

---

# **METODIKY PRO KMB** **(Kontaktní místo pro bydlení)**

---

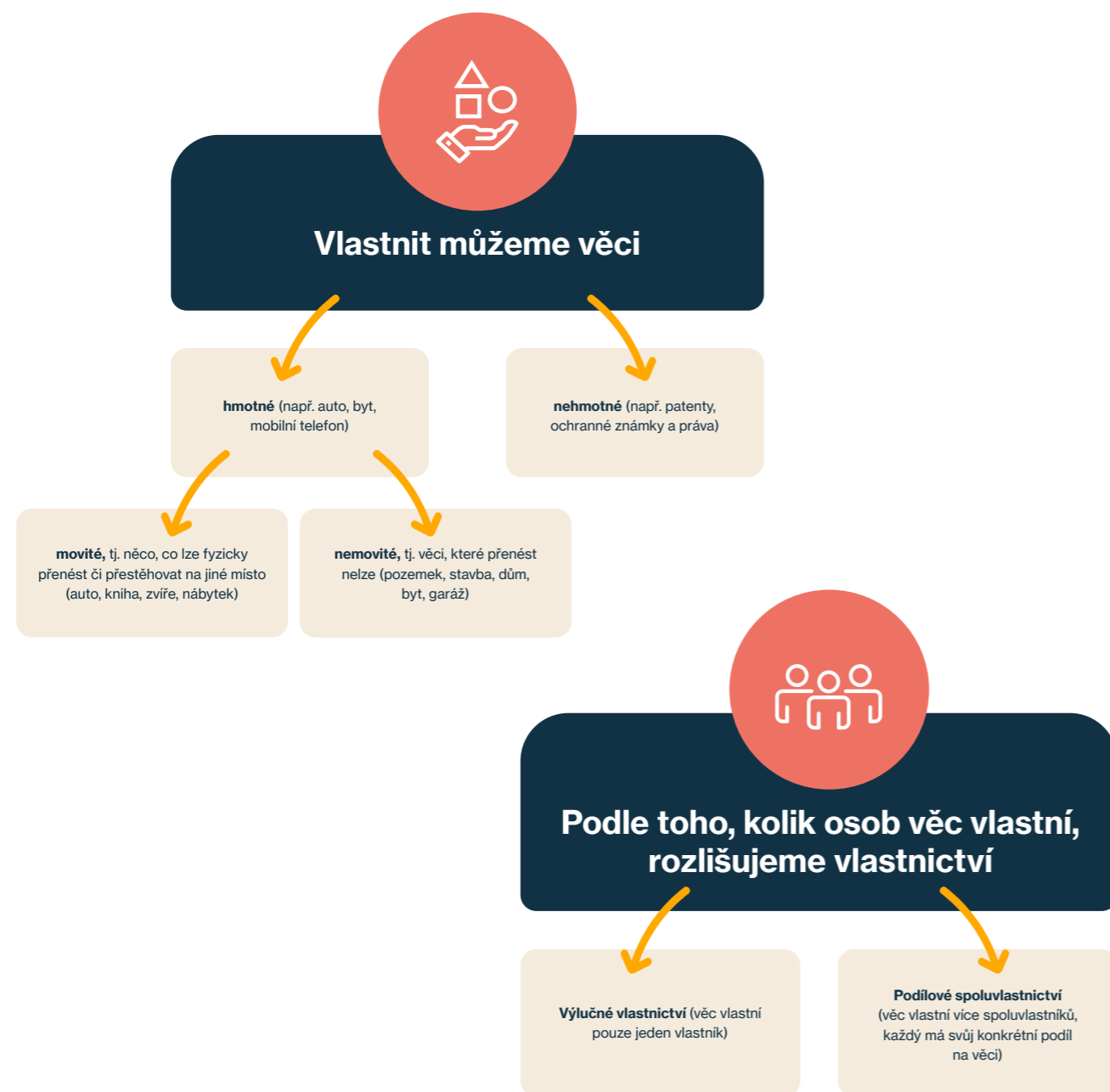
**Kontaktní místa pro bydlení (KMB) vznikají jako praktická podpora občanům v oblasti bydlení. Jejich úkolem je poskytnout přehledné, srozumitelné a právně podložené informace všem, kdo řeší otázky spojené s vlastnictvím, nájmem či jinými formami užívání bytu nebo domu.**

# Obsah

<b>01</b>	<b>_____ Vlastnictví</b>	6	<b>05</b>	<b>_____ Vyklizení bytu</b>	41
	Vlastnictví nemovitostí			Žaloba na vyklizení bytu	
	Formy vlastnictví			Stav při předání bytu a předávací protokol	
	Nabývání vlastnického práva		<b>06</b>	<b>_____ Praktické dokumenty a vzory</b>	44
	Katastr nemovitostí			Dohoda o splátkách s uznáním dluhu	
	Druhy bytů			Předávací protokol	
<b>02</b>	<b>_____ Nájem a jiné uživatelské vztahy</b>	8		Žádost o podnájem	
	Nájemní smlouva a její podoby			Další formuláře a listiny	
	Podnájem a jeho specifika				
	Zvláštní typy nájmu				
	Strany nájemního vztahu				
	Společná domácnost				
	Trvalý pobyt				
	Následky smrti nájemce				
	Kde hledat byt				
	Náležitosti nájemní smlouvy				
	Platby spojené s nájmem bytu				
<b>03</b>	<b>_____ Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele</b>	27			
	Povinnosti nájemce				
	Povinnosti pronajímatele				
	Práva nájemce				
	Práva pronajímatele				
<b>04</b>	<b>_____ Skončení nájmu</b>	33			
	Způsoby skončení nájmu				
	Dohoda o zániku nájmu				
	Výpověď z nájmu ze strany nájemce				
	Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele				

# 01 Vlastnictví

Každý má právo vlastnit majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej.



## Nabývání vlastnického práva

Věc může být ale také ve společném jmění manželů, což je zvláštní forma spoluvlastnictví, které může vzniknout pouze mezi manžely. Vlastnictví lze nabýt:

**smlouvou** (např. kupní, darovací, směnnou)

**rozhodnutím soudu** (např. vypořádáním spoluvlastnictví nebo dědictví)

**ze zákona** (např. nálezem nebo přírůstkem)

U nemovitostí se vlastnické právo nabývá **vkładem do příslušného katastru nemovitostí**.

Pro nabytí nemovitosti tedy nestačí pouze uzavřít kupní či darovací smlouvu, ale je třeba také podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává pouze na stanoveném formuláři, buď elektronicky, poštou, nebo osobně, a to katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází, a za poplatek.

**Katastr nemovitostí** je základním zdrojem informací o nemovitostech. Každý má právo do katastru nemovitostí nahlížet a pořizovat si výpisy nebo opisy, a především získávat listiny z tzv. „sbírky listin“, do které se zakládají všechny listiny, které jsou podkladem pro provedení zápisu. Každá osoba tedy může zjistit úplný obsah např. kupní smlouvy, kterou se převádí vlastnické právo k nemovitosti. V některých případech je nutné prokázat svoji totožnost, avšak poskytnutí informace či listiny nemůže být nikomu odepřeno.

Základní informace z katastru nemovitostí lze získat i elektronicky prostřednictvím aplikace <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. **K nalezení informace o vlastníku nemovitosti je třeba znát její adresu, příp. číslo bytové jednotky, hledáme-li vlastníka bytu.**

Vlastníkem nemovitosti může být jednak **fyzická osoba** (např. Jan Novák), nebo osoba **právníká** (např. obec, bytové družstvo, obchodní společnost, nadace, církev apod.)



# 02 Nájem a jiné užívací vztahy

Nájem je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanoveních § 2201–2331 v díle zákona, který má název „Přenechání věci k užití jinému“. Občanský zákoník zná i jiné instituty, jak přenechat věc k užívání jiné osobě:

**Výprosa:** Právo **bezplatného** užívání věci bez stanovení účelu či doby užití (např. soused si zapůjčí hrábě, kterými chce shrabat listí na zahradě; hrábě by měl vrátit nejpozději ve chvíli, kdy si o ně řeknete. Předmětem výprosy může být i pozemek, který přenecháte sousedovi, aby na něm hrál se svými dětmi fotbal. Až budete chtít pozemek užívat sám, zkrátka požádáte souseda, aby odešel, a tím jeho právo na bezplatné užívání pozemku končí).

**Výpůjčka:** Právo **bezplatného** užívání věci zpravidla ke sjednanému účelu a na určitou dobu (např. zapůjčení obrazu do galerie za účelem jeho vystavení na dobu trvání výstavy, po uplynutí této doby je galerie povinna obraz vrátit. Předmětem výpůjčky může být i nemovitost. Například půjčíte kamarádovi bezplatně na týden byt, aby v něm strávil dovolenou. O délce doby užívání se domluvíte předem, stejně jako o tom, jakým způsobem má byt užívat. Po dohodnuté době výpůjčky je kamarád povinen byt zpátky předat a jeho právo na užívání tím končí).

**Nájem:** Právo na dočasné užívání věci, a to vždy za úplatu (nájemné). Pronajímatel a nájemce mezi sebou uzavírají nájemní smlouvu.

Předmětem nájmu může být jak věc movitá (auto, mobil), tak věc nemovitá (byt, dům, garáž). Pokud nájemce toto své právo přenechá jiné osobě, mluvíme o podnájmu.

**Zápůjčka:** Závazek, kdy zapůjčitel/věřitel přenechá vydlužiteli/dlužníkovi určité množství věcí určených druhově, zejména **peníze**, a vydlužitel se je zaváže po uplynutí dohodnuté doby vrátit, případně zaplatit navíc i stanovené **úroky**. Rozdíl mezi výpůjčkou a zápůjčkou je tedy v předmětu, který se půjčuje (u zápůjčky nevracíte tytéž bankovky, ale tytéž obnos, byť v jiných bankovkách, u výpůjčky musíte vrátit tytéž obraz, který jste si půjčili).

**Pacht:** Právo na dočasné **užívání a požívání** věci ve formě plodů a užitků, a to vždy **za úplatu** (tzv. pachtovné). Pachtovní smlouva se nejčastěji uzavírá v zemědělství či pronájmu zahrad, může jít však i o lom, důl či pramen vody. Rozdíl mezi pachtem a nájmem tkví tedy v tom, že zatímco v případě nájmu dojde pouze k přenechání věci (možnosti ji užívat), u pachtu dochází zároveň k přenechání práva požívat výnosy či plody na věci (např. za úplatu propachtujete pole, na kterém pachtýř vypěstuje pšenici. Pšenici pak prodá a výnos z prodeje si ponechá).

