

JAK PRONAJMOUT BYT?



**Praktický právní
průvodce pro malé
pronajímatele**



ÚVOD

Byty malých pronajímatelů tvoří dnes důležitou součást trhu s nájemním bydlením. Důvody, proč pronajímají byty, jsou přitom velmi pestré. Částečně jde o investory, kteří se rozhodli část svých peněz dát právě do koupě nemovitosti a tuto investici zhodnotit jejím pronájmem. Část tvoří lidé, kteří nemovitost po někom zdědili a rozhodli se ji neprodávat, ale pronajímat, čímž si zajistí trvalý příjem. Částečně jde pak o rodiče, kteří se rozhodli koupit nemovitost pro své děti a do doby jejich dospělosti ji pronajímají.

Důvody jsou široké, to co mají tito pronajímatelé společné je, že pronajímání nemovitosti pro ně není hlavní výdělečnou činností: vlastní v drtivé většině jeden byt v bytovém domě a s rolí pronajímatele nemají často zkušenosti. Laické představy o pravidlech fungování nájemních vztahů pak mohou vést k problémům.

Cílem této příručky, která vznikla s podporou Ministerstva pro místní rozvoj a byla sepsána pro Iuridicum Remedium, z. s. advokátkou a advokátem, kteří se dlouhodobě věnují problematice nájemního bydlení, je poskytnout právě těmto malým pronajímatelům klíčové informace jak nastavit nájemní vztah, na co si dát pozor v nájemní smlouvě a jaké povinnosti musí pronajímatel plnit ve vztahu k nájemci.

Nájemní vztah je často prezentován jako souboj jednoho s druhým. Podle této dichotomie chce pronajímatel maximalizovat svůj zisk z pronájmu při co nejmenších starostech a investicích, nájemce chce zase bydlet co nejlevněji a pokud možno mít od pronajímatele servis úplně ve všem. Tato představa ovšem v řadě případů realitě neodpovídá. V mnoha případech jsou pronajímatelé i nájemci mnohem otevřenější smírnému řešení případných sporů, než se třeba na první pohled zdá. Mnoho konfliktů vzniká z neznalosti právních předpisů, z nejasností v nájemních smlouvách a z toho plynoucích rozdílných představách.

Vycházíme z toho, že cílem většiny pronajímatelů a nájemců je fungovat ve vzájemném vztahu, který nebude zbytečně konfliktní a bude poskytovat oběma stranám smluvního vztahu to, co od něho očekávají - nájemcům klidné bydlení a pronajímatelům rozumný příjem z nájmu. Základem takového vztahu je kvalitní nájemní smlouva, z níž bude zřejmé, kdo má jaká práva, ale také znalost právních předpisů, které v nájemním bydlení mohou mít v řadě případů přednost před zněním smlouvy, pokud by se tato od nich odchýlovala.

Příručka vás provede od záměru byt pronajmout, přes přípravu nájemní smlouvy až po každodennost nájemního vztahu jako je provádění oprav, zajištění a vyúčtování služeb až po ukončení nájmu a zpětné předání bytu či domu nájemcem. Touto cestou se vás pokusíme provést nejen suchopárnými odkazy na právní úpravu, kterou byste jako pronajímatelé měli znát, ale i řadou praktických typů, co a jak dělat.

Příručka by měla posloužit pronajímatelům, kteří si váží svých nájemců, dávají přednost dlouhodobějším vztahům před krátkodobými a mají pochopení pro potřebu jistoty v bydlení na straně svých nájemců. Věříme, že může pomoci předcházet vzniku zbytečných konfliktů a přispěje k nastavení spravedlivého nájemního vztahu, kde ani jedna ze stran nebude zneužívat svého postavení vůči straně druhé.

**Erika Turzová Baloghová
a Jan Vobořil**

OBSAH

Osobní nebo družstevní vlastnictví

6

Mohu pronajímat družstevní byt?

Mohu pronajmout byt v osobním vlastnictví?

Nájemní smlouva

11

Musí být nájemní smlouva písemná?

Jak mám popsat, co pronajímám?

Jak sjednat výši nájemného?

Jak zvýšit nájem?

Snížení nájmu a sleva z nájmu

Jak vyřešit v nájemní smlouvě služby?

Jak se služby vyúčtovávají?

Práva nájemce v souvislosti s kontrolou vyúčtování

Může pronajímatel požadovat po nájemci kauci nebo smluvní pokutu?

Jaká jsou práva a povinnosti pronajímatele?

26

Jaká jsou práva a povinnosti nájemce?

Jak je to s opravami a údržbou bytu?

Jak mohu nájem ukončit?

Další smluvní typy upravující bydlení

46

OSOBNÍ NEBO DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ

Před uzavřením nájemní smlouvy je potřeba vyřešit otázku způsobu vlastnictví bytu pronajímatelem.

Byt je zpravidla pronajímateli vlastněn v osobním vlastnictví, případně ve vlastnictví družstevním. Od tohoto se odvíjí to, jaký typ smlouvy může být v souvislosti s předáním bytu k dalšímu užívání uzavřen. Ujasnění uvedeného je pak důležité jak pro nájemce, tak i pro pronajímatele, kterému v případě porušení příslušných zákonných ustanovení hrozí nepřijemné důsledky či sankce.

Mohu pronajímat družstevní byt?

V případě družstevních bytů případně celého domu, pokud nedošlo k rozdělení na bytové jednotky, je vlastníkem bytové družstvo.

Členové bytového družstva vlastní členský podíl v tomto družstvu, se kterým je spjato právo nájmu ke konkrétnímu bytu. Členové družstva tak vystupují nikoliv v pozici vlastníků bytů, ale v pozici nájemců. Z tohoto důvodu proto členové družstva, kteří chtějí dát k užívání byt nebo jeho část někomu dalšímu, nemohou k družstevnímu bytu uzavřít nájemní smlouvu, ale pouze smlouvu podnájemní.

Podnájemní smlouva pak může být uzavřena pouze v souladu se stanovami družstva, které mohou podnájem družstevního bytu zcela zakazovat, podmínit například placením části podnájemu družstvu, nebo podmiňovat souhlasem družstva, i v případech, kdy se tento dle zákona u podnájmů nevyžaduje. Obecně sice dle občanského zákoníku platí, že nájemce bytu musí mít souhlas s podnájemem od vlastníka bytu, nicméně výjimka je v případech dle § 2274 občanského zákoníku, dle kterého pokud nájemce byt trvale užívá, nevyžaduje se k podnájemu částí takového bytu nájemcem souhlas pronajímatele.

V případě uzavírání podnájemní smlouvy k bytu v družstevním vlastnictví je tedy nezbytné ověřit si, zda a za jakých podmínek bytové družstvo umožňuje podnájem družstevních bytů. Neověření předmětných informací může mít dopad na podnájemce v podobě nutnosti bezodkladně byt vyklidit, ale také na podnájematele – člena

družstva, který může být pro neoprávněný podnájem družstevního bytu z bytového družstva třeba i vyloučen, pokud by takové jednání bylo vyhodnoceno jako hrubé porušení povinnosti nájemce podle § 734 odst. 1 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“).

Omyl pana Milana

Pan Milan je členem bytového družstva Pěkný výhled a je mu na základě nájemní smlouvy přenechán k užívání byt 2+1 v 2. NP domu umístěného na adrese Vyhlička 1/12, Praha 8.

Pan Milan však žije sám a samota ho ubíjí. Proto se rozhodl pronajmout část bytu nějakému slušnému zájemci, který by mu dělal společnost a také se finančně podílel na nákladech bydlení. Pan Milan tedy podal inzerát a brzy se mu přihlásili zájemci o podnájem. Z nich si pan Milan vybral pana Josefa, se kterým si hned padli do noty. Pan Josef se tedy nastěhoval. Oba pánové si společné bydlení pochvalovali.

Naproti panu Milanovi však bydlela paní Lucie, která bedlivě hlídala dění v domě a nelíbilo se jí, že do bytu pana Milana chodí nějaký „cizí pán“. Celou věc tedy nahlásila na družstvu. Dokonce si začala stěžovat, že od doby, kdy pan Josef v bytě bydlí, slyší z předmětného bytu neustále nějaký hluk.

I když se jiní obyvatelé nijak nestěžovali, družstvo věc prověřilo a zjistilo, že pan Milan podnájal skutečně část svého bytu. Jenže stanovy družstva zcela podnájem bytu zakazovaly. Bytové družstvo proto vyzvalo pana Milana, aby v podnajíání bytu nepokračoval, neboť se jedná o hrubé porušení povinností vyplývajících mu jako nájemci z nájmu družstevního bytu. Pana Milana bytové družstvo upozornilo, že ve smyslu § 734 odst. 1 písm. a) ZOK mu z tohoto důvodu může být členství v družstvu ukončeno a dalo mu lhůtu 60 dnů ke sjednání nápravy. Dále byl pan Milan upozorněn, že se zánikem členství v družstvu zaniká také nájem družstevního bytu. Pan Josef se tak po sotva dvou měsících společného bydlení byl nucen z bytu vystěhovat.



Mohu pronajmout byt v osobním vlastnictví?

V případě, že je byt v osobním vlastnictví, může s ním jeho vlastník nakládat v zásadě dle své vůle.

V domě, v němž vzniklo alespoň pět bytových jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků, vzniká povinnost založit společenství vlastníků jednotek. Společenství může být ale založeno dobrovolně i dříve, před naplněním výše uvedených podmínek. Společenství vlastníků jednotek či SVJ není vlastníkem domu, či jednotlivých bytů. Tím jsou jednotliví vlastníci jednotek. Společenství tak vystupuje pouze v roli správce, který spravuje dům (zejména pak jeho společné části) a rovněž pozemek (pokud tato pravomoc není přenechána smluvnímu správci). Z toho pak plyne také to, že společenství či jiný správce nemůže, na rozdíl od družstva, svým členům zakázat ani omezit pronajímání bytů.

Pronajímatel-vlastník bytu však musí vždy myslet na to, že za dodržování povinností plynoucích mu z vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví domu odpovídá vůči společenství a také vůči ostatním vlastníkům on sám. Jinak řečeno, vlastník jednotky nesmí při výkonu svých práv ztížit nebo znemožnit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

Pokud vlastník uvedenou zásadu ani přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu nerespektuje a i nadále porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, může být v krajním případě dle § 1184 občanského zákoníku nařizen prodej jednotky tohoto vlastníka. Návrh na takový prodej může soudu podat osoba pověřená správou domu, což bude buď společenství vlastníků, nebo jiná osoba, která byla správou domu pověřena, pokud společenství nebylo založeno. K podání návrhu se vyžaduje souhlas většiny všech vlastníků jednotek.

Nepřízpůsobiví nájemci

Paní Milada vlastní byt s předzahrádkou v Praze. Její dcera se však odstěhovala do Rakouska a paní Milada se rozhodla ji po čase následovat. Byt se rozhodla pronajmout sympatickému mladému páru paní Eleně a panu Leopoldovi.

