen pronajímatel kauci vrátit?**

Pronajímatel je oprávněn použít peněžní prostředky, které nájemce složil v souvislosti s uzavřením smlouvy, pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo na základě písemného uznání nájemce. Dosud mohl pronajímatel čerpat peněžní prostředky i na základě vykonatelného rozhodčího nálezu. Pronajímatel a nájemce se však mohou o způsobu čerpání kauce dohodnout i jinak; nová právní úprava účinná od 1. 11. 2011 směřuje ke smluvní volnosti stran nájemního vztahu.

Nájemce je však nadále povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Nesplnění této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, bez přivolení soudu.

Nově si pronajímatel a nájemce mohou sjednat i jinou lhůtu, ve které budou po skončení nájmu bytu nevyčerpané peněžní prostředky vráceny nájemci, než je lhůta stanovená zákonem, podle které je pronajímatel povinen vrátit nevyčerpané peněžní prostředky do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Pronajímatel je povinen vrátit peněžní prostředky včetně příslušenství, tj. např. úrok vyplývající ze smlouvy o běžném účtu mezi pronajímatelem a peněžním ústavem, avšak po zdanění a po odpočtu nákladů na vedení účtu.

1.3 Stav a kvalita bytu, užívání společných prostor

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1). Sankcí za nesplnění této povinnosti pronajímatele je např. sleva z nájemného, již se nájemce může domáhat podle § 698. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu,

nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo (§ 698 odst. 1). Stejně právo má nájemce, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu (§ 698 odst. 2). Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje (§ 698 odst. 3). Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad (§ 699). Přiměřenost slevy posuzuje v případě sporu soud.

Nájemce má také možnost postupovat podle § 691 a po předchozím upozornění pronajímatele odstranit závady bránící řádnému užívání bytu v nezbytné míře na své náklady. Náhradu účelně vynaložených nákladů pak může požadovat od pronajímatele. Právo na náhradu nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců od odstranění závad, jinak zanikne. Je třeba zdůraznit, že toto ustanovení se týká pouze oprav v bytě, nikoli oprav v domě.

Z porušení povinnosti pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, může vzniknout i závazek k náhradě škody nebo právo nájemce od nájemní smlouvy odstoupit (§ 679)

Současná právní úprava umožňuje za určitých podmínek předání bytu i ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 2). Skutečnost, že byt je předáván nájemci ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, musí být zanesena přímo v nájemní smlouvě, ve které musí být současně vymezena práva a povinnosti nájemce a pronajímatele z toho plynoucí, tj. zejména dohodnuta výše a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy. Náklady mohou být např. umořovány v nájemném po dobu trvání nájemního vztahu nebo mohou být nájemci uhrazeny po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Pronajímatel se s nájemcem může dohodnout i jinak, podstatné je, aby k uzavření jasné a určité dohody došlo.

V této souvislosti je třeba upozornit na to, že nájemce je stále povinen zajišťovat a hradit tzv. drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu (např. malování, tapetování, čištění a prohlídky spotřebičů apod.) Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis, kterým je nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Občanský zákoník v ustanovení § 687 odst. 3 umožňuje pronajímateli a nájemci dohodnout se na tom, že se nařízením vlády řídit nebudou a upraví si tuto věc jinak. Jaký bude podíl nájemce na opravách a údržbě bytu je tedy především ponechán na dohodě stran. Tématu drobných oprav a běžné údržby bytu je věnována samostatná kapitola v této publikaci.

Závazný právní předpis, který by pro účely výpočtu či sjednávání nájemného rozděloval byty podle jejich kvality z hlediska vybavení bytu, stavu domu, lokality či občanské vybavenosti v obci, bohužel do dnešního dne neexistuje. V zemích Evropské unie je takový předpis běžnou normou, v České republice však Parlamentem ČR dosud přijat nebyl, ať bylo složení Parlamentu jakékoliv.

Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., ve které byly upraveny tzv. „kategorie bytu“, byla nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. ke dni 31. 12. 2001 zrušena a nebyla nahrazena jiným právním předpisem. Pro určení maximální výše nájemného se podle této vyhlášky byty rozdělovaly do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění. Dalším předpisem, který pouze pro účely stanovení výše tzv. regulovaného nájemného „rozdělil“ byty do dvou skupin, tzv. byty se sníženou kvalitou a byty bez snížené kvality (v praxi označované jako byty standardní), byl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku.