**Podnájem:** Vztah, kdy nájemce bytu nebo jeho části poskytne tento byt nebo jeho část do užívání další osobě, která se nazývá podnájemce. Účastníky smlouvy o podnájmu jsou pouze nájemce a podnájemce, přičemž pronajímatel není v žádném právním vztahu s podnájemcem. Podnájem zaniká vždy nejpozději se zánikem nájmu. Podmínky v podnájemní smlouvě, jako jsou výpovědní důvody, lhůty, práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, mohou být sjednány jinak než u nájemní smlouvy. Pokud však v podnájemní smlouvě konkrétní ujednání chybí, použije se nejbližší právní úprava, kterou zpravidla bude právní úprava týkající se nájmu bytu a domu (tj. ust. § 2235 a násl. občanského zákoníku).

## Příklad podnájemního vztahu

Např. Ondřej vlastní byt. Rozhodne se jej na 2 roky pronajmout Anetě za dohodnuté nájemné. Ondřej je v postavení pronajímatele a Aneta je nájemce. Aneta se po půl roce užívání bytu rozhodla, že pojedje na na půl roku do Anglie na stáž, a domluvila se s Bárrou, že jí po tuto dobu byt přenechá k užívání. Aneta s Bárrou uzavrou podnájemní smlouvu na dobu 6 měsíců s tím, že jí Bára bude hradit dohodnuté nájemné.

Podnájemní smlouvu lze uzavřít jen se **souhlasem pronajímatele**. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s tímto podnájmem musí být písemné. Výjimkou je souhlas pronajímatele tzv. mlčky. To znamená, že pokud se pronajímatel k žádosti nájemce o povolení podnájmu do jednoho měsíce nevyjádří, pak se má za to, že s ním souhlasí. Tento souhlas samozřejmě neplatí v případě, že mají pronajímatel a nájemce ve smlouvě sjednaný úplný zákaz podnájmu. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy a může to být důvodem k výpovědi z nájmu. Za výpovědní důvod je považována i skutečnost, kdy pronajímatel sice souhlas s podnájmem dal, ale nájemce byt přenechává za úplatu různým osobám ke krátkodobému ubytování přes ubytovací platformy jako Airbnb, Booking apod.

Pokud však nájemce v bytě sám trvale bydlí, může dát část bytu do podnájmu i **bez souhlasu pronajímatele**. Musí však pronajímateli oznámit zvýšení počtu osob v domácnosti, a to zejména kvůli úpravě plateb za služby spojené s užíváním bytu. Nájemce tak musí učinit co nejdříve, nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala (např. seniorka žijící sama v bytě o velikosti 3 + 1 se rozhodne dát jeden pokoj do podnájmu studentce. Seniorka bude v bytě stále bydlet. Souhlas pronajímatele v tomto případě není potřeba, seniorka má ale povinnost nejpozději do 2 měsíců oznámit pronajímateli, že má v bytě podnájemnici). Pokud si však pronajímatel v nájemní smlouvě vyhradil, že nájemce potřebuje k uzavření podnájemní smlouvy i části bytu jeho písemný souhlas, pak si jej nájemce musí zajistit, v opačném případě by se jednalo o porušení povinnosti nájemce hrubým způsobem a nájemce by mohl dostat výpověď. O hrubé porušení povinností nájemce půjde i v případě, kdy nájemce přenechá byt, příp. jeho část (pokud si to pronajímatel ve smlouvě vyhradil) k užívání jiné osobě bezplatně).

**Byt zvláštního určení** je definován jako byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby, případně byt v domě s pečovatelskou službou. Tento typ bytu je tedy speciálně přizpůsoben pro potřeby osob, které vyžadují určitou míru podpory nebo péče.

**Služební byt** je byt, který je pronajat v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Má zvláštní právní režim, což znamená, že práva nájemce mohou být omezena, například v oblasti přechodu nájmu. Nájem služebního bytu skončí obvykle posledním dnem kalendářního měsíce následujícího

po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat sjednanou práci, pokud k tomu neměl vážný důvod.

Od nájmu je třeba také odlišovat **smlouvu o ubytování, kterou se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení, které je k tomu určené (např. ubytovna, hotel).**

**Nájem rozlišujeme podle účelu, ke kterému je sjednán** (podnikání, bydlení, rekreace apod.).

Je-li účelem zajištění bytových potřeb nájemce, příp. členů jeho domácnosti (bydlení), použije se na nájemní smlouvu úprava obsažená v ust. § 2235–2301 občanského zákoníku, která má donucující povahu.

**Donucující ustanovení** v zákoně jsou taková ustanovení, od kterých se nelze odchýlit dohodou stran. Jsou závazná a musí být dodržována bez ohledu na vůli zúčastněných stran. Tato ustanovení jsou obvykle stanovena za účelem ochrany veřejného zájmu, dobrých mravů, právní jistoty nebo ochrany slabší strany, například spotřebitele, zaměstnance nebo nájemce bytu. V právních dokumentech se často označují jako kogentní normy.

Tato ustanoví lze poznat např. tak, že se v nich objevují výrazy jako „zakazuje se“, „nepřihlíží se“, „nesmí“, „musí“, „může jen“ apod.

Nájemce (stejně jako spotřebitele nebo zaměstnance) zákon považuje za slabší stranu vztahu, a proto je potřeba ho chránit. Má-li nájemce bytu zaručena určitá práva, nemůžou být ani ujednáním ve smlouvě zkrácena (pokud má např. nájemce právo ve své domácnosti přijímat kohokoli, nemůže být v nájemní smlouvě platně sjednáno, že může žít jen se svými dětmi, nebo pokud má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nemůže být platně sjednáno, že takové právo nemá).

Vždy se lze odchýlit od zákona je-li to ve prospěch nájemce (např. má-li nájemce povinnost provádět běžnou údržbu a drobné opravy, může být ve smlouvě platně sjednáno, že obojí bude zajišťovat a hradit pronajímatel).

Donucující ustanovení zákona se nepoužijí v případě, kdy se pronajímá byt nebo dům k rekreačním účelům (např. pronájem rekreační chaty) nebo k jinému „zjevně krátkodobému účelu“ (např. pronájem bytu studentovi jako privat po dobu trvání semestru). V těchto případech nájemce není chráněn zákonem a je zejména stranách, jaká práva a povinnosti si sjednají v nájemní smlouvě.

## Exkurz do pojmů používaných v praxi:

### Dekret:

Dekret k bytu byl v Československu dokument, který opravňoval osobu k užívání konkrétního bytu. Tento dekret byl vydáván zejména v období socialismu, kdy byl větší podíl bytů státních nebo obecních a bylo třeba oficiálního souhlasu pro přidělení bytu. Dekret k bytu stanovoval podmínky, za kterých mohl být byt užíván, a často obsahoval i informace o výši nájemného a povinnostech nájemce. Po roce 1989, kdy došlo k privatizaci bytového fondu a změně vlastnických vztahů, funkci dekretu převzaly nájemní smlouvy. Dekrety jsou nadále platnými dokumenty, které jeho držitele opravňují k užívání bytu. Uživatel takového bytu je považován za nájemce s veškerými právy a povinnostmi.

### Evidenční list

Evidenční list je dokument, který obsahuje základní údaje o bytě a jeho užívatelích. Obvykle zahrnuje informace jako je adresa bytu, jméno nájemce, počet osob žijících v bytě, velikost bytu, vybavení a další relevantní údaje. Evidenční list slouží k evidenci a správě bytového fondu, a může být využíván například pro účely rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu. Pronajímatel bytu nemá povinnost evidenční list vystavovat, neboť v něm obsažené údaje mohou být obsaženy přímo v nájemní smlouvě. Platný občanský zákoník již s pojmem evidenční list nepracuje, v praxi jsou však evidenční listy stále využívány zejména je-li pronajímatelem obec.

### Domovní řád:

Domovní řád je dokument, který obvykle řeší povinnosti nájemce ve vztahu k bytu a společným prostorám v domě. Obsahuje pravidla pro užívání společných prostor a zařízení, zajištění pořádku a čistoty v domě, umístování nápisů nebo informací, označování domovních schránek, bytů, zvonků, zajišťování přístupu k hlavním uzávěrům vody, elektřiny, plynu, otevírání a zavírání domu a další podobné záležitosti. Domovní řád nesmí být v rozporu s právními předpisy a dobrými mravy a měl by být rozumný. Povinnost dodržovat domovní řád by měla vyplývat přímo z nájemní smlouvy. I když platný občanský zákoník již s pojmem domovní řád nepracuje, v praxi jsou domovní řády stále využívány a bývají vyvěšovány ve společných prostorách domu.

### Kategorie bytu:

Kategorie bytu byly dříve používány k rozdělení bytů podle jejich vybavení a kvality. Byty byly rozdělovány do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění. Tyto kategorie byly zrušeny spolu s vyhláškou č. 176/1993 Sb. k 1. 1. 2002. V současné době žádné kategorie, druhy či skupiny bytů podle jejich vybavení či kvality neexistují.

### Regulované nájemné:

Regulované nájemné bylo nájemné, jehož výše byla stanovena státem prostřednictvím právních

předpisů. Tento systém byl zaveden za účelem ochrany nájemců před nepřiměřeně vysokými nájmy. Regulace nájemného určovala maximální částku, kterou mohl pronajímatel požadovat za pronájem bytu. Tento systém byl v České republice postupně zrušen, a to procesem známým jako „deregulace nájemného“, který byl dokončen koncem roku 2012. Po deregulaci se výše nájemného sjednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, příp. o jeho výši rozhoduje soud.

### Strany nájemního vztahu:

#### Pronajímatel:

Pronajímatel bytu je osoba, která vlastní byt nebo má právo s ním disponovat a uzavírat nájemní smlouvy. Pronajímatel přenechává byt k užívání nájemci za dohodnuté nájemné. Pronajímatelem může být fyzická osoba, právnická osoba, státní organizace nebo jiný subjekt, který má oprávnění byt pronajímat. Pronajímatel je zodpovědný za udržování bytu v obyvatelném stavu a za plnění dalších povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a zákona.

#### Nájemce:

Nájemce je osoba, která si pronajímá byt nebo jinou nemovitost od pronajímatele na základě nájemní smlouvy. Nájemce má právo užívat pronajatý prostor po dobu trvání nájemní smlouvy a je povinen platit pronajímateli dohodnuté nájemné. Nájemce je také zodpovědný za dodržování podmínek nájemní smlouvy, včetně péče o byt a jeho vybavení, a za oznámení změn, jako je například zvýšení počtu osob žijících v bytě.