Paní Milada však opomněla nahlásit správci, že byt pronajala, a že místo ní budou byt užívat dva lidé.

Ukázalo se také, že paní Elena holduje ezoterice, a v létě začala přímo na předzahrádce pořádát sešlosti spojené s pálením různých bylinek a vyvoláváním duchů. To pochopitelně značně znepokojilo sousedy kolem, zejména ty s malými dětmi.

Z pana Leopolda se vyklubal domácí kutil, který jakmile uviděl byt paní Milady, vycítil potenciál prostoru a směr, v němž by tento mohl být vylepšen. Dal se tedy do intenzivní přestavby bytu, aniž by o tom paní Miladě cokoliv řekl nebo alespoň varoval nic netušící sousedy. Stejně se pak zachoval také ke garážovému stání, které vybavil různými skříňkami a jinými úložnými prostory, a protože se mu nelíbilo, že je toto místo značně nechráněné před ostatními vlastníky bytů, vybavil jej stahovací roletou.

Paní Miladě se ozvali nejdříve nespokojení sousedé, kteří ji na kreativní chování pana Leopolda a netradiční zálibu paní Eleny upozornili. Paní Milada si však užívala rakouského čerstvého vzduchu a nenechala se vyrušovat nářky svých sousedů, jsa přesvědčena o tom, že jako vlastník bytu jí do případné přestavby bytu a k němu přiděleného garážového stání ve společné garáži či aktivit provozovaných na předzahrádce nemá co kdo zasahovat. Ostatně nájemníci ji řádně nájem platili a panu Leopoldovi zcela důvěřovala v tom, že její byt svými přestavbami pouze vylepší.

Trpělivost sousedů pak skončila v momentě, kdy se do bytu nastěhovala také sestra pana Leopolda, která se ve svých dvaceti letech sice intenzivně věnovala studiu filozofie, nicméně považovala za nezbytné sebemenší studijní úspěch, nebo naopak neúspěch, náležitě oslavit se svými kamarády. Jelikož nepomáhaly ani oficiální ani anonymně psané vzkazy sousedů, ujal se věci správce, který po několika neúspěšných výzvách podal, za podpory všech vlastníků jednotek, návrh na prodej jednotky paní Milady.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nejčastějším smluvním typem, na základě kterého je přenecháván byt k užívání, je nájemní smlouva. Tento smluvní typ je upraven v § 2201 a násl. občanského zákoníku. Na nájem bytu a domu se pak vztahuje speciální úprava obsažená v § 2235 a násl. občanského zákoníku.

V případě členství v bytovém družstvu je členům družstva rovněž přenecháván byt do užívání na základě nájemní smlouvy. Ohledně tohoto smluvního vztahu pak platí, že na nájem družstevního bytu se uplatní ustanovení občanského zákoníku s určitými výjimkami (viz § 741 odst. 1 ZOK).

Na nájem družstevního bytu je však vždy potřeba nahlížet v kontextu stanov bytového družstva, které může například, jak již bylo výše uvedeno, zcela vyloučit podnájem bytu. Zákon o obchodních korporacích pak v § 734 odst. 2 výslovně uvádí, že se na nájem družstevního bytu nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu.

Musí být nájemní smlouva písemná?

Nájemní smlouva musí být ve smyslu § 2237 odst. 1 občanského zákoníku uzavřena v písemné podobě. Co to ale v praxi znamená, když nájemci pronajímatel písemnou smlouvu nedal?

Písemná podoba slouží k ochraně nájemce jako strany, která je v rámci nájemního vztahu vnímána jako ta slabší. Nedostatek písemné formy proto nezakládá automaticky neplatnost nájemní smlouvy. Takovou neplatnost pro nedostatek formy může namítat pouze nájemce, tedy slabší strana, nikoliv však pronajímatel, který má primárně povinnost pronajímat byt pouze na základě písemné smlouvy.

Mazaný pronajímatel

Pan Erik vlastní byt, který pravidelně pronajímá za účelem bydlení. Pan Erik však s nájemci nikdy neseписuje písemnou nájemní smlouvu. Dle svého tvrzení je to tak proto, aby v případě, že se mu nájemce znelíbí, mohl ihned přistoupit k jeho vystěhování. Pan Erik si za tím účelem vymyslel také fiktivní advokátní kancelář, jejímž jménem nájemce vždy vyzve k vystěhování s tím, že nemají k užívání bytu žádný právní titul.

Tato taktika pana Erika fungovala celkem u dvou nájemců, kteří ihned po obdržení výzvy „advokátní kanceláře“, byt vyklidili. Nyní pan Erik pronajímá svůj byt paní Nela. Paní Nela bydlí v bytě už přes jeden rok. Panu Erikovi se však přestala líbit výše nájmu, kterou paní Nela platí, a požadoval od ní zvýšení nájemného z 18.000,- Kč na 25.000,- Kč. S uvedeným však paní Nela nesouhlasila, neboť zvýšení bylo vyšší, než by pan Erik mohl ze zákona požadovat. Pan Erik tedy opět využil služeb své fiktivní advokátní kanceláře a paní Nela byl několik dnů po odmítnutí nabídky doručen dopis, v němž byla vyzvána k doložení právního důvodu užívání bytu, a pokud tento nedoloží, aby byt do 15 dnů vyklidila. Samozřejmě nechybělo poučení o možné trestní odpovědnosti paní Nely pro trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 tr. zákoníku.

Paní Nela se však nenechala zastrašit a na radu svého skutečného advokáta se z bytu nevystěhovala. Pan Erik poté podal žalobu na vyklizení proti paní Nela, kterou však paní Nela vyhrála, neboť soudu doložila, že byt nemá uzavřenou písemnou nájemní smlouvu, řádně, po dobu více než jednoho roku hradila nájemné za byt na účet pana Erika a zároveň platila také náklady za spotřebované energie a další služby spojené s užíváním bytu. Soud tedy dospěl na základě uvedeného a také na základě svědeckých výpovědí známých paní Nely k tomu, že mezi panem Erikem a paní Nelou byla uzavřena řádná nájemní smlouva na dobu neurčitou. Tu pak lze ukončit pouze ze zákonem stanovených důvodů, mezi které však nepatří prostá, ničím neodůvodněná výzva k vyklizení bytu.

Byť lze tedy dovodit existenci nájemní smlouvy i v případě, kdy tato není uzavřena v písemné podobě, lze písemnou formu nájemní smlouvy doporučit, neboť v případě sporu je pak nutné prokazovat nejen samotnou existenci nájemní smlouvy, ale také její obsah. Tedy je potřeba dle okolností případu prokazovat také výši sjednaného nájemného, či dobu trvání nájmu. To pak nemusí být vždy jednoduchou záležitostí. Samotný spor o existenci nájemní smlouvy je rovněž spojen se značnou finanční a časovou náročností.

Jak mám popsat, co pronajímám?

Mezi náležitosti nájemní smlouvy patří vymezení předmětu nájmu, který musí být popsán tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným bytem. V případě bytu, který je vyčleněn jako jednotka v katastru nemovitostí,

nebude identifikace bytu činit větší potíže, neboť bude popsána údaji patrnými z katastru nemovitostí. Půjde zejména o číselné označení jednotky, uvedení budovy, v níž je bytová jednotka vymezena a pozemku, na němž budova stojí. Dále se uvádí označení listu vlastnictví, na němž je jednotka vedena, jakož i katastrální území a obec či část obce, v němž se bytová jednotka nachází. Obvykle se uvádí i počet místností v bytu (např. 2+1) a podlahová plocha. Toto ale není nezbytné, protože byt je dostatečně určen už popisem výše. Zároveň je potřeba označit další součásti bytu, které jsou společně s bytem pronajímány – typicky půjde o sklep či garážové stání. Tyto prostory pak nejsou zpravidla samostatně vedené v katastru nemovitostí, neboť se v drtivé většině případů nejedná o samostatné jednotky, ale o společné části domu, které jsou určené k užívání s konkrétní bytovou jednotkou. Garáž a sklep lze v nájemní smlouvě vymezit jejich čísly, kterými jsou obvykle označeny. V případě, že čísla přidělená nemají, je potřeba připojit slovní popis umístění garáže či sklepa doplněný případně o zakres tohoto prostoru/místnosti v příslušném podlaží domu, na kterém se nachází. Zákes pak bude tvořit přílohu nájemní smlouvy.

Pokud pronajímáný byt není vymezen jako samostatná bytová jednotka, je potřeba byt vymezit jeho slovním popisem. Uvedené se může týkat jak bytů družstevních, ale také domů v osobním vlastnictví, v nichž ještě nebyly vyčleněné samostatné bytové jednotky. Zpravidla se v takovém případě uvádí adresa domu, v němž se byt nachází, dále číslo bytu, které má byt v rámci domu vlastníkem domu přiděleno, a zároveň se připojuje popis umístění bytu uvedením nadzemního podlaží nebo patra domu, v němž se nachází. Často se uvádí také velikost bytu, tedy jeho podlahová plocha včetně dispozic. Nelze vyloučit ani konkrétní zákes bytu v rámci nadzemního podlaží či patra, který bude tvořit přílohu nájemní smlouvy. Obdobným způsobem budou popsány další místnosti, které budou s bytem rovněž užívány, jako jsou výše zmíněné sklepy či garážové stání.

Lze uzavřít, že popisu bytové jednotky jakož i dalším prostorům či místnostem, které jsou společně s ní přenechávány k užívání, je potřeba věnovat náležitou pozornost. V opačném případě by mohla být nájemní smlouva pro svoji neurčitost považována za neplatnou.

Jak sjednat výši nájemného?

Další důležitou náležitostí nájemní smlouvy je určení výše nájemného. Smluvní strany si ve smyslu § 2246 občanského zákoníku nejsou povinné sjednat výši nájemného. Avšak vzhledem k tomu, že je nájemní smlouva z podstaty věci úplatná, platí ve smyslu § 2246 odst. 2 občanského zákoníku, že pokud si strany neujednají výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Takový případ se bude týkat spíše případů, kdy například není vůbec uzavřena nájemní smlouva písemně a není možné prokázat výši sjednaného nájemného nebo nájemné skutečně sjednáno nebylo.

U sjednání nájemného je dále potřeba věnovat pozornost vymezení toho, za jaké období má být nájemné placeno. Podle § 2246 odst. 1 občanského zákoníku platí, že je potřeba nájemné sjednat pevnou částkou. Pokud není ve smlouvě uvedeno období, za které se nájemné hradí, má se za to, že výše nájemného se sjednává za jeden měsíc. Uvedené má svůj význam zejména v případě, kdy strany mají v úmyslu sjednat úhradu nájemného v jiné periodě než měsíční, například čtvrtletní nebo roční. Pokud v takovém případě není k částce připojena informace, za jaké období se nájemné hradí, má se na základě výše uvedeného za to, že jde o měsíční nájemné.