Byt se sníženou kvalitou byl definován jako „byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství“. Za základní příslušenství zákon považoval koupelnu nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod, přičemž za součást bytu bylo základní příslušenství považováno i tehdy, pokud bylo umístěno mimo byt, avšak užíval jej jen nájemce bytu. Ústřední vytápění zákon definoval jako „zdroj tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.“ Za byty standardní se tedy považovaly všechny byty, které nesplnily podmínky definice bytu se sníženou kvalitou.

Zákon č. 107/2006 Sb. přestal platit ve většině obcí ke dni 31. 12. 2010, pouze 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 končí účinnost zákona k 31. 12. 2012.

Nájemci vzniká na základě nájemní smlouvy oprávnění užívat nejenom byt a jeho příslušenství, ale také společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 občanského zákoníku). Za společné prostory jsou považovány zejména vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelný, půdní a sklepní prostory. Společným zařízením domu jsou např. vybavení prádelny, výtah, společná anténa nebo osvětlení společných prostor. Při posouzení, které prostory a zařízení domu jsou společné, je třeba vycházet zejména z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, zda určité prostory jsou k tomuto užívání způsobilé. Tak tomu bude zejména v případě, kdy nájemní smlouva společné prostory nijak nevymezuje. Pokud z nájemní smlouvy vyplývá, že nájemce je oprávněn užívat jako společné pouze některé prostory, není oprávněn užívat další, třebaže jsou ve stavebním rozhodnutí jako společné vymezeny, např. společná komora pouze pro byty na daném podlaží. Naopak jestliže z nájemní smlouvy vyplývá, že určitý prostor je společným prostorem, je nájemce oprávněn jej užívat, třebaže to neodpovídá stavebnětechnickému určení. Společné prostory tedy nemusí být v některých případech přístupné všem uživatelům domu.

Oprávnění užívat společné prostory a zařízení domu přísluší nejenom nájemci, ale také osobám, které tvoří s nájemcem společnou domácnost, dále pak podnájemcům nebo osobám, které společnou domácnost s nájemcem netvoří, např. krátkodobé návštěvy. Tyto osoby odvozují právo užívat společné prostory a zařízení domu přímo od nájemce. Pronajímatel tedy nemůže těmto osobám bránit v jejich užití. Jestliže by se tak stalo, jedná

se o porušení práva nájemce, kterému může vzniknout např. i právo na náhradu škody, např. jestliže pronajímatel odmítne pustit do domu opraváře, kterého si nájemce objednal.

Nájemce (a osoby, které od něj právo užívat společné prostory a zařízení domu přímo odvozují) mají podle ustanovení § 688 odst. 2 povinnost užívat tyto společné prostory a zařízení řádně. Řádným užíváním je především užívání v souladu s nájemní smlouvou, jinak užívání přiměřené povaze a určení věci. Důsledkem porušení povinností nájemce je povinnost nahradit způsobenou škodu (§ 420). V této souvislosti je třeba zmínit i ustanovení § 693 občanského zákoníku, podle nějž je nájemce povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Závady a poškození domu jsou veškeré změny domu, které snižují jeho majetkovou hodnotu, nepovažuje se za ně ale pouhé opotřebení bytu a domu způsobené řádným užíváním.

Právu nájemce a dalších oprávněných osob užívat společné prostory odpovídá na druhé straně povinnost realizovat svá práva nejen řádně, ale současně tak, aby nebyla rušena stejná a obdobná práva ostatních uživatelů domu. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv (§ 690 obč. z.) a počínat si tak, aby nikomu z uživatelů domu nevznikla jakákoliv újma.

Nájemce má nárok na slevu z nájemného v případě, kdy pronajímatel v domě provádí stavební úpravy

- **V našem domě probíhá rekonstrukce dvou bytů, pronajímatel navíc v domě buduje nový výtah. V celém domě je z tohoto důvodu nepořádek, práší se zde, všechno si pak nosíme do bytu. Chápeme sice, že si pronajímatel chce vylepšit svoji nemovitost, ale rekonstrukce už trvá více jak dva měsíce a prostředí v domě se značně zhoršilo. Máme nárok třeba na nějakou kompenzaci od majitele nebo slevu z nájemného?**

Nárok na přiměřenou slevu z nájemného máte tehdy, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu (§ 698 odst. 2 obč.z.). Současně můžete uplatnit i slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje (§ 698 odst. 3), konkrétně tedy slevu z úhrady za úklid domu, pokud je součástí vašich měsíčních úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Slevu je třeba u pronajímatele uplatnit písemně, nejpozději do 6 měsíců od skončení stavebních prací. Výše vámi uplatněné slevy musí být přiměřená závadě. Pokud pronajímatel slevu neuzná, musel by o její výši rozhodnout příslušný soud.