Nájemní smlouvu nejčastěji sjednává jeden nájemce a jeden pronajímatel, může se ale stát, že se nájem rozhodne společně uzavřít několik kamarádů nebo mladý pár. Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více nájemců, vzniká tzv. „**společný nájem bytu**“. Tito společní nájemci mají stejná práva a povinnosti, pokud jde o užívání bytu, placení nájmu a dodržování nájemní smlouvy. Společní nájemci odpovídají za závazky z nájmu společně a nerozdílně. To znamená, že pronajímatel může požadovat splnění celého závazku (například zaplacení nájemného) po kterémkoli z nájemců. V rámci společného nájmu mohou nájemci rozhodovat o běžných záležitostech samostatně, ale pro důležitá rozhodnutí, jako je změna nájemní smlouvy, je potřeba souhlas všech společných nájemců. Společný nájem může být ukončen dohodou všech nájemců nebo výpovědí. Pokud jeden ze společných nájemců ukončí nájemní vztah, nájem nekončí pro ostatní, pokud se na tom nedohodnou.

#### Zvláštním formou společného nájmu je **společné nájemní právo manželů**.

Společný nájem bytu manželů je právní vztah, který vzniká automaticky uzavřením manželství. Pokud jeden z manželů byl nájemcem bytu před svatbou, po uzavření manželství se nájemní právo rozšiřuje na oba manžele. To znamená, že oba manželé mají stejná práva a povinnosti a jsou zavázáni společně a nerozdílně.

Není potřeba měnit nebo upravovat stávající nájemní smlouvu, protože společné nájemní právo vzniká

přímo ze zákona. Důležité je, že jeden z manželů nemůže jednostranně ukončit společný nájem bytu bez souhlasu druhého. Jakékoliv rozhodnutí týkající se nájmu musí být učiněno společně. Pokud se manželé nemohou dohodnout, který z nich bude v nájmu pokračovat a v bytě zůstane (např. při rozvodu manželství), může o tom rozhodnout příslušný soud.

#### Společná domácnost

Kromě společného nájmu existuje i faktické soužití dalších osob ve společné domácnosti nájemce. Tito lidé ale nemusejí být nájemci. Říká se jim **členové nájemcovy domácnosti**. Nájemce má právo žít v pronajatém bytě v podstatě s kýmkoliv, pokud ho přijme jako člena své domácnosti. Zvýšení počtu osob ve své domácnosti musí ale nájemce oznámit pronajímateli, a to co nejdříve po tom, co se nový člen domácnosti nastěhoval, nejpozději do 2 měsíců. Hlavním důvodem je úprava záloh za služby, které pronajímatel zajišťuje. Pokud tuto svou povinnost nájemce zanedbá, hrubě tím poruší své povinnosti, což může být důvodem pro výpověď z nájmu. Proto lze jediné doporučit, aby nájemce zaslal oznámení o změně v počtu osob v domácnosti pronajímateli písemně.

Nájemce nepotřebuje souhlas pronajímatele s přijetím nového člena do své domácnosti, jedná-li se o osobu blízkou nebo případy „zvláštního zřetele hodné“ (např. pomoc osobě v sociálně tíživé situaci).

**Osobou blízkou** je příbuzný v řadě přímé, což zahrnuje například dítě, vnuka, rodiče nebo prarodiče, dále sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství. Jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí (např. druh, družka).

Nájemce zpravidla jiné osoby do své domácnosti nepřijímá, v ostatních případech si pronajímatel může v nájemní smlouvě vyhradit s přijetím takové osoby do domácnosti nájemce písemný souhlas.

Pokud se pronajímatel domnívá, že počet lidí žijících v bytě s nájemcem je tak vysoký, že už není možné, aby tam všichni členové domácnosti měli důstojné životní a hygienické podmínky, může po nájemci požadovat, aby snížil počet členů domácnosti na přijatelnou úroveň. Co je již počtem osob nepřiměřeným k velikosti bytu, zákon ani prováděcí předpisy nestanoví. Půjde tak o otázku výkladu v konkrétním případě. Jako pomocné vodítko lze využít obecné doporučení počtu osob bydlících v bytech: byt pro 1 osobu – 1+KK; byt pro 2 osoby – 1+KK, 2+KK; byt pro 3 osoby - 2+KK, 3+KK; byt pro 4 osoby – 3+KK, 4+KK; byt pro 5 osob – 4+KK, 5+KK. Jde však pouze o doporučení, nikoliv stanovené pravidlo.

Zákon upravuje **povinnosti nájemce oznámit pronajímateli svou dlouhodobou nepřítomnost v bytě**. Pokud nájemce ví předem, že bude nepřítomen v bytě déle než dva měsíce a že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, musí to včas oznámit pronajímateli (např. v případě několikaměsíční stáže v zahraničí). Současně musí označit osobu, která zajistí pronajímateli možnost vstupu do bytu v případě potřeby. Takovou osobou může být soused, příbuzný nebo kamarád, kterému nájemce předá klíče od bytu, a ten v případě, že bude potřeba něco v bytě zařídit (např. provést odečet vodoměru nebo odstranit závadu), byt pronajímateli zpřístupní. Pokud nájemce takovou osobu neoznačí, může do bytu vstoupit pronajímatel. Měl by tak ale učinit s vědomím nájemce a ideálně ještě o vstupu do bytu sepsat protokol.

Nájemce i pronajímatel může k jednání zmocnit jinou osobu (např. pronajímatel zmocní správce domu k předání vyúčtování služeb nájemcům, nájemce zmocní svého příbuzného k podpisu dodatku o prodloužení nájemní smlouvy). Děje se tak na základě tzv. plné moci.

**Plná moc** je dokument, kterým zmocnitel (osoba, která uděluje plnou moc) pověřuje zmocněnce (osobu, která plnou moc přijímá) k tomu, aby za něj jednal v určitém rozsahu. Plná moc specifikuje, jaké úkony může zmocněnec za zmocnitele provádět. Může se jednat o konkrétní úkon nebo o širší rozsah činnosti.

Plná moc může být udělena ústně. Písemná plná moc je potřeba pro písemný právní úkon (např. pro podpis nájemní smlouvy, podpis dodatku o změně smlouvy apod). Pokud je pro právní jednání vyžadována forma veřejné listiny, musí být plná moc byla udělena v písemné formě s úředně ověřeným podpisem.

**Veřejná listina** je dokument, který je vydán orgánem veřejné moci v rámci jeho pravomoci nebo je zákonem prohlášen za veřejnou listinu. Veřejná listina má vyšší důkazní sílu než soukromá listina, protože se předpokládá, že její obsah je pravdivý, dokud není prokázán opak. Příkladem veřejné listiny je notářský zápis, který může být použit například při sepisování smluv, závětí nebo jiných právních úkonů, které vyžadují formu veřejné listiny. Dalším příkladem je rodný list, který je vydáván matričním úřadem a slouží jako důkaz o narození osoby.

#### Trvalý pobyt

Nájemce má právo si nahlásit **trvalý pobyt** v objektu, kde má pronajatý byt. Se souhlasem nájemce mají tuto možnost i členové jeho domácnosti. Pronajímatel nemá možnost zabránit nájemci, aby si trvalý pobyt v objektu, ve kterém má pronajatý byt, nahlásil. V případě, že je v nájemní smlouvě uveden zákaz přihlášení k trvalému pobytu nebo je podmíněn souhlasem pronajímatele, jedná se o ustanovení, **ke kterému se nepřihlíží**.

Změnu trvalého pobytu může nájemce ohlásit osobně na obecní úřadu v místě nového trvalého pobytu – tzv. ohlašovna.

### K nahlášení trvalého pobytu je potřeba:

- občanský průkaz (příp. cestovní pas nebo rodný list),
  - potvrzení o nároku na užívání bytu nebo domu.
- V případě nájmu se tak jedná zejména o nájemní smlouvu.

Na ohlašově je třeba vyplnit přihlašovací lístek k trvalému pobytu a zaplatit poplatek. Ukončení trvalého pobytu na původní adrese už se nemusí nikde hlásit, trvalý pobyt na této adrese bude ukončen automaticky zaevidováním trvalého pobytu na nové adrese. Občan ČR může mít na území České republiky v jednu chvíli pouze jeden trvalý pobyt. Je dobré, aby nájemce oznámil změnu trvalého bydliště všem důležitým institucím (pojišťovna, banka apod.) Jiná situace nastane, pokud nájem skončil, nájemce se odstěhoval, nicméně trvalý pobyt si dosud nezměnil. V takovém případě může pronajímatel podat návrh na zrušení jeho trvalého pobytu na ohlašovnu v místě, kde se daná nemovitost nachází. Stejně právo má nájemce v případě, kdy se odstěhoval některý z členů jeho domácnosti (dítě, bývalý partner apod). Jestliže je někdo v bytě přihlášen k trvalému pobytu, neznamená to automaticky, že má k bytu či domu užívací právo, neboť trvalý pobyt má především evidenční charakter. Toto potvrzuje také zákon o evidenci obyvatel, který stanoví, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k přihlašovanému objektu ani k vlastníkovi nemovitosti.

### Ke zrušení trvalého pobytu je potřeba:

1. občanský průkaz (příp. cestovní pas nebo rodný list),
2. volnou formou sepsaný návrh na zrušení trvalého pobytu (předepsaný formulář neexistuje),
3. ukončení nájemní smlouvy či předávací protokol k bytu,
4. informací o současné adrese pobytu občana, kterému chce pronajímatel nebo nájemce trvalý pobyt zrušit, nebo jeho doručovací adresu, jiný kontakt či údaj, že současnou adresu nezná,
5. doklad o vlastnictví objektu nebo nájemní smlouvu (ve většině případu si vlastnictví úředníci můžou sami ověřit v katastru nemovitosti).

Ohlašovna pak zahájí správní řízení, jehož výsledkem bude rozhodnutí o zrušení trvalého pobytu. Daný občan bude přihlášen k trvalému pobytu na adresu sídla ohlašovny. Řízení zpravidla trvá do 30 dnů. Ohlašovna trvalý pobyt nájemci zruší pouze tehdy, pokud už v dané nemovitosti skutečně nebydlí a současně je splněna podmínka zániku užívacího práva k nemovitosti.