Jak zvýšit nájem?

Výše nájmu se obvykle odvíjí od znění smlouvy. Spolu s růstem cenové hladiny a s ní i nájmu je ale pro každého pronajímatele důležitá otázka, jak může nájem zvyšovat. I zde je klíčová úprava v nájemní smlouvě. Ta může v souladu s § 2248 občanského zákoníku obsahovat pravidla za splnění jakých podmínek a jakým způsobem lze nájem zvýšit. Takové ustanovení se obvykle nějakým způsobem váže na inflaci a týká se hlavně dlouhodobějších smluv na dobu určitou nebo smluv na dobu neurčitou.

Důležité je, aby bylo ze smlouvy zcela zřejmé, jakým ukazatelem inflace se zvýšení řídí a od jakého měsíce by mělo ke zvýšení dojít. Současně by mělo být zřejmé, jestli dojde ke zvýšení automaticky nebo například až na základě oznámení zvýšení pronajímatele nájemci.

Poměrně častým problémem bývá, že ze smlouvy nelze jednoznačně určit, jak a kdy má být nájem zvyšován. V takovém případě může jít o neplatná ujednání a situace je obdobná, jako by takové ujednání smlouva vůbec neobsahovala.

Inflační doložka

Pan Jakub má ve smlouvě uvedenu větu: „Nájemné se zvyšuje v závislosti na každoroční míře inflace vždy od prvního ledna následujícího roku.“ Takové ustanovení je neurčité, protože není zřejmé, jaká míra inflace je myšlena a nelze tak určit konkrétní výši zvýšeného nájmu. Správně by inflační doložka měla znít třeba takto: „Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude automaticky každoročně zvyšováno s účinností od 1. července daného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.“

Pokud takové ujednání smlouva neobsahuje a neobsahuje ani dohodu o tom, že nájem zvyšován nebude, připadá v úvahu možnost jednostranného zvýšení nájmu. Pravidla postupu jsou upravena v § 2249 občanského zákoníku. Ten říká, že pokud ujednaná pravidla zvyšování chybí, může pronajímatel navrhnout nájemci zvýšení nájmu až do výše srovnatelného nájmu v daném místě u srovnatelného bytu. Srovnatelnost se posuzuje zejména s ohledem na velikost bytu, jeho umístění v rámci domu, stav a vybavení bytu či lokalitu. Posuzování by se přitom mělo nařízením vlády č. 453/2013 Sb. Další podmínkou je, že navrhované zvýšení nájmu nesmí být spolu se zvýšením nájmu v posledních třech letech vyšší než 20 %.

Dalšími podmínkami je, aby návrh pronajímatele byl učiněn nejdříve po 12 měsících, v nichž nedošlo ke zvýšení nájmu, a měl by rovněž obsahovat zdůvodnění, proč je navrhováno zvýšení nájmu a proč je nájem navrhován v dané výši, tedy stručné shrnutí situace na trhu a srovnání cen u obdobných bytů. Pokud návrh nesplňuje výše uvedené podmínky, tedy zejména nerespektuje 20 % hranici pro zvýšení za poslední tři roky, neobsahuje navrhovanou výši nájmu a její zdůvodnění, či je zaslán dříve než po uplynutí roku od posledního zvýšení, tak se k němu dle zákona vůbec nepřihlíží. Je to tedy tak, jako by nájemci žádný návrh nedošel a nájem zůstává bez dalšího v původní výši.

Zvýšení nájmu

Paní Iveta, která má nájemní smlouvu na dobu neurčitou, dostala od pronajímatele návrh na zvýšení nájmu z 10 000 na 11 000 korun počínaje lednem 2026. Přitom už v lednu 2024 došlo ke zvýšení nájmu z 9 000 na 10 000 korun, které paní Iveta akceptovala. Vzhledem k tomu, že není splněna základní podmínka, že zvýšení nájmu v součtu za poslední tři roky nesmí překročit 20 % původního nájmu, je návrh pronajímatele nicotný a paní Iveta se jím nemusí více zabývat. Lze ale doporučit, aby pronajímateli sdělila, že jeho návrh nerespektuje zákonné požadavky.

Pokud nájemci dojde platný návrh na zvýšení nájmu a on novou výši nájmu akceptuje, postačuje, když počínaje třetím měsícem začne platit novou výši nájmu. V praxi nicméně je obvyklé, že souhlas nájemce rovněž pronajímateli sdělí, případně je v návaznosti uzavřen i písemný dodatek k nájemní smlouvě o nové výši nájmu.

Pokud nájemce nesdělí během dvou měsíců od dojití návrhu pronajímateli souhlas s novou výši nájmu a nezačne platit novou výši nájmu, pak má pronajímatel možnost během dalších třech měsíců podat k soudu návrh na určení výše nájmu. Při takovém určení je pak už soud vázán pouze výší tržního nájmu u obdobných bytů, není zde už tedy 20% limit na růst nájmu. To by měla být pro nájemce motivace, proč se snažit s pronajímatelem dohodnout zejména tam, kde i po zvýšení je cena nájmu pořád nižší, než je cena tržní.

Na závěr u této kapitoly je třeba zmínit i častý omyl nájemců, kteří tento mechanismus zvyšování nájmu uplatňují i na nájem na dobu určitou, které jsou často uzavírány na jeden rok a každý rok je pak uzavírána nová smlouva. V těchto případech jde totiž o opakovaně uzavíraný nájemní vztah, kdy každý rok smluvní strany sjednávají výši nájmu znovu. Neplatí tak zde zákonná omezení a je čistě na smluvních stranách jestli se dohodnou na nové smlouvě nebo nikoli. Jiná situace by ale mohla být například u smluv, které jsou sice na dobu určitou, ale obsahují automatické prodlužování, pokud jedna ze smluvních stran nesdělí druhé smluvní straně, že nechce v nájemním vztahu pokračovat. Zde je třeba na nájem hledět jako na opakovaně prodlužovaný stále stejný nájemní vztah, u nějž se uplatní pravidla zvyšování nájmu uvedená výše včetně pravidel pro návrh pronajímatele a omezení míry zvýšení nájmu.

V dnešní realitě nájemního bydlení zejména ve velkých městech taková praxe ročních smluv může vést k tomu, že meziroční zvýšení nájmu u bytu je velmi vysoké a nájemce tak postaví před složitou volbu buď opustit byt, nebo akceptovat toto významné navýšení. Z toho důvodu je vhodné pro obě strany, které se chtějí vyhnout konfliktům, řešit novou nájemní smlouvu včetně nové výši nájmu co nejdříve, aby v případě, že k dohodě nedojde, mohlo dojít k poklidnému vyklizení a předání bytu nájemcem pronajímateli.

Snížení nájmu a sleva z nájmu

Ačkoli jsme si zvykli na to, že výše nájmu se pohybuje pouze směrem nahoru, nelze vyloučit ani situaci, kdy mohou být důvody ke snížení nájmu. Teoreticky může jít o pokles cenové hladiny, pravděpodobnější ale bude spíše pokles kvality bydlení, ať už jde o kvalitu bytu nebo kvalitu lokality, kde je byt umístěn. V takovém případě pamatuje zákon i na možnost, kdy by mělo dojít ke snížení nájmu. Pokud smlouva neobsahuje pravidla pro snížení nájmu, což bude drtivá většina smluv, tak je postup v podstatě zrcadlově obrácen oproti postupu při zvyšování nájmu ze strany pronajímatele. Místo pronajímatele zde ale příslušné kroky činí nájemník, ten zasílá výzvu a případně dává žalobu k soudu na určení výše nájmu.

Ke snížení nájmu může ale dojít i dočasně. Občanský zákoník pamatuje na možnost žádat slevu z nájmu. Typickým důvodem jsou případy, kdy pronajímatel neplní své povinnosti a nájemci tak není zajištěna možnost řádně byt užívat. Jedná se například o situace, kdy je třeba provést v bytě nutné opravy, které má provádět pronajímatel (k tomu viz dále), ale ten se k provedení oprav nemá. Obdobně tomu bude i v situaci, kdy sice oprava probíhá, ale probíhá po nepřiměřeně dlouhou dobu a brání tak nájemníkovi v nerušeném užívání bytu. Nemusí jít ale jen o vinu pronajímatele. Nárok na slevu může mít nájemník i tehdy, kdy je nerušené užívání bytu znepříjemňováno třetími osobami, typicky sousedy, kteří opakovaně ruší noční klid, obtěžují nájemníka kouřem nebo třeba zápachem. Pronajímatel má v takové situaci právo domáhat se po sousedech zdržení se problematického chování dle ustanovení občanského zákoníku o sousedských právech.

A jak se sleva na nájmu uplatňuje? Nájemník by se měl obrátit na pronajímatele a navrhnout snížení nájmu, které podle něj odpovídá míře omezení na výkonu jeho práv. V případě, kdy s tím pronajímatel

nesouhlasí, tak nájemce může hradit spornou část nájemného do notářské úschovy a domáhat se nižšího nájemného soudní cestou. Na nájem se pak hledí tak, jako by byl uhrazen řádně a pronajímatel například nemůže vypovědět nájem z důvodu neplacení nájemného.

Plíseň v bytě

V bytě, který si pronajímala paní Alexandra, se objevila pod okny vždy v zimě černá plíseň. Opakovaně se obracela na pronajímatele, který ji vždy sdělil, že na vině je špatné větrání. Paní Alexandra větrala skutečně hodně i v zimě, ale situace se o moc nezlepšila. Pozvala si tedy odborníka, který jí potvrdil její domněnku. Firma, která před několika lety změnila stará špaletová okna za nová plastová, neodvedla dobře svoji práci a vznik plísně je důsledkem nesprávného postupu při instalaci oken. Toto zjištění paní Alexandra sdělila pronajímateli. Ten ale stanovisko znalce odmítl a trval na svém. Paní Alexandra mu tak sdělila, že do vyřešení celé věci uplatňuje nárok na slevu z nájmu ve výši 30 % z ceny nájmu a pokud se nedohodnou, tak podá návrh na určení slevy z nájmu soudní cestou. Současně pohrozila, že neřešení problému oznámí na stavební úřad s tím, že byt neodpovídá požadavkům na zdravotní nezávadnost. Pronajímatel nakonec souhlasil s tím, že provede nezbytné opravy a do vyřešení celé věci poskytne paní Alexandře desetiprocentní slevu z nájmu. S tím paní Alexandra souhlasila.

Jak vyřešit v nájemní smlouvě služby?

Pronajímatel je obecně povinen po dobu nájmu zajistit nezbytné služby. Za tyto se dle § 2247 odst. 2 občanského zákoníku považují dodávka 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.