Byt se sníženou kvalitou je definován zákonem

- **Bydlím v nájemním bytě. Majitel mi zvyšuje nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb. s tím, že v oznámení je vždy uvedeno, že se nejedná o „byt se sníženou kvalitou“. Podle mého názoru se ale o byt se sníženou kvalitou jedná, neboť máme třicet let stará okna, zatéká nám střehou, navíc majitel do bytu vůbec nic neinvestoval,**

WC i koupelnu jsme si dělali na vlastní náklady, stejně tak vytápění v bytě (plynový kotel) jsme pořizovali na vlastní náklady. Máme tedy byt se sníženou kvalitou či nikoliv?

Byt se sníženou kvalitou je definován v zákoně č. 107/2006 Sb. v ustanovení § 2 písm. e) jako „byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství“. Za základní příslušenství zákon považuje koupelnu nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod, přičemž za součást bytu je základní příslušenství považováno i tehdy, pokud je umístěno mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu. Ústřední vytápění zákon definuje jako „zdroj tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.“ Ve vašem případě se tedy nejedná o byt se sníženou kvalitou, neboť máte v bytě úplné základní příslušenství (WC a koupelnu). Zákon bohužel nerozlišuje, na čí náklady bylo příslušenství v bytě vybudováno a nezohledňuje další kvalitu bytu. Pokud jsou v bytě závady, které podstatným způsobem nebo po delší dobu zhoršují užívání bytu, máte nárok na přiměřenou slevu z nájemného podle ustanovení § 698 občanského zákoníku.

Revizi plynových spotřebičů v bytě hradí nájemce

- **Jsem nájemce a v bytě, který užívám, mám plynový kotel, který však patří pronajímateli. Pronajímatel po mně požaduje, abych si zajistil revizi kotle, a abych ji také zaplatil, má na to nárok, když je kotel v jeho vlastnictví?**

Podle Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. hradí nájemce tzv. drobné opravy a běžnou údržbu v bytě na zařízení a vybavení bytu, které je ve vlastnictví pronajímatele. Mezi tzv. běžnou údržbu patří i revize plynových spotřebičů ve vlastnictví pronajímatele, kterou je podle tohoto předpisu povinen zajistit i uhradit nájemce. Pronajímatel tedy postupuje správně.

Nárok na slevu z nájemného nevznikne v případě krátkodobé jednorázové závady, kterou pronajímatel odstraní

- **Pronajímatel v bytě, který užívám na základě nájemní smlouvy, opravoval stoupačky a celý den mi kvůli tomu netekla voda. Mám nárok na slevu z nájemného a na finanční kompenzaci za čas, který jsem nemohl být v práci (musel jsem si vzít dovolenou) a musel jsem být doma, aby majitel mohl opravu provést?**

V tomto případě vám nárok na slevu z nájemného nevznikl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného máte pouze tehdy, dokud pronajímatel přes vaše upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání nebo tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. V případě jednorázové krátkodobé opravy stoupačky vám tedy nárok na slevu z nájemného nevznikl. Současně vám nevznikl ani nárok na finanční kompenzaci za čas. V případě odstraňování závady v bytě pronajímatelem jste povinen byt zpřístupnit a umožnit provedení opravy.

Výměna topidla v bytě a náklady s tím spojené

- **Bydlím v nájemním bytě. Rozbila se mi kamna WAW, která jsou už dvacet let stará, a která mi do bytu dával pronajímatel. Opravář mi řekl, že jejich oprava už není možná, a že je nutné topidlo vyměnit. Požádala jsem tedy písemně majitele, aby mi výměnu topidla zajistil, ten mi však do dnešního dne neodpověděl, vlastně mi pouze zavolal, že si mám vše zařídit sama, že nemá peníze. Co můžu dělat?**

Můžete postupovat podle ustanovení § 691 občanského zákoníku, tzn. po předchozím písemném upozornění pronajímatele zajistit výměnu topidla na své náklady a náhradu nákladů pak požadovat od pronajímatele a to případně i soudní cestou. Právo na náhradu nákladů musíte uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od odstranění závady, jinak vám toto právo zanikne.