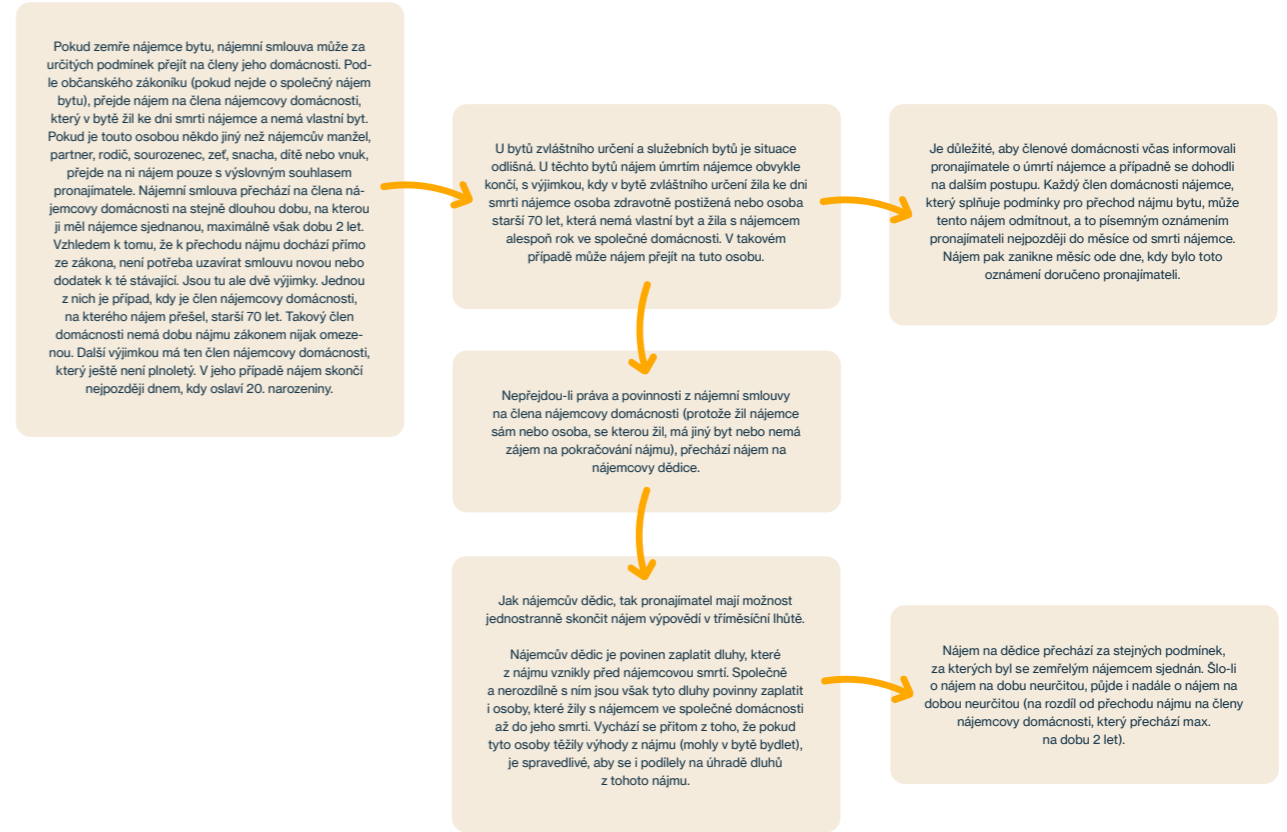
Má-li pronajímatel problém s **vystěhováním nájemce po skončení nájmu nebo nájemce s vystěhováním člena domácnosti**, doporučujeme se nejprve obrátit na policii či na soud, příp. věc konzultovat s advokátem. Vždy bude záležet na konkrétních okolnostech celé věci.

Obecně platí, že pokud nájem skončí a nájemce se odmítá z bytu vystěhovat, může pronajímatel podat návrh na vyklizení bytu k soudu.

Příslušným soudem je okresní soud v místě, kde se nemovitost nachází. Před podáním návrhu k soudu je třeba zaslat nájemci předžalobní výzvu, jejímž obsahem je výzva k vyklizení, stanovení lhůty k vyklizení a poučení o následcích pro případ, kdy nájemce nemovitost nevyklidí (tj. podání návrhu k soudu a úhrada soudních nákladů). Stejný postup může zvolit nájemce v případě, kdy se z jeho domácnosti odmítá vystěhovat některý z jeho členů (např. bývalý partner). Nejdříve doporučujeme nájemci písemně vyzvat takovou osobu k vyklizení bytu a k tomu mu stanovit přiměřenou lhůtu. Pokud se člen domácnosti nájemce přesto odmítá vystěhovat, lze se s ohledem na okolnosti případu obrátit na policii nebo na soud s návrhem na vyklizení bytu. Příslušným soudem je okresní soud v místě, kde se nemovitost nachází. Složitější situace bude v případě společného nájmu. Nájemce nemůže po druhém nájemci chtít, aby se z bytu vystěhoval, neboť mu náleží stejná práva a povinnosti. Nájemní smlouvu s ním může ukončit pouze pronajímatel (s výjimkou společného nájemního práva manželů, kde musí dojít k dohodě manželů o ukončení společného nájemního práva nebo o jeho skončení rozhodne soud). Ve výjimečných situacích však může soud na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat. Teprve po zrušení nájemního práva jednoho ze společných nájemců ho lze vyzvat k vyklizení bytu, příp. poté podat návrh na vyklizení k soudu.

**Nájemce je osobou, která odpovídá pronajímateli za plnění závazku ze smlouvy** (tj. placení nájemného a nákladů na služby, užívání bytu k bydlení, nikoliv k podnikání apod.) Členové domácnosti nájemce žádné závazky vůči pronajímateli nemají. Pokud nájemce nehradí nájemné a dostane-li z tohoto důvodu výpověď z nájmu, musí se z bytu spolu s ním vystěhovat i členové jeho domácnosti. Mohou se však dohodnout s pronajímatelem, že budou v nájmu pokračovat namísto dosavadního nájemce. Bude se však jednat o nový závazek, a proto bude potřeba uzavřít novou nájemní smlouvu. Člen domácnosti nájemce může uhradit nájemné za nájemce (např. syn za otce, který má uzavřenou nájemní smlouvu). Povinnost uhradit nájemné tím bude vůči pronajímateli splněna. Lze však doporučit, aby se v tomto případě syn s otcem na takové platbě předem dohodli a také si dohodli, kdy, za jakých podmínek a zda vůbec mu peníze vrátí, a to písemně. Obecně platí, že pokud zaplatíte dluh za jiného, máte obvykle právo požadovat od této osoby náhradu zaplacené částky. Tento nárok je zakotven přímo v občanském zákoníku, kde se uvádí, že kdo za dlužníka zaplatil jeho dluh, může od dlužníka požadovat náhradu toho, co zaplatil, včetně případných úroků nebo dalších nákladů, které mu v souvislosti s placením dluhu vznikly. Pokud syn zaplatí nájemné za otce bez této dohody, bude pro něj velmi komplikované peníze po otci vymáhat. Pokud by syn zaplatil nájemné bez souhlasu otce a současně proti jeho vůli, musí počítat s tím, že se mu finanční prostředky již nevrátí.

## Následky smrti nájemce



### Předmět nájmu

Předmětem nájmu, kdy účelem bude zajištění bytových potřeb nájemce, může být byt, dům nebo jiný vhodný prostor.

Pro bydlení je tedy možné si pronajmout i houseboat, ateliér nebo sklad, nájemní smlouva bude platná, nicméně nájemce i pronajímatel budou v tomto případě narážet na jiná úskalí. Nájemce nebude mít nárok požadovat příspěvek na bydlení nebo se nebude moci přihlásit v objektu k trvalému pobytu. Pronajímatel by si měl dát pozor na to, že stavbu může využívat pouze k účelu, ke kterému byla zkolaudována. Pokud tomu tak není, může jít o přestupek a pronajímateli může být uložena pokuta ze strany stavebního úřadu.

Nejčastěji se ale k bydlení pronajímá byt nebo dům, který je v občanském zákoníku definovaný jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

## Kde hledat nájem bytu

Najít nájem bytu lze několika způsoby:



### Kde hledat nájem bytu

Online realitní portály:	např. Sreality.cz, Bezrealitky.cz, Reality.idnes.cz. Tyto weby nabízejí široký výběr bytů k pronájmu, včetně detailních popisů, fotografií a map.
Realitní kanceláře:	Lze se obrátit na lokální realitní kanceláře, které nabízí realitní služby a můžou zájemci najít byt podle konkrétních požadavků. Realitní makléři mají často i exkluzivní nabídky, které nejsou veřejně inzerovány.
Sociální sítě a skupiny:	Facebookové skupiny a Marketplace jsou užitečné pro hledání bytů přímo od majitelů nebo sdílených bytů. Skupiny jako „Pronájem bytů bez realitky“ umožňují přímou a osobní komunikaci mezi pronajímateli a zájemci o nájem.
Nástěnky ve veřejných prostorách:	Někdy lze najít inzeráty na pronájem bytů na nástěnkách v supermarketech, na univerzitách nebo v komunitních centrech.
Novinové inzeráty:	I když dnes už je to méně běžné, někteří lidé stále používají tradiční novinové inzeráty pro nabídky nájmu.
Z doslechu:	Je dobré, aby se zájemce o byt ptal i přátel a známých a řekl jim, že hledá byt. Ti mohou o nějaké nabídce vědět.
Obec:	Zájemce o nájemní byt se může obrátit na obec, v jejímž obvodu je hlášen k trvalému pobytu. Pokud obec vlastní byty, stanovuje také pravidla pro jejich pronájem. Většinu informací lze nalézt na webových stránkách obce.



### Co by měl inzerát obsahovat

- Základní popis:**
  - Velikost bytu (počet pokojů, užitná plocha apod.).
  - Lokalita (město, čtvrť, případně specifika jako blízkost veřejné dopravy, obchodů, škol).
  - Patro a dostupnost výtahu (pokud je relevantní).Inzerát s nabídkou nájmu bytu by měl být přehledný, jasný a měl by obsahovat všechny důležité informace, které potenciální nájemce potřebuje vědět.
- Informace o platbách za užívání bytu:**
  - Výše měsíčního nájemného za užívání bytu (do nájemného patří veškeré náklady vlastníka bytu, např. platba do „fonde oprav“, pojištění a správu domu, odměna statutárních orgánů, daňové povinnosti vlastníka, PENB, revize zařízení a součástí domu, náklady na vybavení bytu apod.)
  - Výše plateb za služby spojené s užíváním bytu (tj. např. výše plateb za dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění kominů, provoz výtahu, příp. za dodávku dalších sjednaných služeb)
  - Výše plateb za dodávku energií (tj. elektřina, plyn)
  - Výše jistoty/kauce (výše jistoty spolu s právem na zaplacení smluvní pokuty nesmí převyšovat trojnásobek měsíčního nájemného bez plateb za služby a energie)
- Informace o výši provize realitní kanceláři** (zpravidla ve výši měsíčního nájemného)
- Informace o stavu a vybavení bytu** (zda je byt vybaven, příp. čím, jaké má zařízení, apod.)
- Dostupnost bytu:** Datum, od kdy je byt dostupný k nastěhování.
- Fotografie:** Kvalitní a aktuální fotografie interiéru i exteriéru bytu a společných prostor domu.
- Kontaktní informace:** Jméno, telefonní číslo a e-mailová adresa pronajímatele, správce nemovitosti nebo realitního makléře.