Nájemce a pronajímatel se však mohou domluvit i tak, že některé služby, typicky energie, si zajistí nájemce sám, a náklady na ně bude hradit přímo dodavateli. Takové ujednání je velmi častou volbou pronajímatelů, neboť v případě nespolehlivého nájemce, který nehradí služby za spotřebované energie, nebude dluh na energiích tížít pronajímatele ale přímo nájemce.

Rovněž je potřeba vymezit také to, zda nájemné obsahuje platbu za plnění spojená s užíváním bytu, tedy zejména za služby. Možnosti jsou v zásadě dvě, buď jsou služby součástí nájmu a jsou tedy placeny paušálně, bez placení záloh a následného rozúčtovávání přeplatků a nedoplatků, nebo jsou platby zálohové a po konci zúčtovacího období probíhá vyúčtování a dorovnání přeplatků či nedoplatků.

Pokud nemají být služby součástí nájmu, je potřeba tyto služby a výši sjednané zálohy na služby v nájemní smlouvě uvést. Splatnost těchto záloh je pak stejná jako splatnost nájmu. Pokud k dohodě ve smlouvě nedojde, může výši měsíčních záloh určit pronajímatel sám. Pronajímatel přitom vychází v souladu s § 4 odst. 2 nařízení o poskytování plnění spojených s užíváním bytů (dále jen „PlnByt“) buď z nákladů z minulého roku, z posledního zúčtovacího období, nebo z odhadovaných nákladů podle cen platných v daném roce.

Pronajímatel může za určitých podmínek změnit výši záloh na služby. Podle § 4 odst. 4 PlnByt má právo zálohy během roku jednostranně upravit, pokud se změní cena dané služby (například voda, teplo) nebo pokud k tomu existuje jiný oprávněný důvod, například změna rozsahu či kvality poskytované služby. Když chce pronajímatel zálohy zvýšit, musí o tom nájemci dát písemné oznámení. V něm musí uvést nejen novou výši zálohy, ale také jasně vysvětlit, proč ke změně dochází. Bez řádného odůvodnění změna neplatí. Jinak je nájemce nové zálohy povinen platit od prvního dne měsíce, který následuje po doručení písemného oznámení nájemci.

V souvislosti s plněními spojenými s užíváním bytu lze v posledních letech vyzorovat trend pronajímatelů zahrnovat do těchto služeb také platby, které s užíváním bytu nesouvisí a pojí se s vlastnictvím bytu. Jedná se například o náklady na správu a údržbu domu, pojištění domu nebo bytu, ale také daň z nemovitosti či příspěvky do fondu oprav. Tyto náklady však pronajímatel nesmí po nájemci požadovat.

Na jednu stranu lze připustit, že by nájemce dobrovolně a výslovně platbu některých těchto příspěvků převzal, na druhou stranu je však uvedenou smluvní volnost stran potřeba nahlížet skrz ustanovení § 2235 a § 2239 občanského zákoníku, dle kterých se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva a k ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Taková ujednání jsou tedy absolutně neplatná. Okolností, která by mohla

odůvodnit některé tyto platby by mohlo být například ujednání stran o tom, že pronajímatel převede po určité době nájemci byt do jeho výlučného vlastnictví. To budou ale zcela výjimečné případy.

Jak se služby vyúčtovávají?

V případě zálohového placení služeb je povinností pronajímatele služby vyúčtovat. Nájemce má na předložení vyúčtování právní nárok. Pokud pronajímatel svou povinnost nesplní, může se nájemce obrátit na soud a požadovat, aby pronajímateli bylo uloženo vyúčtování provést. Toto právo však není časově neomezené – nárok na vyúčtování se promlčuje dle judikatury Nejvyššího soudu v obecné tříleté lhůtě.

Podle § 2247 odst. 3 je způsob rozúčtování služeb stanoven ve zvláštních právních předpisech. Tím je PlnByt a dále Vyhláška MMR, která se vztahuje na rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování užitkové vody mezi konečné spotřebitele. V případě nájemních smluv se pravidla pro rozúčtování nákladů uplatní přímo ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem pouze v případě, kdy je pronajímatel vlastníkem celého domu, v němž pronajímá jednotlivé byty. Vzhledem k omezenému prostoru této příručky stačí jen konstatovat, že služby lze rozdělit na služby účtované dle spotřeby, typicky tam, kde jsou instalovaná měřidla (teplo, voda, elektřina, plyn) a služby účtované podle počtu osob v bytě.

V praxi malých pronajímatelů obvykle bude vyúčtování kopírovat hodnoty ve vyúčtování služeb, které dodává vlastníkůům bytů SVJ nebo správcovská firma. Pozor je třeba dát na to, aby počet osob hlášených v bytě odpovídal skutečnosti a aby bylo zohledněno, pokud je nájemník v bytě například pouze část roku.

Pokud nejsou služby spojené s užíváním bytu hrazeny paušálně nebo zahrnuty přímo v nájemném, musí pronajímatel provést vyúčtování zaplacených záloh. Toto vyúčtování je povinen nájemci doručit nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Nestačí jej pouze vyhotovit – musí být ve stanovené lhůtě skutečně doručeno nájemci. Standardním zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, pokud se obě strany nedohodnou na kratší době. Obvykle je tak nejzazším termínem pro doručení vyúčtování konec dubna.

Vyúčtování musí obsahovat všechny náležitosti vyžadované § 7 odst. 2

PlnByt, jde tedy o „skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytnutých služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.“ Z vyúčtování musí být tedy jasné patrné, jak velký je případný přeplatek nebo nedoplatek a jak k němu pronajímatel dospěl. Nepostačuje pouze uvedení jednotlivých čísel za konkrétní služby, jak tomu často ve vyúčtováních je. Pokud nicméně jsou přeučtovávány služby v již zpracovaném vyúčtování dodávaným SVJ či správcovskou firmou lze v podrobnostech odkázat na toto vyúčtování a toto poskytnout spolu s přepočtem vyúčtovávaných položek pro nájemce.

Splatnost doplatku nebo přeplatku je upravena v § 7 odst. 3 PlnByt. Pronajímatel a nájemce si mohou dohodnout vlastní lhůtu pro finanční vyrovnání; pokud ji nestanoví, platí, že k úhradě musí dojít nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování nájemci. Neúplné nebo chybné vyúčtování ale nesmí založit povinnost zaplatit nedoplatek, takže nájemce se kvůli němu nemůže dostat do prodlení. U přeplatku je však situace jiná – jeho splatnost vady vyúčtování neovlivní a pronajímatel jej musí vrátit ve stanovené lhůtě.

Pokud pronajímatel vyúčtování služeb vůbec neudělá, doručí jej pozdě, nebo jej sice vyhotoví, ale v rozporu se smlouvou či právními předpisy, považuje se to za nesplnění jeho povinnosti. Povinnost provést řádné vyúčtování tím tedy nezaniká a trvá dál.

Za prodlení s doručením řádného vyúčtování stanoví § 13 odst. 1 PlnByt sankci v podobě pokuty, kterou musí pronajímatel nájemci zaplatit. Výši pokuty lze určit dohodou, ale pokud taková dohoda neexistuje, což je obvyklé, použije se zákonná výše pokuty 50 Kč za den.

Stejná sankce ovšem platí i při nezaplacení přeplatku či nedoplatku ve stanovené lhůtě, ať už ze strany nájemců nebo pronajímatelů. Pro úplnost se sluší dodat, že stejná pokuta za den prodlení hrozí i nájemci pokud řádně nenahlásí změnu v počtu osob v bytě.

Práva nájemce v souvislosti s kontrolou vyúčtování

Nájemce má v souvislosti s dodáním vyúčtování právo toto vyúčtování rozporovat a žádat opravu. I toto oprávnění je podrobněji upraveno v nařízení o službách (PlnByt).

Nájemce může požádat pronajímatele, aby mu předložil podklady k rozúčtování jednotlivých služeb – tedy podklady pro jejich skutečné náklady, způsob rozúčtování, výpočet záloh i samotné vyúčtování. Může také požádat o možnost pořídit si kopie těchto dokumentů. Žádost musí být podána písemně do 30 dnů od doručení vyúčtování a pronajímatel musí vyhovět nájemci do 30 dnů od doručení žádosti.

Nájemce je dále oprávněn podat námitky proti obsahu nebo způsobu vyúčtování. Musí tak učinit do 30 dnů od jeho doručení. Pokud si předtím vyžádal podklady, běží tato lhůta až od jejich předložení. Jestliže nájemce námitky v této lhůtě neuplatní, má se za to, že s vyúčtováním souhlasí. Pronajímatel pak musí včas podané námitky vyřídit opět do 30 dnů.

Pokuta podle § 13 PlnByt (pokud není dohodnuto jinak tak 50 Kč denně) se uplatní i tehdy, když pronajímatel nesplní své povinnosti spojené s nahlížením do podkladů nebo s vypořádáním námitek.

Chybné vyúčtování

Paní Alžběta využila v zákonné třicetidenní lhůtě od doručení vyúčtování svého práva a nahlédla do podkladů vyúčtování. Při tom zjistila, že předložené vyúčtování bylo nesprávné a že by jí na základě tohoto vyúčtování měl místo nedoplatku vzniknout přeplatek ve výši 2.400,- Kč. Paní Alžběta proto podala námitky proti vyúčtování. S těmito se však pronajímatel nevypořádal. Paní Alžbětě tak vedle nároku na předložení řádného vyúčtování a nároku na zaplacení částky přeplatku ve výši 2.400,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení od 1. 5. daného roku (nesprávné vyúčtování nemá vliv na splatnost přeplatku) vzniká také právo na zaplacení pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení, a to za porušení povinnosti pronajímatele předložit řádné vyúčtování.

Může pronajímatel požadovat po nájemci kauci nebo smluvní pokutu?

Pronajímatel může po nájemci požadovat složení jistoty (kauce). Výše jistoty však dle § 2254 občanského zákoníku nesmí převyšovat trojnásobek měsíčního nájemného. Pronajímatel je tuto jistotu povinen vrátit nájemci při skončení nájmu.

Jelikož je jistota určená na úhradu případného dluhu na nájemném a splnění dalších povinností nájemce vyplývajících mu z nájmu, tedy i na úhradu případného dluhu na službách spojených s užíváním bytu, je v praxi časté ujednání stran, že bude částka jistoty vrácena teprve po provedeném ročním vyúčtování služeb, nikoliv ke dni skončení nájmu. Proti takovému ujednání stran nelze nic namítat, nicméně je pro obě strany vhodné uvedené výslovně písemně ujednat přímo v nájemní smlouvě, případně v jejím dodatku, anebo v dohodě o ukončení nájemní smlouvy. S ohledem na to, že jsou zákonem zakázána ustanovení zkracující práva nájemce, lze doporučit také výslovné prohlášení nájemce, že vrácení kauce v pozdějším termínu je rovněž v jeho zájmu.