Byt nezpůsobilý pro řádné užívání

- **Slyšel jsem, že podle současné právní úpravy není majitel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Je to možné?**

I podle současné právní úpravy je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a též zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Zákon pouze připouští možnost předat byt nájemci ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, ale pouze tehdy, pokud se na tom pronajímatel s nájemcem ve smlouvě o nájmu bytu dohodnou. Oběma stranám nájemní smlouvy lze v takových případech doporučit, aby v nájemní smlouvě byl přesně specifikován rozsah úprav, které provede nájemce nebo pronajímatel, vzájemná práva a povinnosti obou smluvních stran související s uvedením bytu do způsobilého stavu a způsob náhrady nákladů za provedené úpravy.

Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory v domě

- **V našem domě užíváme s ostatními nájemci kromě bytů také půdní prostor o ploše cca 40m² k sušení prádla. Za tento společný prostor jsme pronajímateli donedávna neplatili, nyní po nás pronajímatel chce nájemné. Pokud mu prý platbu nebudeme hradit, dá nám výpověď z bytu. Má na takový postup pronajímatel nárok?**

Podle ustanovení § 688 odst. 1 občanského zákoníku máte jako nájemci vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Za užívání společných prostor domu a zařízení (např. schodiště, půda, kočárkárna, sušárna apod.) tedy pronajímatel nemá nárok požadovat zvláštní platbu, tyto prostory máte ze zákona právo užívat vedle práva užívat byt.

Rekonstrukce bytu na náklady nájemce a pravidla pro úpravu regulovaného nájemného

- **Jsem nájemcem bytu již od roku 1975, byt mi byl tehdy přidělen ONV a od té doby v něm nepřetržitě žiji. Byt byl původně IV. kategorie, na své náklady jsem postupně v bytě vybudoval kompletní základní příslušenství (WC a koupelnu**

s vanou) a zřídil vytápění (plynový kotel). Do roku 2006 jsem platil stále za byt IV. kategorie, potom mi však pronajímatel zvýšil nájemné na maximální možnou hranici s tím, že se nejedná o byt tzv. „se sníženou kvalitou“ a odvolal se na zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Od té doby mi takto zvyšuje nájemné každý rok. Je jeho postup správný, když do mého bytu nikdy nic neinvestoval a všechny opravy hradím sám?

Postup pronajímatele je správný a je v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. Vyhláška MF č. 176/1993 Sb., ve které byly upraveny tzv. „kategorie bytu“, byla nálesem Ústavního soudu ke dni 31. 12. 2001 zrušena a nebyla nahrazena jiným právním předpisem. Pro účely stanovení výše tzv. regulovaného nájemného zákon č. 107/2006 Sb. „rozdělil“ s účinností od 31. 3. 2006 byty do dvou skupin, tzv. byty se sníženou kvalitou a byty bez snížené kvality (v praxi označované jako byty standardní). Vzhledem k tomu, že máte v bytě úplné základní příslušenství (WC a koupelnu s vanou) jedná se o byt bez snížené kvality. Zákon nijak nerozlišuje, na čí náklady bylo základní příslušenství nebo vytápění v bytě vybudováno, podstatný je faktický stav, tedy zda v bytě úplné základní příslušenství je či není.

Byt se sníženou kvalitou

- **Bydlím v pronajatém bytě s nájemní smlouvou na dobu neurčitou a regulovaným nájemným, které se postupně zvyšuje. Bohužel kvalita neodpovídá ceně. Je to byt 2+1, má cca 50m² a má pouze jedno topení WAW na konci v pokoji. Okna netěsní, jakož i vchodové dveře, takže ve zbylé části bytu bývá v zimě mezi 15 a 17 stupni Celsia. V kuchyni topení není možné udělat, jelikož okno je vedené pouze do chodby. Dal by se tento byt nazvat „bytem se sníženou kvalitou“?**

Snížená kvalita bytu je definována v ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 107/2006 Sb. Z této definice vyplývá, že pokud je v bytě úplné základní příslušenství (tj. splachovací WC a koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout) jedná se bez dalšího o byt bez snížené kvality, tzv. byt standardní. Pokud tedy máte v bytě úplné základní příslušenství (byt) vybudované na vaše náklady) o byt se sníženou kvalitou se bohužel nejedná. Mohl byste mít ale nárok na slevu z nájemného podle ustanovení § 698 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání.

Pronajímatel nemůže zakázat návštěvy v bytě nájemce

- **Jsem nájemcem bytu u soukromého majitele. Zhruba tak jednou za čtrnáct dní mě chodí navštěvovat kamarád ze školy, kterého pronajímatel nemá rád, neboť shodou okolností se spolu v minulosti soudili o náhradu nějaké škody. Pronajímatel mi zakázal, aby mě tento kamarád navštěvoval a hrozí mi výpovědí, když ho tam prý ještě uvidí. Má na to nárok?**