Je-li nájem sjednáván prostřednictvím realitního makléře nebo realitní kanceláře, ještě před podpisem samotné nájemní smlouvy se uzavírá „zprostředkovatelská smlouva“.

**Zprostředkovatelská smlouva** je dohoda mezi zájemcem o pronájem bytu a zprostředkovatelem, často realitní kanceláří nebo makléřem. Tato smlouva zavazuje zprostředkovatele k tomu, aby pro zájemce našel vhodný byt k pronájmu a zprostředkoval uzavření nájemní smlouvy s pronajímatelem. Obsahem zprostředkovatelské smlouvy by měly být již konkrétní informace o bytě a podmínkách nájemní smlouvy (tj. zejména doba trvání nájmu a výše plateb za užívání bytu).

Někteří pronajímatelé si chtějí pojistit, že nájemce byt po skončení nájmu skutečně vyklidí. Proto mnozí požadují při uzavření nájemní smlouvy podepsat **u notáře dohodu se svolením k přímé vykonatelnosti**.

Notář sepiše notářský zápis o dohodě, kterou se nájemce zaváže splnit nárok pronajímatele vyplývající z nájemní smlouvy. Zaváže se vyklidit byt k určitému datu (ke skončení nájemní smlouvy). Nájemce svolí, aby podle tohoto notářského zápisu byla nařízena a provedena exekuce, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Jinými slovy, nájemce souhlasí, že pokud nevyklidí byt po skončení nájmu, pronajímatel může nechat byt vyklidit exekučně. Výhodou takové dohody (oproti prosté nájemní smlouvě bez doložky) je její přímá vykonatelnost.

**Pronajímatel nemusí podávat žalobu na vyklizení nemovitosti a čekat na rozhodnutí soudu.** Samotná dohoda je totiž exekucním titulem, což výrazně zkracuje a zjednodušuje celý proces. Samozřejmě v ideálním případě nájemce vyklidí byt při skončení nájmu dobrovolně. Notářský zápis je tak pouze pojistkou, na kterou se pronajímatel může spolehnout, pokud nastanou problémy. Náklady na sepsání notářského zápisu by měl nést pronajímatel, notářský zápis slouží pro jeho potřebu, nejedná se o službu pro nájemce. Notářskou doložku nelze použít v případě, kdy nájem skončil výpovědí či se pronajímatel s nájemcem dohodl na skončení nájmu k jinému datu, než bylo původně sjednáno a nedošlo v tomto smyslu ke změně obsahu notářské doložky.

#### Nájemní smlouva

Podle občanského zákoníku stačí, shodnou-li se nájemce a pronajímatel na předmětu nájmu (tedy co se bude pronajímat) a shodnou-li se na tom, že nájemce bude hradit pronajímateli nájemné. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně, ale pokud tomu tak není, neznamená to, že nájem nevznikl. Pokud nájemce byt prokazatelně užívá a hradí pronajímateli nájemné, nemůže pronajímatel namítat, že nájem nevznikl. Pokud nájemce navíc užívá byt déle než 3 roky a hradí nájemné, pak se nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou. To chrání nájemce před jednáním pronajímatelů, kteří z nějakého důvodu neuzavřou nájemní smlouvu písemně a poté se rozhodnou nájem ukončit ze dne na den. Při sepsání nájemní smlouvy by měl mít pronajímatel dále na paměti, že se nebude přihlížet k takovým ujednáním ve smlouvě, která nařizují nájemci povinnosti „zjevně nepřiměřené okolnostem“ nebo které zkracují nájemcova práva.

Zjevně nepřiměřenou povinností bude např. povinnost zasílat pronajímateli SMS se stavem na elektroměru, povinnost umožnit pronajímateli prohlídku bytu 2x do měsíce, povinnost dodržovat zákaz kouření v bytě nebo povinnost ohlašovat pronajímateli návštěvy v bytě. Taková ujednání ve smlouvě jsou nevymahatelná a není na ně třeba brát zřetel. Totéž se týká i ujednání, která zkracují práva nájemce. Má-li nájemce právo chovat v bytě zvíře, nebude se přihlížet k ujednání ve smlouvě, které mu to bude zakazovat nebo ve kterém bude stanoveno, že chov psa nebo kočky je možný pouze se souhlasem pronajímatele. Totéž se týká s i práva nájemce přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Nájemce může přijímat návštěvy a nemusí pronajímateli oznamovat, kdo k němu na návštěvu jde, proč tam jde a jak dlouho se zdrží. Stejně tak nájemce může žít, s kým chce. Pokud však přijme nového člena do své domácnosti, musí pronajímateli oznámit zvýšení počtu osob kvůli úpravám plateb za služby a to nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy se tak stalo.



## Co nájemní smlouva musí obsahovat

- Jméno, adresu a identifikační údaje pronajímatele a nájemce** (např.: Jan Novák, nar. 1. 1. 1980, trvale bytem Masarykova 333/22, 460 01 Liberec 1 nebo Realitní, s. r. o., IČ 112 23 333, se sídlem Vodičkova 555/44, 101 00 Praha 1, zastoupena jednatelem Karlem Vomáčkou). Do nájemní smlouvy není nutné uvádět rodná čísla nebo čísla občanských průkazů, praktičtější je uvést např. telefonní kontakt, e-mail nebo adresu datové schránky, příp. čísla účtu pro zaslání plateb. Jsou-li tyto informace uvedeny hned na první straně smlouvy, je to pak pro obě strany přehlednější.
- Předmět nájmu:** Určení bytu, který je předmětem nájmu, včetně adresy a případně popis bytu a jeho vybavení (např.: předmětem nájmu je byt č. 5 o velikosti 3 + 1 nacházejícím se ve 3. nadzemním podlaží domu č. p. 555 v ulici Metelkova č. orient. 23, v Praze 10 Vršovicích. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem a lednicí). Vybavení bytu lze uvést také do předávacího protokolu nebo do evidenčního listu, pokud na tyto listiny smlouva odkazuje.
- Doba nájmu:** Uvedení, zda je nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou, a pokud na dobu určitou, tak konkrétní termín začátku a konce nájmu (např.: nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 12. 2024 nebo nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. 12. 2024 do 30. 11. 2025).
- Výše nájemného a platební podmínky:** Stanovení výše nájemného, termíny splatnosti a způsob platby (např.: nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 8 000 Kč měsíčně, a to vždy do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 11111/0100 vedený Komerční banky, a. s.) Nájemce obecně platí nájemné předem na každý měsíc nebo jiné platební období, které si lze v nájemní smlouvě dohodnout (ust. § 2251 odst. 1 OZ).
- Úhrady za služby:** Specifikace, jaké služby bude pronajímatel zajišťovat a jak budou hrazeny (např.: nájemce se zavazuje měsíčně platit také zálohy za služby spojené s užíváním bytu v celkové výši 3 500 Kč, přičemž pronajímatel se zavazuje zajistit tyto služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů. Podrobný rozpis záloh za služby je uveden v „Rozpisu záloh za služby“, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č...). Zálohy nebo náklady na služby hradí nájemce společně s nájemným.
- Platby za energie:** tj. elektřina a plyn (např.: el. energii bude nájemce hradit přímo příslušnému dodavateli. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s distributorem el. energie a stanovit výši záloh. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout veškerou potřebnou součinnost s převodem. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje převést smlouvu o dodávce el. energie zpět na pronajímatele).
- Práva a povinnosti stran:** Uvedení základních práv a povinností pronajímatele a nájemce, jako je údržba bytu, opravy, možnost podnájmu apod.
- Jistota/Kauce:** Pokud je požadována kauce (ust. § 2254 OZ), její výše a podmínky vrácení (např.: smluvní strany se dohodly že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 8 000 Kč. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu nájemci nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem nájemce evidovaným ke dni zániku nájmu. Pokud nájemci žádný dluh vůči pronajímateli nevznikl, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši ke dni skončení nájmu, a to i s úroky minimálně v zákonné výši.).
- Podmínky ukončení nájmu:** Jak lze nájem ukončit, výpovědní lhůty a podmínky pro výpověď. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonných důvodů (ust. § 2288 a 2291 OZ), které nelze rozšiřovat v neprospěch nájemce, zkracovala by se tím jeho práva.
- Podpisy smluvních stran:** Podpisy pronajímatele a nájemce, případně jejich zástupců

Přijde-li nájemce se žádostí o kontrolu nájemní smlouvy, vždy je třeba nejdříve ověřit, zda je pronajímatel, který je uveden ve smlouvě, také vlastníkem bytu a má tedy právo byt pronajmout. V případě, že je byt ve spoluvlastnictví více osob, je třeba, aby nájemní smlouvu uzavřela většina spoluvlastníků. Má-li být nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 10 let, musí s nájemní smlouvou souhlasit všichni spoluvlastníci. Tuto informaci lze zjistit z katastru nemovitostí. Pronajímatel nemusí být vždy vlastníkem bytu, má právo pronajmout byt na základě pachtovní smlouvy nebo jiné dohody s vlastníkem bytu. V případě pochybností je dobré smlouvu konzultovat s advokátem.

Je-li nájemní smlouva uzavřena, může se nájemce do bytu nastěhovat v dohodnutém termínu. Pro zpřístupnění bytu bude nájemci stačit, aby mu pronajímatel předal klíče a případně odstranil všechny věci, které by nájemci mohly v přístupu do bytu nějak bránit.

Zákon také určuje, jak má předávaný byt vypadat. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem ve smlouvě jinak, má se za to, že byt bude v době předání čistý a ve stavu, který se běžně dá považovat za dobrý. Byt nemusí být vymalovaný, pokud se na tom strany nedohodnou ve smlouvě. To samozřejmě předpokládá i to, že jsou zajištěny služby spojené s užíváním bytu (tj. v bytě teče voda, topí topení), ale jsou zajištěny i dodávky energií (elektrina a plyn). Energie je tedy potřeba přepsat na nového nájemce (pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou tak, že pronajímatel bude nájemci energie přeučtovávat). Je vždy lepší, pokud má nájemce napsané energie na sebe. Nájemce má vše pod kontrolou a pronajímatel nemusí provádět vyúčtování a řešit případné nedoplatky.