K čerpání prostředků z poskytnuté kauce je potřeba poznamenat, že právní úprava oproti té původní platné do 31. 12. 2013 doznala značné změny v tom ohledu, že pronajímatel není v průběhu nájmu oprávněn kaucí čerpat. Zápočet případných pohledávek pronajímatele může být proveden teprve až po skončení nájmu. Je tomu tak proto, že občanský zákoník vychází z premisy, že předáním peněžních prostředků pronajímateli se pronajímatel stává jejich vlastníkem. Nájemce má však pohledávku na vrácení kauce, která má být uspokojena v den skončení nájmu. Započíst si lze, jak již bylo shora naznačeno, jakékoliv pohledávky z nájmu, tedy kromě dluhu na nájemném či službách se může jednat také o případné škody způsobené porušením nájemcových povinností. K započtení se nevyžaduje, aby byla pohledávka pronajímatele přiznaná soudem, či uznaná nájemcem.

Jistota je ve smyslu § 2254 odst. 2 občanského zákoníku úročena. Nájemce má právo na úroky z jistoty ode dne jejího poskytnutí, až do dne jejího vrácení. Výše úroků je zákonem stanovena značně obecně a nejasně, kdy se uvádí, že úroky jsou ve výši alespoň zákonné sazby. Co se rozumí zákonnou sazbou již však zákon nijak nedefinuje. Použije se proto § 1802 občanského zákoníku, dle kterého mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, ani stanovena právním předpisem, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy (v daném případě nájemní smlouvy). V praxi tak mohou být tyto úroky vyšší, než jsou úroky, které by pronajímatel získal uložením peněz v bance. Může jít o dobrý důvod, proč nežádat od nájemce zaplacení jistoty v maximální částce.

Je otázkou, zda si strany mohou úrok sjednat smluvně. Formulace ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku by nasvědčovala tomu, že to možné je. Limitací patrně bude opět § 2235 občanského zákoníku, který zakazuje ujednání zkracující práva nájemce. Pokud tedy bude smluvně výše úroků vyšší než obvyklé úroky požadované za úvěry v místě bydliště nebo sídla pronajímatele v době uzavření nájemní smlouvy, zajisté nebudou zkrácena práva nájemce. Nižší úrok pak některé komentářové publikace připouští také, ovšem za podmínky, že bude zároveň ujednáno omezení pronajímatele v nakládání s jistotou (například povinnost vést jistotu po celou dobu nájmu na zvláštním účtu).

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 163/2020 Sb. opět zavedla možnost sjednat v případě nájmu bytu smluvní pokutu pro zajištění či utvrzení povinností vyplývajících z nájmu. Dle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku však tato smluvní pokuta stejně jako jistota nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Pokud je ujednaná smluvní pokuta i jistota zároveň, platí, že jejich souhrn nesmí převýšit trojnásobek měsíčního nájemného.

Smluvní pokuta

Paní Ester pronajímá svůj byt 1+1 za nájemné ve výši 20.000, - Kč. Domluvila se s nájemcem na složení jistoty ve výši 60.000, - Kč. Dále si s nájemcem ujednala jednorázovou smluvní pokutu ve výši 20.000, - Kč za porušení povinností plynoucích nájemci z nájemního vztahu. Nájemce však neuhradil tři měsíční nájem a paní Ester mu vypověděla nájemní smlouvu. Nájemník se skutečně ke dni skončení nájmu vystěhoval. Paní Ester si započítala celou jistotu na svoji pohledávku na nájemné za tři měsíce. Nicméně po nájemníkovi požadovala také zaplacení smluvní pokuty ve výši 20.000, - Kč za porušení povinnosti hradit nájem včas a řádně. Uvedenou částku nájemce odmítl zaplatit, a tak paní Ester podala žalobu u soudu. Paní Ester však se žalobou neuspěla, protože ve smyslu u§ 2254 odst. 1 občanského zákoníku nesmí souhrnná výše jistoty a smluvní pokuty přesáhnout trojnásobek sjednaného měsíčního nájemného, tedy v případě paní Ester částku ve výši 60.000, - Kč.



JAKÁ JSOU PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE?

Pronajímatel je povinen v souladu s § 2242 občanského zákoníku předat byt nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání. Zároveň je pronajímatel povinen předat nájemci vše co je třeba k řádnému užívání bytu. Tím se rozumí také předání všech informací zejména bezpečnostního rázu například o tom, kde se nachází hlavní uzávěr vody, plynu, jističe, a také předání návodů ke spotřebičům, které jsou součástí vybavení bytu.

Byt je považovaný za způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který je považovaný za dobrý a zároveň je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo sním souvisejících.

Byt by měl být rovněž opatřen uzamykatelnými dveřmi, alespoň základní podlahovou krytinou a měl by být zdravotně nezávadný (například v něm nejsou plísně). Všechny místnosti by měly být funkční, což znamená, že do nich například nezatéká, okna neprofukují. Dále musí být byt v uspokojivém stavu i po stránce estetické (například jsou vymalované zdi bytu).

Pronajímatel může byt předat ve stavu, který není způsobilý k užívání pouze v případě, že si to s nájemcem výslovně dohodl. Pokud taková dohoda chybí, a pronajímatel předá byt nezpůsobilý k užívání, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Po dobu, po kterou nelze byt užívat, není nájemce povinen hradit nájemné.

Rozvod

Pan Eugen se rozvedl se svojí manželkou Milenou. Paní Milena již velmi spěchala na odchod pana Eugena z bytu, který dle jejich dohody měla nadále užívat výlučně ona. Rozhodla se tedy vzít otázku bydlení pana Eugena do vlastních rukou. Paní Milena měla kamarádku, která pronajímala své dva byty. Jeden z nich byl zrovna volný a paní Milena se s kamarádkou domluvila, že byt pronajme panu Eugenovi. Pan Eugen s uvedeným souhlasil, protože si kvůli domácím poměrům také přál co nejdříve se odstěhovat a toto byla nejrychlejší možnost. Vše tedy bylo domluveno a k 1. září mělo dojít k převzetí bytu a definitivnímu

přestěhování pana Eugena. Pan Eugen se s kamarádkou manželky domluvil, že si věci začne stěhovat již 27. srpna. Pan Eugen tedy naložil vše do svého auta a vydal se do nového bytu. Když však s nadšením pokládá první krabici v obývacím pokoji na zem, všiml si, že zpod malby zdi sousedící s ložnicí prosvítá něco černého. Pan Eugen se podíval lépe a zjistil, že tmavé fleky nejsou dekorací, ale plísní. Ta se dostala také do ložnice. Majitelka bytu však zřejmě věc vyřešila pouhým přemalováním zdi, což však problém s plísní nevyřešilo a vlastně ani nezakrylo. Pan Eugen pak zkusil zapnout světlo, aby si místnosti mohl lépe prohlédnout, avšak světlo se nerozsvítilo. Pan Eugen tak alespoň stav bytu nafotil. 1. září se pak do bytu odmítl nastěhovat a uvedené uvedl také do protokolu o předání bytu.

Termín odevzdání bytu k užívání je vhodné výslovně sjednat v nájemní smlouvě a při převzetí bytu do užívání sepsat protokol, v němž bude zachycen stav bytu, jeho případné vady, a také stavy měřičů. Uvedené pak může mít dopad na stanovení vad bytu při ukončení nájmu a možnost pronajímatele si započíst jistotu na případné škody způsobené nájemcem v průběhu nájmu.

Pronajímatel je pak povinen udržovat v domě náležitý pořádek, čímž se myslí dodržování bezpečnostních opatření k ochraně života a zdraví osob, usměrňování chování nájemců tak, aby neobtěžovali jiné nájemce například chovem zvířat, nebo podnikáním.

Pronajímatel je rovněž povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu (viz § 2205 občanského zákoníku). Není tedy přípustné, aby pronajímatel kdykoliv a bez předchozího upozornění vstupoval do bytu užívaného nájemcem (pokud k tomu nejsou dány důvody spočívající v ohrožení života, zdraví či majetku osob). Takové vstupování do bytu či domu ze strany pronajímatele může být nahlíženo jako trestný čin porušování domovní svobody dle § 178 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „tr. zákoník“).

Úzkostlivá pronajímatelka

Paní Libuše a její manžel si před dvěma lety pronajali byt. Všechno bylo zpočátku v pořádku, pronajímatelkou byla příjemná starší paní, která paní Libuši i její rodině vyšla vstříc ohledně výše nájmu a také s termínem nastěhování. Před měsícem se však manžel paní Libuše vrátil dřív z práce a našel paní pronajímatelku v jejích

obývacím pokoji. Paní se vymluvila, že potřebovala v bytě údajně jen zkontrolovat, zda neprotéká voda, protože se údajně sousedé stěžovali na flek v koupelně. Paní Libuši se však věc nezdála a zeptala se sousedů, kteří ji sdělili, že na nic takového si nestěžovali. Paní Libuše i její manžel se tedy domluvili, že zkusí přijít domů zase dříve, aby zjistili, jestli jim paní pronajímatelka nechodí do bytu. Protože však ani po několikátém pokusu nezjistili, že by paní do bytu v jejich nepřítomnosti chodila, věc pustili z hlavy. Po měsíci však v bytě našli svetr, který nepatřil ani jednomu z nich. Proto se rozhodli, že do bytu nainstalují kameru. Z kamerového záznamu pak zjistili, že paní pronajímatelka obden chodí do bytu a prohlíží ho. Když se jí na to zeptali, paní se přiznala a řekla, že to tak dělá, protože je to její byt a ona jen kontroluje, zda není poškozen. Paní Libuše marně vysvětlovala pronajímatelce, že nemůže vstupovat do bytu bez jejího vědomí, když nejsou doma. Následně paní Libuše podala na soud žalobu, kterou se domáhala stanovení povinnosti vlastnice bytu (pronajímatelky) zdržet se vstupu do bytu a zajistit tak nerušený výkon nájemního práva.

Jaká jsou práva a povinnosti nájemce? Může v bytě podnikat nebo chovat zvíře?

Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou. Užívání bytu je nájemcovým právem, nikoliv povinností. To znamená, že nájemce není povinen byt fakticky užívat. Jelikož je však nájemce zároveň povinen byt chránit před poškozením, zničením nebo také vykradením, musí zajistit také to, aby neužíváním bytu nevznikala škoda.

Povinnost nájemce užívat byt v souladu s nájemní smlouvou znamená, že je nájemce povinen jej užívat k bydlení a rovněž dodržovat povinnost, ke kterým se v nájemní smlouvě zavázal.

Byť hlavním účelem nájmu je uspokojení bytové potřeby nájemce, tedy bydlení, nájemce může dle § 2255 odst. 2 občanského zákoníku v bytě také pracovat nebo podnikat, avšak za podmínky, že to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům (například hluk, prach, noční svícení apod.). Pokud by byl byt užíván výlučně k podnikání, mohlo by být takové jednání nájemce posouzeno jako hrubé porušení jeho povinností.