#### Přepis energií

Formulář o převodu odběru elektřiny či plynu má každý dodavatel trochu jiný, zpravidla si ho lze stáhnout na internetových stránkách příslušného dodavatele. Vyplnění formuláře není složité, většinou stačí vyplnit jméno, bydliště a přesnou adresu odběrného místa, datum narození, stav elektroměru/plynoměru (vyčíslení koncových stavů měřidel), údaje o měřidle (výrobní číslo apod.) a nakonec přidat podpisy původního i nového odběratele. Mimo údaje o stavu měřidla také dodavatelé doporučují mít k dispozici poslední fakturu k danému odběrnému místu, kde jsou veškeré technické parametry uvedeny.

#### Předávací protokol

O předání bytu je dobré sepsat **předávací protokol** a zdokumentovat stav bytu v den, kdy se do něj nájemce stěhuje. Předávacím protokolem se kryjí obě strany. Pronajímatel nemůže po nájemci vyžadovat, aby opravil, případně zaplatil opravu poškozených dveří, které způsobil pes předchozího nájemce, a nájemce při předání bytu po skončení nájmu zase nebude moci tvrdit, že dveře už byly poškozené při jeho převzetí. Pokud bude v protokolu vše podrobně zaznamenáno, odpadnou budoucí neshody mezi oběma stranami.

Pronajímatel bytu by měl do předávacího protokolu zaznamenat kromě veškerého vybavení a stavu bytu i jeho nedostatky, například vlhkou zeď, poškrábanou podlahu atd. Rovněž zde může být uvedeno, kdy dojde k opravám. Pokud k opravám nedojde, mohou být tyto nedostatky nájemci kompenzovány například slevou z nájemného. Nájemce by si měl být dobře projit a zkontrolovat, zda popisovaný stav odpovídá skutečnosti. Součástí předávacího protokolu by měla být i informace o stavu a hodnotách na měřidlech v bytě (elektroměr, plynoměr, vodoměr apod.) a informace o počtu předaných klíčů (od bytu, od vchodu do domu, od schránky příp. od dalších prostor v domě).

#### Platby spojené s nájmem bytu:

##### 1) Nájemné

Hradit nájemné za užívání bytu je jednou ze základních povinností nájemce. Nájemné je obvykle vyjadřováno pevnou částkou za konkrétní platební období, většinou za jeden měsíc. Lze si sjednat nájemné za jiné období, čtvrtletně, pololetně apod. Konkrétní výši nájemného si strany dohodnou v nájemní smlouvě, může však nastat situace, že výše nájemného sjednána nebude. Pro tento případ platí, že pronajímatel má právo na nájemné obvyklé v daném místě.

Je dobré, pokud si strany v nájemní smlouvě dohodnou nejenom výši nájemného, ale také postup pro jeho zvyšování. Mezi takové ujednání patří zejména inflační doložka, podle které je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné o sjednanou míru inflace. Inflační doložka může znít např. takto: Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci do 15. února příslušného roku, jinak nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.

Neujedná-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, postupuje se podle občanského zákoníku. Platná dohoda o způsobu zvyšování nájemného má tedy přednost před zákonem.

Podle občanského zákoníku může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pronajímatel může nájemci navrhnout zvýšení nájemného pouze jednou za 12 měsíců, a to až do výše tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ v daném místě, pokud navržené nájemné spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %.

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

## Modelový příklad

Nájemci byl doručen návrh na zvýšení nájemného dne 17. 10. 2023, tento den si nájemce návrh na zvýšení nájemného převzal na poště.

a) Nájemce s návrhem souhlasí. Souhlas musí sdělit pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, tj. nejpozději do 17. 12. 2023. Povinnost hradit zvýšené nájemné vzniká nájemci prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu, tj. dne 1. 1. 2024. Souhlas nájemce udělí i tak, že navržené nájemné začne hradit.

b) Nájemce s návrhem nesouhlasí. Nájemce může, ale nemusí ve lhůtě do 17. 12. 2023 sdělit svůj nesouhlas pronajímateli. Pokud nájemce pronajímateli nesdělí písemně, že s návrhem souhlasí, má se za to, že s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasí. Pronajímatel je v tuto chvíli oprávněn ve lhůtě dalších 3 měsíců podat návrh na zvýšení nájemného k příslušnému soudu, tzn. ve lhůtě do 17. 3. 2024. Pokud pronajímatel tuto lhůtu zmešká, podá návrh k soudu opožděně a současně to nájemce u soudu namítne, soud jeho návrhu nemůže žalobě vyhovět. Pokud pronajímatel podá návrh k soudu včas, soud může na základě předložených důkazů (tj. zpravidla znalecký posudek, odborné vyjádření realitní kanceláře, postup podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. apod.) rozhodnout a výši nájemného pro konkrétní byt určit.

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

Občanský zákoník upravuje i pravidlo, podle kterého má pronajímatel **právo na zvýšení nájemného v případě, že zvýší nájemcům komfort bydlení v domě**. Proveďte-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě (např. zřídí v domě výtah) anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody (např. provede zateplení domu), může se s nájemci dohodnout na zvýšení nájemného, nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň 2/3 většina nájemců v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k takové dohodě, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů, přičemž se má v tomto případě se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění výše uvedených podmínek, se nepřihlíží.

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

#### Splatnost nájemného

Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné sjednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li sjednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel (vodné, zajištění dodávek tepla, výtah apod.). Nezaplatí-li nájemce nájemné včas či v řádné výši, je pronajímatel oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení nebo požadovat sjednanou smluvní pokutu. Někdy ale může nastat situace, že nájemce nehradí nájemné nikoliv proto, že by nechtěl, ale proto, že se domáhá splnění povinnosti pronajímatele (např. odstranění závady v bytě). Nájemce je v tomto případě oprávněn uložit část nájemného do notářské úschovy do doby, než pronajímatel závadu odstraní. Konkrétní postup je dobré konzultovat s advokátem. Neplacení nájemného je považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn z důvodu neplacení nájemného či nákladů za služby nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě. Minimální výši dlužné částky zákon nestanoví. Za hrubé porušení povinností nájemce by mohlo být považováno prodlení s platbou nájemného, které by trvalo déle než jeden měsíc. Záleží ale na okolnostech, za kterých by k neplacení v tomto případě došlo. Například pokud by nájemce přestal platit kvůli úmrtí manžela, který se staral o platby, a sám by neměl možnost situaci okamžitě řešit (např. starší člověk bez přístupu k internetovému bankovníctví), soud by mohl rozhodnout, že je výpověď neoprávněná pro rozpor s dobrými mravy. Pokud však nájemce dluží na nájemném a na nákladech za služby za dobu alespoň tří měsíců, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy (§ 2291 obč. zákoníku).

#### 2) Platby za služby spojené s užíváním bytu

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

Občanský zákoník s ohledem na shora uvedený předpis stanoví pouze rámcová pravidla pro sjednávání služeb. Podle těchto ustanovení si pronajímatel a nájemce mají předně ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s nájmem související služby zajistí pronajímatel. Pokud takové ujednání v nájemní smlouvě chybí, je pronajímatel povinen zajistit po dobu nájmu tzv. „nezbytné služby“. **Nezbytnými službami jsou** dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

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

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

Způsob rozúčtování pronajímatel ujedná s 2/3 většinou nájemců v domě. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. **Zúčtovacím obdobím** je období, za které pronajímatel provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů za služby. Zúčtovací období je nejvýše 12měsíční a jeho počátek určí pronajímatel. Obvykle jde o jeden kalendářní rok. Rozúčtováním se rozumí vyčíslení výše nákladů za jednotlivé poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé nájemce – příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů za služby.

Vyúčtováním se rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů za služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období. Nedojde-li k ujednání mezi pronajímatelem a většinou nájemců v domě, stanovuje zákon pravidla rozúčtování následovně:



## Způsob rozúčtování

- 1 Dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody (viz příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů; tj. u bytů s teplou vodou na kohoutku 35 m<sup>3</sup>/osoba a rok).
- 2 Provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína.
- 3 Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě.
- 4 Provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další sjednané služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Těmito osobami jsou nájemce bytu a osoby, které s ním žijí déle než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období v jeho domácnosti.
- 5 Náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody se rozúčtují dle ust. § 6 zákona č. 67/2013 Sb., dále dle Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody pro dům a Vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie. Náklady na vytápění mají základní a spotřební složku, u teplé užitkové vody do nákladů patří i dodávka studené vody pro ohřev.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby musí pronajímatel nájemci vyúčtovat za zúčtovací období, a to **nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období**. Pokud je zúčtovacím obdobím kalendářní rok, pak pronajímatel musí nájemci předložit vyúčtování služeb do konce dubna (tzn. vyúčtování za rok 2024 musí být nájemci předloženo nejpozději do dubna 2025).

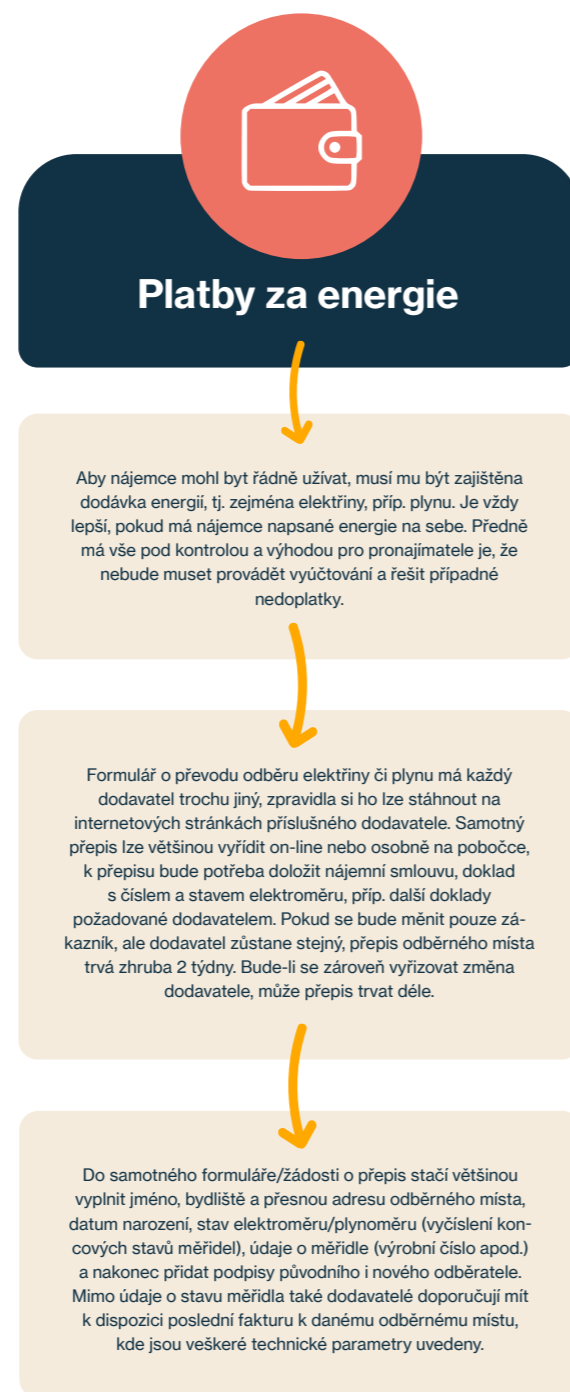
Při nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě je pronajímatel povinen zaplatit nájemci pokutu dle § 13 zákona ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení (není-li dohodnuta výše pokuty jiná). Pronajímatel má povinnost ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby se všemi potřebnými náležitostmi, výši přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby, aby případné rozdíly ve vyúčtování byly zřejmé a kontrolovatelné.