Podnikavý nájemce

Pan Pavel pronajímá byt paní Stanislavě. Paní Stanislava je velmi podnikavá a rozhodla se podnikat v oblasti realitních služeb. V jednom z pokojů si proto zařídila menší kancelář. Zpočátku neměla moc klientů, sem tam se s někým sešla k podpisu smlouvy. Její klientela se však postupně rozrostla a do bytu chodilo čím dál více lidí. Paní Stanislava však neměla v úmyslu své těžce vydělané peníze investovat do nájmu kanceláře, vždyť tyto prostory jí zcela vyhovovaly. Zvýšeného počtu návštěv si však všimli také sousedé, kteří si začali stěžovat na příliš velký počet cizích osob v domě, na nepořádek, který někteří za sebou zanechávali, a protože byl byt pana Pavla ve čtvrtém patře, také na větší vytiženost výtahu. Pan Pavel tedy vyzval paní Stanislavu k ukončení její podnikatelské činnosti v bytě a upozornil ji, že pokud s využíváním bytu jako kanceláře nepřestane, bude jí ukončena nájemní smlouva. Paní Stanislava tedy byla nucena najít si prostory vhodné pro umístění kanceláře.

Nájemce je ve smyslu § 2258 občanského zákoníku oprávněn v bytě chovat zvíře, avšak za předpokladu že chov nepůsobí ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. To znamená, že chov zvířete v různých domech může mít různá pravidla. Rozhodující budou skutečné poměry v domě. Pokud například půjde o dům se třemi byty, kde jeden z uživatelů bytu má na psa alergie a druhý má malé děti, které se psů bojí, lze očekávat, že chov psa nájemcem bude narážet na poměry v domě a může zřejmě působit nepřiměřené obtíže. Jinou situací pak bude dům s vícero byty, kde již jiní vlastníci či nájemníci psy chovají a uvedené je v zásadě v domě tolerováno. Pokud pak chov zvířete vyvolá zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, hradí tyto zvýšené náklady nájemce pronajímateli (například častější úklid společných prostor).

Nájemce je dále povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele. Tím se zejména rozumí dodržování zásad občanského soužití, tedy například nerušit noční klid, neznečišťovat společné prostory, fyzicky či slovně či jinak nenapadat ostatní nájemce v domě, nečinit jim schválnosti či nepoškodovat cizí majetek v domě. Pokyny pronajímatele mohou být nájemci sdělené jak ve všeobecné formě, typicky formou domovního řádu, nebo individuálně jako například reakce na chování nájemce.

Jak je to s opravami a údržbou bytu?

Pronajímatel je povinen udržovat byt a dům ve stavu způsobilém k užívání, tedy v takovém stavu, aby tyto mohly sloužit k bydlení, a to s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, které na své náklady zajišťuje nájemce.

Pronajímatel je povinen udržovat byt a dům ve stavu způsobilém k užívání jak po technické, tak i po právní stránce. Po technické stránce se bude jednat o zajištění pravidelných předepsaných revizí například v případě komínů či elektroinstalace, bleskosvodů, požárních hasicích přístrojů atd. Pokud dojde v průběhu trvání nájmu ke zpřísnění právních podmínek pro užívání bytu či domu (například zpřísnění podmínek požární bezpečnosti), je pronajímatel povinen splnění těchto přísnějších podmínek zajistit.

Pronajímatel však není povinen na svůj náklad udržovat byt či dům ve stavu způsobilém k užívání, pokud tuto nezpůsobilost vyvolal nájemce porušením svých povinností. V takovém případě pronajímatel není povinen opravit vzniklé poškození v bytě s výjimkou případu, kdy by neprovedení opravy ohrozilo život zdraví či majetek osob. I v takovém případě, však může pronajímatel po nájemci požadovat náklady za takovou opravu.

Nájemce, jak již bylo shora naznačeno, je povinen provádět běžnou údržbu bytu a drobné opravy.

Dále je nájemce povinen oznamovat pronajímateli poškození nebo vady, k jejichž odstranění je pronajímatel povinen. Nájemce je také povinen učinit vše, co lze od něj očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikala další škoda.

Od 1. 1. 2016 jsou pojmy běžná údržba a drobné opravy vymezeny nařízením vlády č. 308/2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „Nařízení“).

Běžná údržba

Běžnou údržbou se ve smyslu § 2 Nařízení rozumí udržování a čištění bytu včetně jeho zařízení a vybavení. Jde zejména o malování, opravy

omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů zdí, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Zároveň se běžnou údržbou rozumí také udržování zařízení ve funkčním stavu, tedy pravidelné prohlídky a čištění předmětů vymezených v § 4 písm g) Nařízení (vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, varičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní) a dále kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy

Drobné opravy jsou pak vymezené dvojím způsobem:

- a) věcným vymezením obsaženým v § 4 Nařízení, a
- b) vymezením dle výše nákladů v § 5 Nařízení.

Pro obě kategorie drobných oprav je stanoven maximální roční limit nákladů, který dle § 6 Nařízení činí aktuálně částku rovnající se 100,- Kč/m2 podlahové plochy bytu. Opravy, jejichž náklady převyšují v daném kalendářním roce uvedenou částku, se již za drobné již nepovažují.

Na základě věcného vymezení se drobnými opravami rozumí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu, "
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících

k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pecících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).“

Dle výše nákladů se pak za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 Nařízení, pokud náklad na jedno opravu nepřesáhne 1.000,- Kč.

Drahé opravy

Pan Emil s manželkou bydlí v malém bytě s podlahovou plochou 60 m² už téměř 20 let. Byt je hezký, ale poslední dobou se v něm všechno kazí. V lednu to začalo výměnou elektrických zásuvek, pak následovala výměna všech vodovodních baterií, výměnou ventilů na přívodu vody. Následně prasklo umyvadlo v koupelně a bylo potřeba opravit také plastová okna, která již prakticky nešlo otevřít nebo naopak zavřít. Celkové opravy v bytě stály pana Emila 23.000,- Kč. V září pak praskl obklad (dlaždice) v koupelně. Pan Emil proto kontaktoval pronajímatele a požádal jej o zajištění opravy na jeho náklady. Pronajímateli se do opravy příliš nechtělo a řekl panu Emilovi, že dle § 5 Nařízení opravu do 1.000,- Kč zajišťuje nájemce. Pan Emil se však obrátil na svého synovce, nadějného advokáta, který pronajímateli vyčíslil všechny do té doby provedené opravy, kdy celkový náklad na ně převyšoval 100,- Kč/m². Advokát tedy sdělil pronajímateli, že pan Emil má jako nájemce ve smyslu § 5 Nařízení povinnost zajišťovat opravy pouze do částky 6.000,- Kč ročně. Náklady na nutné opravy provedené v daném kalendářním roce však činily téměř čtyřnásobek uvedené částky, a tedy opravu dlaždice musí zajistit pronajímatel, byť jde o opravu do 1.000,- Kč.

Jak mohu nájem ukončit?

Nájemní vztah zaniká uplynutím lhůty, pokud byl sjednán na dobu určitou. Nájemní vztah uzavřený na dobu určitou či neurčitou lze ukončit současně výpovědí.

Uplynutí doby nájmu

Nájemní vztah na dobu určitou zaniká uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán. Je tedy zřejmé, že tento způsob výpovědi se váže výlučně k nájemní smlouvě uzavřené na dobu určitou a není použitelný v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou.

K tomu, aby došlo k ukončení k poslednímu dni sjednané doby nájmu, není nutné ničeho dalšího, tedy ani předchozího upozornění či výzvy pronajímatele. K poslednímu dni trvání nájmu tedy musí nájemce být vyklidit a vyklizený předat pronajímateli.

Občanský zákoník v § 2285 stanovuje nevyvratitelnou právní domněnku, dle které pokud uplyne sjednaná doba nájmu a nájemce i nadále pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců, a zároveň pronajímatel písemně 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. Smluvní strany se však mohou domluvit i jinak. To znamená, že strany mohou aplikaci předmětného ustanovení také vyloučit. V takovém případě se nájem neobnoví ani po uplynutí doby tří měsíců, v nichž pronajímatel nájemce nevyzval k vyklizení. Smluvní strany si také mohou ujednat automatické obnovení nájmu, pokud v určité lhůtě před jeho skončením ani jedna ze stran nesdělí té druhé, že na pokračování nájmu nemá zájem. V takovém případě je však potřeba podmínky stanovit oběma stranám stejně a zároveň by měla být sjednána povinnost učinit oznámení v dostatečném předstihu. Například ujednání, dle kterého by pronajímatel mohl nájem ukončit sdělením pouhé dva týdny před jeho koncem, by zřejmě bylo považované za zkracující práva nájemce, a tedy by se k němu nepřihlíželo.

Patálie kamarádek

Paní Josefa jako nájemkyně uzavřela s paní Alenou jako pronajímatelkou dne 31. 12. 2020 smlouvu o nájmu bytu, a to na dobu čtyř let. Nájem tak měl dle smlouvy skončit dne 31. 12. 2024. Paní Josefa a paní Alena se po dobu trvání nájmu skamarádily, společně chodily do divadla a na výstavy, povídaly si o vnučatech a sdílely spolu trápení s dospělými dětmi. Ani jedna z nich tak nijak neřešila, když nájemní vztah skončil a nájemní smlouvu neprodloužily. Paní Josefa však nadále v bytě bydlela a řádně hradila sjednaný nájem. Avšak mezi kamarádkami došlo v červnu k velké hádce, kdy vyšlo najevo, že pan Petr, o jehož přízeň obě usilovaly, upřednostnil paní Josefu. Paní Alena se tedy rozhodla, že svoji sokyni již dále ve svém bytě nestrpí a vyzvala ji k vyklizení bytu. Když si paní Josefa natruc postavila hlavu a výzvě své bývalé kamarádky nevyhověla, podala paní Alena žalobu na vyklizení. Soud však k jejímu překvapení rozhodl, že se paní Josefa vystěhovat nemusí, protože, i když si žádné prodloužení výslovně neujednaly, došlo ze zákona k prodloužení nájemní smlouvy, a to na dva roky, a to až do 31. 12. 2026.

Výpověď

V případě výpovědi je potřeba rozlišovat, zda byl nájemní vztah uzavřen na dobu určitou či neurčitou. Tento rozdíl má přitom dopad pouze na výpověď danou ze strany nájemce, nikoliv na výpověď danou pronajímatelem.

Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez ohledu na to, zda byla uzavřena na dobu určitou či neurčitou pouze ze zákonem stanovených důvodů.

Jinak je tomu však u nájemce. Ten je v důvodech výpovědi nájemního vztahu limitován pouze v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou. V takovém případě totiž může výpověď z nájmu podat pouze z důvodu dle § 2287 občanského zákoníku, tedy z důvodu, že se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, se změnily do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Trojčata

Pana Michala potkala nečekaně šťastná událost – přítelkyně mu sdělila, že se v dubnu stane šťastným tatínkem tří malých raubířů. Pan Michal si vždy přál velkou rodinu a zprávu rozhodně přijal lépe než jeho přítelkyně, která pořád nedokázala zamaskovat poněkud vyděšený výraz. Pan Michal si však s přítelkyní před tři čtvrtě rokem pronajali garsonku, která byla jejich prvním společným bydlením a pro tak velkou rodinu se přece jen nehodila. Nájemní smlouvu uzavřeli na dobu 4 let a nepřicházelo v úvahu, že by v ní měli bydlet i po narození dětí. Jelikož však v době uzavírání nájemní smlouvy nemohli předpokládat narození trojčat, může pan Michal s manželkou podat výpověď dle § 2287 občanského zákoníku.

Pokud pak jde o nájem na dobu neurčitou, použijí se na výpověď podanou ze strany nájemce obecná ustanovení o nájmu, konkrétně pak § 2231 občanského zákoníku, dle kterého může nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou i bez odůvodnění. V případě porušení povinností pronajímatelem zvláště závažným způsobem, pak může nájemce vypovědět nájemní smlouvu také bez výpovědní doby, avšak v takovém případě musí být důvod výpovědi řádně nájemcem specifikován a popsán.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli.

Ohledně formy výpovědi jsou na výpověď nájemce kladené velmi malé nároky a v zásadě postačuje, pokud bude tato podána v písemné podobě a bude z ní patrné, jaký smluvní vztah je ukončován. V případě výpovědi bez výpovědní doby pak musí být výpověď odůvodněná.

Nároky kladené občanským zákoníkem na výpověď podanou ze strany pronajímatele jsou oproti nájemci mnohem vyšší. Ať již půjde o nájem ujednaný na dobu určitou či neurčitou, může jej pronajímatel vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 a odst. 2 občanského zákoníku. Veškerá ujednání ve smlouvě, která by se od tohoto odchýlovala, by byla neplatná, protože by byla v neprospěch nájemce. Dle odstavce 1 citovaného ustanovení může pronajímatel vypovědět nájem pokud:

- a) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu mjetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Dle odstavce 2 výše citovaného ustanovení může pronajímatel vypovědět nájem také z následujících důvodů:

- a) pokud má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Pokud se jedná o výpovědní důvody dle odstavce 2, je pronajímatel povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, pokud byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem nevyužil k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Do této lhůty se nezapočítává doba potřebná k úpravě bytu, pokud s ní bylo započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je v ní řádně pokračováno. Zejména výpověď z nájmu z důvodu jeho potřeby pro sebe nebo rodinného příslušníka je často uváděným důvodem v případech, kdy se chce pronajímatel zbavit svého nájemníka. Je tak třeba upozornit i na rozhodovací praxi soudů. Ty často zkoumají, jestli skutečně konkrétní osoba uvedená ve výpovědi má neuspokojenou bytovou potřebu, ale zkoumá se například i možnost uspokojit ji jinak. Pokud má třeba pronajímatel více bytů a v některém z nich končí smlouva na dobu určitou, soud se bude ptát, proč nebyl k uspokojení bytové potřeby využit tento právně volný byt.

V uvedených případech je výpovědní doba vždy tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.

Rozvádět se či nerozvádět

Manželství pana Aleše a paní Agnes je v troskách. Alespoň jsou o tom oba dva skálopevně přesvědčeni. Poslední měsíc se doma hádají kvůli každé maličkosti. Ta poslední hádka je oba natolik vyčerpala, že začali zvažovat rozvod. Přesvědčení o tom, že jsou schopni vše zvládnout v klidu, se dohodli, že se pan Aleš odstěhuje do bytu, který pořídili před třemi lety. Byt však je pronajímán manželům Novákovým. Pan Aleš a paní Agnes podali návrh na rozvod manželství a zároveň podali Novákovým výpověď z nájmu bytu dle § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, tedy z důvodu, že byt potřebuje pan Aleš pro své vlastní bydlení. Novákovi byli sice výpovědí nepříjemně překvapeni, měli však pochopení pro problémy manželského páru a začali si hledat nové bydlení. Nakonec ke dni skončení nájmu našli byt, do kterého se přestěhovali. Pan Aleš a paní Agnes dostali v mezidobí předvolání k rozvodu. Soudkyně však nebyla přesvědčena o tom, že by se měli rozvádět, a navrhla jim párovou terapii. Pan Aleš a paní Agnes se nechali přesvědčit, na terapii zašli a zjistili, že se rozvádět vlastně ani nechťejí. Navíc paní Agnes zjistila, že její podrážděnost v poslední době plyne z toho, že čeká dítě. Pan Aleš a paní Agnes měli tolik práce s napravováním svého vztahu, že jim na řešení vztahu s nájemníky nezůstal žádný čas. Novákovi se tedy vystěhovali a asi po čtyřech

měsících zjistili, že pan Aleš i paní Agnes nadále žijí spolu a byt je opět pronajímán. Novákoví tak vyzvali pana Aleše a paní Agnes k náhradě škody spočívající v nákladech na stěhování.

Pronajímatel má v některých případech možnost vypovědět nájem také bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Dle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku je důvodem pro ukončení nájemního vztahu výpovědi bez výpovědní doby případ, kdy nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Dle odst. 2 tohoto ustanovení se za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce považuje zejména nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobení jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno. Podmínkou pro to, aby pronajímatel takto mohl nájemní vztah bez výpovědní doby ukončit, je však to, že nájemce vyzve před doručením výpovědi k odstranění jeho závažného chování nebo protiprávního stavu. Pokud tak pronajímatel neučiní, k výpovědi se nepřihlíží.

Po obsahové stránce je pronajímatel ve své výpovědi (ať již s výpovědní dobou či bez ní) povinen vymezit výpovědní důvod a uvést v čem spatřuje jeho naplnění. Zároveň je pronajímatel povinen nájemce ve výpovědi upozornit na jeho právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Pokud výpověď pronajímatele nebude obsahovat všechny výše uvedené náležitosti, bude se považovat za neplatnou, nebo k ní nebude přihlíženo. V praxi jde o poměrně časté případy, kdy soudy shledávají výpovědi neplatnými, ačkoli výpovědní důvody byly naplněny.

Skončení nájmu družstevního bytu

V případě družstevního bytu je právo nájmu družstevního bytu pevně spjato s členstvím v bytovém družstvu. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi se ve smyslu § 734 odst. 2 zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) na nájem družstevního bytu nepoužijí. Nájemní právo člena družstva je tedy pevněji ukotveno a může být ukončeno v návaznosti na zánik členství v družstvu.

Vyloučit člena z družstva je možné z důvodů uvedených v § 614 a 734 odst. 1 ZOK. Jedná se o následující důvody:

- a) jestliže člen družstva závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách (§ 614 ZOK), nebo
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (§ 734 odst. 1 písm. a) ZOK), nebo
- c) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 734 odst. 1 písm. b) ZOK).

Rozhodnutí o vyloučení člena družstva musí dle § 615 ZOK předcházet písemná výstraha. Tato musí obsahovat důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzvu k tom, aby člen s porušováním povinností přestal a odstranil následky porušení členských povinností. K nápravě musí být členovi poskytnuta přiměřená lhůta, nejméně v délce 30 dnů.

V případě rozhodnutí o vyloučení, se pak člen družstva musí bránit tomuto rozhodnutí, nikoliv samotnému ukončení nájemní smlouvy.

O vyloučení rozhodne představenstvo družstva, případně jiný orgán, který je k tomu určený stanovami. Rozhodnutí musí padnout ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději do 1 roku ode dne kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu člena podat námitky k členské schůzi.

Tyto námitky lze podat ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, jinak právo zaniká. Marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo doručením rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, členství zaniká.

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek nebo rozhodnutí členské schůze o vyloučení může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu soudu

nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení nemůže družstvo vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Nájemní smlouva po smrti nájemce

Ustanovení § 2221 občanského zákoníku stanoví, že změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Uvedené ustanovení pak lze aplikovat i na nájem bytu. V praxi to znamená, že pokud pronajímatel byt prodá, případně zemře a byt nabydou do svého vlastnictví jeho dědicové nebo dědic, nemá to vliv na existenci a další pokračování nájemního vztahu. Nájemce není povinen s novým pronajímatelem uzavírat novou smlouvu o nájmu, neboť nový pronajímatel vstupuje ze zákona zcela do práv a povinností původního pronajímatele. Nájemní smlouva tak trvá v nezměněné podobě.

Jinak je však tomu v případě smrti nájemce.

Pokud zemře nájemce a není zde společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. V případě, že je touto osobou nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde nájem na tuto osobu ze zákona. Na jiné, než vyjmenované osoby přechází nájem pouze v případě, že s přechodem na tuto osobu pronajímatel souhlasil. Pokud splňuje více osob podmínky pro přechod práva nájmu, přechází nájem na všechny tyto osoby společně a nerozdílně.

Pokud tedy po smrti nájemce přešel nájem na jinou osobu, skončí tento nájem nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Výjimky jsou stanovené pouze pro

- a) osoby, které ke dni přechodu nájmu dovršily věku sedmdesáti let, a
- b) osoby, které ke dni přechodu nájmu nedovršily osmnácti let.

V případě osob pod písm. a) není zákonem stanovená žádná maximální doba nájmu. V případě osoby pod písm. b) pak nájem končí dnem, v němž tato osoba dosáhla dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Pokud se osoba, na kterou po smrti nájemce ze zákona přešel nájem, nepřejde v nájmu pokračovat, musí tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli, a to do jednoho měsíce od smrti nájemce. Dnem dojití oznámení pronajímateli nájem zaniká.

Pokud po smrti nájemce neexistuje žádná osoba, na kterou by dle výše uvedeného mohl přejít ze zákona nájem, přechází práva a povinnosti z nájmu na nájemcova dědice.

Přechod nájmu, který nebyl

Pan Radek užíval byt se svým otcem Vlastislavem. Jednoho dne ale dostal ale zajímavou pracovní nabídku pobývat rok v zahraničí a přestěhoval se na rok do Francie. V práci se mu dařilo, ale asi po půl roce ho zastihla smutná zpráva, že jeho otec je vážně nemocný. Vypravil se ihned zpět, ale otce už nezastihl, bohužel zemřel ještě před jeho návratem. Pan Radek se rozhodl vrátit zpět, aby mohl vyřídit vše potřebné a nastěhoval se zpět do otcova bytu. Po měsíci ho ale překvapilo, že dostal výpověď z nájmu jako jediný dědic po svém otci. Bránil se žalobou proti výpovědi s tím, že argumentoval, že na něj přешel nájem, protože s otcem bydlel, ale soud této žalobě nevyhověl s argumentem, že k přechodu nájmu nedošlo, protože v den smrti nájemce v bytě nežil, ale byl v zahraničí. Práva a povinnosti spojená s nájmem tak na něj přešla jako na dědice a výpověď z nájmu tak byla oprávněná.