Obecně lze říct, že součástí vyúčtování služeb za konkrétní zúčtovací období by měly být údaje o uhrazených zálohách za služby, údaje o skutečných nákladech a spotřebě jednotlivých služeb, a to nejenom za konkrétní bytovou jednotku, ale i za dům jako celek, aby bylo možné vyúčtování zkontrolovat. Ve vyúčtování by měl být uveden průměrný počet členů domácností v zúčtovacím období, celková plocha bytů a plocha nebytových prostor v domě. Finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků má být provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci.

Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob rozúčtování, stanovení záloh a umožnit mu také pořízení kopií podkladů. Nájemce má právo podat pronajímateli případné námítky k vyúčtování (písemně) a to neprodleně, nejpozději do třiceti dnů od převzetí vyúčtování nebo od doložení vyžádaných podkladů. K vyřízení uplatněných námitek má pronajímatel lhůtu 30 dní od doručení. Pokud nájemce námítky ve lhůtě nepodá, pak platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemnou formou bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Pokud to nájemce neudělá, má naopak pronajímatel nárok požadovat pokutu podle § 13 zákona ve výši 50,- denně (není-li dohodnuta jiná výše). Pokud nájemce neoznámí zvýšení počtu osob ve své domácnosti ani ve lhůtě do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost, a pronajímatel s ním může za určitých podmínek ukončit nájem výpovědí.

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

### 3) Platby za energie



Někdy se může stát, že se nájemce dostane do **problému s úhradou plateb za elektřinu**. Dodavatel elektřiny mu nejprve zašle upozornění prostřednictvím e-mailu nebo mu zavolá. Záleží na tom, jaké údaje o sobě dodavatel elektřiny poskytl. V případě, že se dodavatel nepodaří s nájemcem spojit, následuje doporučená upomínka na jeho adresu. Nereaguje-li ani tehdy, opět se bude dodavatel snažit s nájemcem spojit. Jakmile však nájemci dorazí do schránky **druhá upomínka**, lze očekávat, že během několika následujících dní dojde k odstrižení elektroměru a zastavení dodávky proudu. Při prodlení s úhradou navíc vzniká povinnost zaplatit úrok z prodlení.

Pokud nájemce ví, že bude mít problém s úhradou nějaké platby nebo už např. jednu zálohu dluží, je ideální nečekat a co nejdříve se spojit s dodavatelem elektřiny. Nedoplatek si lze většinou rozložit do menších částek a hradit jej postupně během následujících měsíců. S dodavatelem si lze dohodnout i změnu výše záloh. Pokud nájemce navíc ví, že bude mít problém s úhradou záloh na elektřinu po delší dobu, měl by se obrátit na příslušný úřad práce se žádostí o příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení a situaci aktivně řešit.

Pokud došlo k odpojení elektroměru, je potřeba zažádat si u distributora o opětovné připojení. Zpravidla je nutné, aby se na elektroměr podíval revizní technik a kontrola proběhla ještě před zapojením do **elektroměrového rozvaděče**. Většinou se také platí poplatek za opětovné připojení (např. u ČEZ ve výši 2 000 Kč.).

Do problémů se ale může dostat i dodavatel elektřiny, který může zkrachovat, ztratit oprávnění nebo z jiného důvodu nebude schopen dodávat elektřinu. V tomto případě chrání spotřebitele (nájemce) stát skrze tzv. „**dodavatele poslední instance**“ (DPI). V současné době fungují na území České republiky tři dodavatelé poslední instance v závislosti na distribučním regionu: **ČEZ Prodej, E.ON a Pražská energetika**. Energetický regulační úřad dodavatele poslední instance spotřebiteli vždy přidělí, stejně jako stanoví výši cen elektřiny. Institut dodavatele poslední instance funguje jako ochrana pro spotřebitele, který má možnost si svobodně zvolit svého dodavatele energií. V případě, že dodavatel zkrachuje, či nebude moci z jiného důvodu plnit své závazky, nahradí ho právě dodavatel poslední instance a spotřebitel nezůstanete bez proudu.

Dodavatel poslední instance může **dodávat elektrickou energii po dobu maximálně 6 měsíců**. Během této lhůty je potřeba si sjednat novou smlouvu pro odběr elektřiny. Jestliže spotřebitel neuzavře smlouvu u nového dodavatele, dodavatel poslední instance dodávku elektřiny po 6 měsících ukončí. Pokud má nájemce (odběratel) dluhy vůči předchozímu dodavatel, dodavatel poslední instance jej připojí, protože jeho služby jsou automaticky aktivovány všem dotčeným zákazníkům. Problém však nastává, pokud má dluhy vůči samotnému dodavatel poslední instance nebo pokud nesplní podmínky pro pokračování odběru (např. nezaplatí

zálohy). V takovém případě může dodavatel poslední instance přerušit dodávku a odmítnout další poskytování služeb.

Stručně řečeno, **dodavatel poslední instance musí odběratele připojit i přes předchozí dluhy, ale pokud odběratel neplní nové závazky vůči dodavatel poslední instance, může být odpojen**.

### 4) Jistota/kauce

Jistota neboli „kauce“ slouží pronajímateli jako finanční záruka, že nájemce splní své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Pronajímatel tak může kauci využít na nezaplacené nájemné, neuhrazené platby za služby spojené s užíváním bytu nebo na jiné dluhy nájemce. Kauce může sloužit také jako záruka na náhradu škod, které nájemce v domě nebo v bytě může způsobit.

Podmínkou pro vznik povinnosti nájemce kauci pronajímateli poskytnout je předchozí dohoda nájemce a pronajímatele. K uzavření takové dohody může dojít jednak při vzniku nájmu v rámci uzavírání nové nájemní smlouvy nebo i v průběhu trvání nájemního vztahu samostatnou dohodou (ust. § 2254 obč. zákoníku). Pokud k uzavření takové dohody nedojde, pronajímatel není oprávněn složení kauce po nájemci vymáhat.

Výše jistoty je také věcí dohody smluvních stran, nový občanský zákoník pouze určuje, že jistota nesmí být spolu se smluvní pokutou vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného (např. je-li nájemné sjednané ve výši 8 000 Kč a platby za služby ve výši 3 000 Kč, nesmí být kauce vyšší než 24 000 Kč, protože platby za služby se do limitu nezapočítávají). Nemá-li nájemce dostatek finančních prostředků na kauci, může se obrátit o pomoc na příslušný úřad práce a požádat o dávku mimořádné okamžité pomoci.

Občanský zákoník neupravuje žádné ustanovení týkající se povinnosti doplňovat jistotu pro případ jejího čerpání v průběhu trvání nájemního vztahu. Bude tedy záležet zejména na dohodě pronajímatele a nájemce, jakým způsobem a zda vůbec, si tato pravidla upraví. Zákon také neřeší způsob přechovávání jistoty pronajímatelem. Pronajímatel tedy může tyto peněžní prostředky složit kamkoliv nebo komukoliv uzná za vhodné, není nutné, aby pronajímatel měl kauci na zvláštním účtu.

Pronajímatel je povinen vrátit jistotu nájemci při skončení nájmu. Vrácení kauce je tedy vázáno na okamžik skončení nájmu, nikoliv na okamžik vyklizení bytu. Pronajímatel má však právo si vůči jistotě započíst to, co mu nájemce z nájmu dluží. Nájemci je současně zákonem garantováno právo na výplatu úroků z jistoty za dobu od jejího poskytnutí do jejího vrácení. Výše úroků z jistoty může být předmětem dohody smluvních stran, podpůrně občanský zákoník stanoví, že nájemce má nárok minimálně na úroky v zákonné výši, tj. na úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla pronajímatele v době uzavření smlouvy (ust. § 1802 obč. zákoníku). Nelze se platně domluvit s nájemcem na tom, že nárok na úroky nemá. K takovému

ujednání ve smlouvě se nepřihlíží (zkracovala by se tím nájemcova práva vyplývající ust. § 2235 obč. zákoníku). Statistiku o průměrných úvěrových úrokových sazbách zveřejňuje ČNB prostřednictvím databáze ARAD v sekci Sestavy–Statistická data–Měnová a finanční statistika–Tabulka 10: Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy). V této tabulce, především na řádce 3. 1. 1 (Domácnosti: úvěry na spotřebu) lze najít relevantní číslo ke dni uzavření smlouvy.

Pokud kauce nebyla nájemci vrácena, doporučujeme kontaktovat pronajímatele písemně. Ideální je zaslat mu doporučený dopis nebo e-mail, pokud byla komunikace dříve vedena touto cestou. Ve výzvě by měl nájemce uvést, že nájem skončil a že byt byl předán zpět, a požádat o vrácení kauce na konkrétní bankovní účet ve stanovené lhůtě, například do 7 dnů. Nevrácení kauce by mohlo být považováno za bezdůvodné obohacení, což může mít právní důsledky.

Jestliže pronajímatel ani na předžalobní výzvu nereaguje, může nájemce přistoupit k podání žaloby k soudu. Příslušným k projednání návrhu je okresní soud v místě trvalého bydliště nebo sídla pronajímatele. K návrhu na úhradu finanční částky představující kauci bude nutné doložit nájemní smlouvu, doklad o složení kauce, doklad o předání bytu a případně i komunikaci s pronajímatelem, která dokládá, že kauce nebo její část nebyla vrácena.

### 5) Smluvní pokuta a úroky z prodlení

**Smluvní pokuta** je dohodnutá částka, kterou musí zaplatit jedna strana druhé, pokud poruší určité podmínky smlouvy. Pronajímatel může po nájemci bytu požadovat úhradu smluvní pokuty, pokud je taková pokuta výslovně sjednána v nájemní smlouvě. Právo na zaplacení smluvní pokuty navíc spolu s kauce nesmí přesáhnout v souhrnu trojnásobek měsíčního nájemného (bez plateb za služby). Je-li např. nájemné sjednáno ve výši 8 000 Kč, platby za služby jsou ve výši 3 000, nájemce složil pronajímateli kauci ve výši 8 000, pak nájemce může zaplatit pronajímateli smluvní pokutu max. do výše 16 000 Kč (protože platby za služby se do limitu nezapočítávají).