V takovém případě však může pronajímatel vypovědět nájem bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, a to ve lhůtě tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a co se dozvěděl, kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Je tedy zřejmé, že dědicové nájemce, kteří nesplňují podmínky pro přechod nájmu, požívají nižší ochrany, kdy jim nájem může být ze strany pronajímatele velice jednoduše ukončen.

Na druhou stranu občanský zákoník dává v § 2283 odst. 2 stejnou možnost i nájemcovým dědicům, kteří mají rovněž možnost nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou, a to ve lhůtě tří měsíců poté, co se dozvěděli o smrti nájemce, o svém dědicím právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

Zákon pak pamatuje také na případ, kdy nájemcův dědic není znám. Pokud se tak stane, a nájemcův dědic nebude znám ani do 6 měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit. Tím nájem zaniká.

Zvláštní ustanovení se pak vztahují na družstevní byty, ohledně nich dle § 2279 odst. 5 občanského zákoníku platí, že v případě smrti nájemce družstevního bytu přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Uvedené platí, pokud nejde o byt ve společném nájmu manželů.

Jak předat byt?

Nájemce je povinen předat byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal do svého užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce rovněž nemusí odstraňovat vady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel.

Nájemce je však povinen odstranit v bytě veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, za předpokladu, že se strany dohodly, že při skončení nájmu uvede nájemce byt do původního stavu. Pokud taková dohoda mezi stranami není, platí, že má nájemce právo žádat vyrovnání, pokud došlo v důsledku změn ke zvýšení hodnoty bytu.

Pokud nájemce v bytě provedl změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je také odstranit, ledaže by pronajímatel nájemci sdělil, že jejich odstranění nežádá. Nájemce ovšem nemůže žádat žádné vyrovnání, a to ani v případě, že by se neodsouhlasenými změnami hodnota bytu zvýšila.

O předání bytu je vhodné sepsat protokol, který bude opět zachycovat nejen stavy měřidel, ale také stav bytu, případné vady, vyjádření nájemce a pronajímatele k nim, případně také dohodu o způsobu odstranění vad a úhrady vzniklých škod. U předávacího protokolu není nezbytné, aby se pronajímatel a nájemce přesně shodli například na tom, jaké škody byly v bytě způsobeny, je ale nutné, aby pohled obou stran byl v protokolu zachycen, skutečný stav pak v případě sporu bude předmětem dokazování.

Obě strany by tak už v okamžiku předání měly myslet na to, že nějaké důkazy budou možná potřebovat a vzali si s sebou například potenciální svědky, případně pořídili záznam stavu bytu (fotografie, videozáznam).

Co se stane, pokud nájemce byt nevyklidí?

Pokud nájemce byt ke dni skončení nájmu nevyklidí a pronajímateli nepředá, vzniká pronajímateli ve smyslu § 2295 občanského zákoníku právo žádat po nájemci náhradu, a to ve výši ujednaného nájemného.

Zároveň se nájemce může domáhat vyklizení soudní cestou, a to prostřednictvím žaloby na vyklizení a následně exekučním návrhem k vymožení povinnosti byt vyklidit. Současně může vznikat také trestní odpovědnost nájemce, kdy neopuštění bytu ani ve lhůtě určené pravomocným rozhodnutím soudu k vyklizení a odevzdání bytu, může naplňovat znaky skutkové podstaty trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 trestního zákoníku.

Byť může být v případě, že nájemce dobrovolně byt ke dni skončení nájmu nepředá a nevyklidí, soudní cesta k dosažení vyklizení bytu poměrně časově náročná, rozhodně nelze pronajímateli doporučit vystěhování nájemce bez rozhodnutí soudu, neboť v takovém případě by se pronajímatel mohl dopustit trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 tr. zákoníku.

V této souvislosti je potřeba také poukázat na to, že pronajímatel není oprávněn neplacení nájemného, či poplatků za energie nebo služby spojené s užíváním bytu ze strany nájemce řešit například odpojením energií. V souladu s § 2205 písm. c) a § 2243 občanského zákoníku je totiž pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to bez ohledu na prodlení nájemce s peněžními závazky plynoucím mu z nájemní smlouvy. I takové jednání pronajímatele pak může naplnit znaky skutkové podstaty trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru. Nehrazení či případně pozdní hrazení úhrad spojených s užíváním bytu lze pak řešit ukončením nájmu výpovědí dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, eventuálně výpovědí bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku.

Trápení pana Františka

Pan František pronajímal svůj byt v osobním vlastnictví paní Ireně. Vše probíhalo dle představ pronajímatele až do doby, kdy paní Irena začala hrát hrací automaty a po pár měsících přestala platit nájem. Pan František se snažil s paní Irenou dohodnout, nabízel jí splátkový kalendář, ale vše bylo marné. Rozhodl se tedy dát paní Ireně výpověď z nájmu, paní Irena se proti výpovědi nebránila, pan František tedy rozhodl po uplynutí lhůty k podání žaloby na neplatnost výpovědi o objednání stěhovacího vozu, otevřel byt, v němž paní Irena zrovna nebyla přítomna, a veškeré její věci nechal odvézt do skladu. Paní Ireně oznámil, že věci uskladnil, a kdy si je může vyzvednout, sám pak vyměnil zámek a byt nabídnul k pronájmu na inzertním serveru. Jaké bylo jeho překvapení, když na zvonek jeho bytu jednoho dne zazvonila policie a žádala ho o podání vysvětlení, paní Irena na něj podala totiž trestní oznámení kvůli tomu, že jí vnikl neoprávněně do bytu. Pan František byl nakonec skutečně odsouzen a dostal podmíněný trest odnětí svobody pro trestný čin porušování domovní svobody, nic mu nepomohla obrana, že s paní Irenou nebyla možná dohoda o vyklizení bytu, protože s ním nijak nekomunikovala. Soud ho poučil, že měl správně podat žalobu na vyklizení a následně nechat případně byt vyklidit exekutorem.



DALŠÍ SMLUVNÍ TYPY UPRAVUJÍCÍ BYDLENÍ

Smlouva o podnájmu

Byt lze přenechat k užívání také na základě podnájemní smlouvy. Tato připadá v úvahu v případech, pokud je byt nebo jeho část přenechávána k užívání nikoliv vlastníkem bytu, nýbrž nájemcem.

Nájemce může byt přenechat do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, pokud nájemce v bytě sám trvale nebydlí (2275 odst. 1 občanského zákoníku). Žádost o udělení souhlasu s podnájemem, jakož i souhlas musí mít písemnou formu. V případě, že v nájemní smlouvě nebyl ujednáán zákaz podnájmu a pronajímatel se do jednoho měsíce ode dne doručení žádosti o podnájem nevyjádří, má se za to, že s podnájemem souhlasí.

V případě, že nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností.

Podnájem nepoživá stejné ochrany jako právo nájemní. Úprava tohoto institutu je v občanském zákoníku velmi strohá. V zásadě je tedy potřeba vždy vycházet z textu podnájemní smlouvy. Z tohoto důvodu by podnájemní smlouva měla podrobně upravovat práv a povinnosti smluvních stran, a to včetně výpovědních důvodů a výpovědních lhůt. Úprava vztahů plynoucích podnájemteli a podnájemci z podnájemního vztahu pak chrání nejen podnájemce před zcela svévolným chováním podnájematele, ale také samotného podnájematele, který za podnájemce odpovídá pronajímateli tak, jako by věc užíval sám.

Ohledně podnájemního vztahu pak vždy platí, že jeho existence se odvíjí od existence a trvání vztahu nájemního. V případě skončení nájemního vztahu končí vždy také vztah podnájemní.

Smlouva o ubytování

Dále je alespoň ve stručnosti potřeba zmínit přenechání bytu či jeho části, případně jiného ubytovacího prostoru na základě smlouvy o ubytování. Uvedený institut není určen pro dlouhodobý nájem, k tomu

slouží smlouva nájemní. Smlouva o ubytování je samotným občanským zákoníkem v § 2326 charakterizovaná jako smlouva o přechodném nájmu. Jelikož se nejedná o dlouhodobé užívání bytu, není ani úprava tohoto smluvního typu příliš podrobně v občanském zákoníku upravena. Tato smlouva může být uzavřena jak v písemné tak i v ústní formě.

Výpůjčka

Posledním smluvním typem, se kterým se lze setkat v oblasti užívání bytů je výpůjčka. Tato se od nájmu bytu liší tím, že se jedná o přenechání bytu k bezplatnému dočasnému užívání. Typickým znakem výpůjčky je tedy její bezúplatnost, a to na rozdíl od smlouvy nájemní, která je z povahy věci úplatná. I v případě výpůjčky lze však sjednat povinnost uživatele bytu k hrazení spotřebovaných energií.

S tímto typem smlouvy se lze setkat, s ohledem na její bezúplatnost, zejména v rámci přenechání bytu k užívání v rámci rodiny. Velmi významným rozdílem oproti nájemní smlouvě je pak nemožnost půjčitele domáhat se předčasného vrácení věci – bytu. Půjčitel tak může učinit pouze v případě, že vypůjčitel (uživatel bytu) užije věc (byt) v rozporu se smlouvou.

Pokud půjčitel (vlastník bytu) potřebuje byt nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, může se domáhat jeho předčasného vrácení, jen pokud to bylo mezi stranami ujednáno.

Jak pronajmout byt? Praktický právní průvodce pro malé pronajímatele

Vydalo: Iuridicum Remedium, z. s.
Sídlo: Přístavní 1236/35, 170 00 Praha 7
Kancelář: Jeseniova 10, 130 00 Praha 3
Tel: +420 776 703 170
E-mail: iure@iure.org
www.iure.org

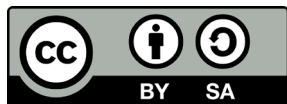
V rámci programu Právní pomoc IuRe zpracovali:
Mgr. Erika Turzová Baloghová a Mgr. et Mgr. Jan Vobořil, Ph.D.

Příručka byla vydána v prosinci 2025 v rámci realizace projektu
PRÁVNÍ PODPORA PRO SPRAVEDLIVÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ 2025
Projekt je realizován za příspěví prostředků státního rozpočtu ČR
z programu Ministerstva pro místní rozvoj



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Příručka Jak pronajmout byt? Praktický právní průvodce je vydána pod
licencí Creative Commons – Uveďte původ Zachovejte licenci CC BY SA 4.0



Autorem je Iuridicum Remedium, z. s.



Vedle programu Právní pomoc IuRe realizujeme také program
Digitální svobody. Podpořte naše aktivity pravidelným příspěvkem.
Více informací o možnostech podpory najdete na www.iure.org
či www.digitalnisvobody.cz.