Je také důležité, aby smluvní pokuta byla přiměřená a konkrétně definovaná. Přiměřenost pokuty posuzují v případě sporu soudy. Pokud by smluvní pokuta byla shledána nepřiměřenou, může být soudem snížena nebo zrušena. Některá ustanovení v nájemních smlouvách o smluvních pokutách mohou být neplatná, zejména pokud by pokuty byly v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy. Nelze platně sjednat smluvní pokutu např. za to, že nájemce nenahlásil návštěvu v bytě (protože ji hlásit nemusí) nebo že si pořídil zvíře (nepotřebuje souhlas pronajímatele) nebo že v bytě kouří, přihlásil se do bytu k trvalému pobytu, vyměnil zámek (vločku) u dveří, spletl variabilní symbol u platby za byt nebo předčasně ukončil nájemní smlouvu výpovědí. V těchto případech nájemce své povinnosti neporušil, proto jsou taková ustanovení neplatná a nájemce pokutu hradit nemusí. V případě pochybností doporučujeme ustanovení v nájemní smlouvě konzultovat s advokátem.

Byla-li podobná pokuta ze strany nájemce již uhrazena, může nájemce požadovat její vrácení z titulu bezdůvodného obohacení až za 10 let zpátky.

**Úrok z prodlení** je sankce, kterou musí dlužník zaplatit věřiteli, pokud se opozdí s plněním svého peněžitého závazku, například s úhradou faktury nebo splátky půjčky. Úrok z prodlení slouží jako kompenzace pro věřitele za to, že nemohl disponovat svými penězi včas, a zároveň motivuje dlužníka k tomu, aby své závazky plnil řádně a včas. Pronajímatel bude mít nárok na zákonný úrok z prodlení tehdy, nezaplatí-li nájemce včas nájemné nebo platby za služby. Naopak nájemce bude mít nárok na úrok z prodlení, pokud mu pronajímatel nevrátil včas přeplatek na službách. Úrok z prodlení se počítá z dlužné částky za každý den prodlení, dokud není dluh uhrazen. Výše zákonného úroku z prodlení je stanovena Nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pronajímatel nemůže po nájemci požadovat ani ujednáním ve smlouvě úrok vyšší, jednalo by se o povinnost zjevně nepřiměřenou poměrům.

### 6) Zakázané platby

Pronajímatel **nesmí** po nájemci požadovat jiné platby než nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Pronajímatel tak nesmí po nájemci požadovat např. příspěvek na stavební úpravy domu, příspěvek do fondu oprav, poplatek za pojištění či správu domu, poplatek za vybavení bytu, poplatek za zvíře, za vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, platby za revize zařízení a součástí domu apod.

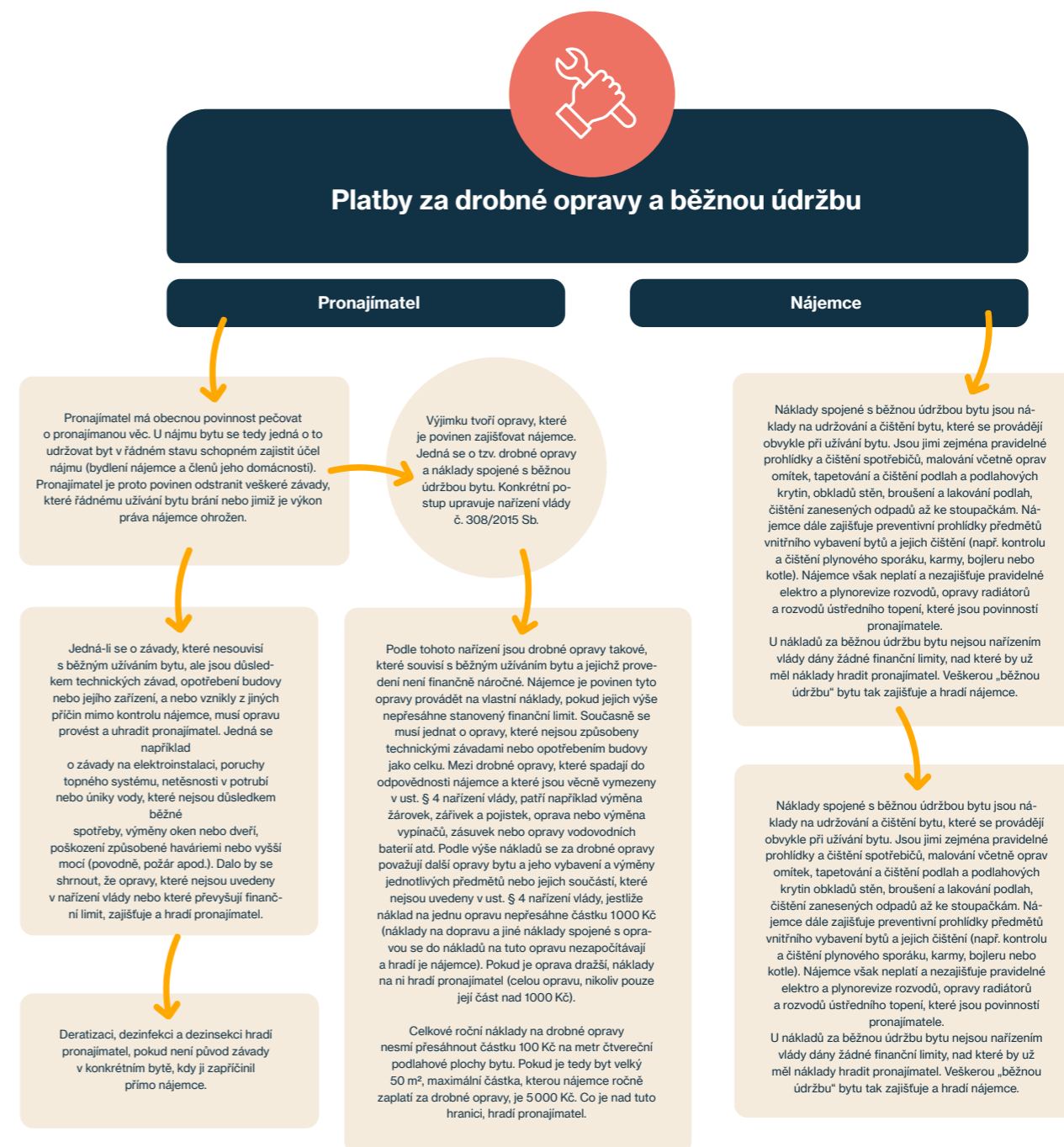
Všechny tyto platby si musí pronajímatel zahrnout do celkové výše nájemného za užívání bytu, jinak na jejich úhradu nemá nárok.

Současné se tyto platby nájemci nezapočítávají do nákladů rozhodných pro určení nároku na příspěvek na bydlení.

Pokud nájemce tyto platby pronajímateli přesto uhradil, může se domáhat jejich vrácení.

Stejně tak nelze nutit nájemce, aby pronajímateli vystavil na pozdější platební období šek nebo směnku opatřenou pozdějším datem vystavení nebo aby pronajímateli založil oprávnění vybírat si budoucí nájemné z nájemcova účtu.

## 7) Platby za drobné opravy a běžnou údržbu



## 8) Pojištění

Pronajímatel bytu či domu by měl mít **nemovitost pojištěnou**. Není to povinnost, ale rozhodně lze pojištění doporučit. Pronajímatele pojištění chrání např. pro případ požáru, povodně, vichřice apod., ale pojistka se bude hodit i v případě poničení majetku vandaly. Pojištění může kryt i škody na všech pevných součástech bytu, což jsou i kotle či radiátory. Pro ochranu hodnoty vnitřního vybavení bytu a osobních věcí slouží **pojištění domácnosti**. Tento druh pojištění uzavírá nájemce. Ani nájemce nemá zákonem stanovenou povinnost si takové pojištění sjednat, lze si ale takovou povinnost dohodnout v nájemní smlouvě, zejména pokud se pronajímá **zařízený byt**. Pojištění domácnosti většinou kryje i škody vzniklé na vybavení, které je majetkem pronajímatele, pokud jsou v pojištění zahrnuty, a uplatní se i v případě jeho krádeže. Obvyklým pojištěním v souvislosti s bydlením je **pojištění občanské odpovědnosti za škodu**.

Typickým příkladem je vytopení souseda kvůli poruše pračky nebo pád truhlíku s muškáty na něčí auto, Pak se právě tento druh pojištění bude hodit, a to jak nájemci, tak pronajímateli.

## 9) Příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení

**Příspěvek na bydlení** je dávka, které pomáhá osobě nebo rodině s úhradou nákladů souvisejících s bydlením. Žádost o příspěvek na bydlení se podává příslušnému úřadu práce. Výpočet příspěvku na bydlení se odvíjí od příjmů a skutečných nákladů na bydlení. Důležitým faktorem pro posouzení nároku na dávku je počet členů žijících ve společné domácnosti žadatele, velikost obce či forma bydlení. Příspěvek na bydlení může pobírat i nájemce, který k bydlení využívá zkolaudovaný rekreační objekt, kde má trvalý pobyt.

Stejnou funkci má i **doplatek na bydlení**. O tuto dávku může zažádat osoba žijící v bytě, ale i osoba žijící v nebytovém prostoru nebo na ubytovně. Veškeré informace o dávkách na bydlení lze nalézt na webovém portálu Úřadu práce ČR nebo na Portálu veřejné správy.

# 03 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vyplývají již z obecných ustanovení upravujících nájem.

Podle nich nájemní smlouva zavazuje **pronajímatele** přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, dále ho zavazuje udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, a v neposlední řadě je pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu (ust. § 2205 obč. zákoníku).

Naproti tomu **nájemce** je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a dále má povinnost platit nájemné (ust. § 2213 obč. zákoníku).

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou obsahem i dalších ustanovení občanského zákoníku, případně jiných právních předpisů (např. zákon o službách, tj. zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty nebo nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu).

Vždy je však třeba mít na paměti, že **pro úpravu práv a povinností nájemce a pronajímatele bytu či domu, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, příp. členů jeho domácnosti, se přednostně použijí „zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“ (tj. ust. § 2235–2301 občanského zákoníku). Jedná se o úpravu speciální, která má vždy přednost před obecnou úpravou nájemní smlouvy zakotvenou v ustanoveních § 22 V praxi to 01–2234 občanského zákoníku)**. Teprve 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, povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu apod. Při realizaci a faktickém výkonu práv a povinností nájemce

a pronajímatele je pak třeba brát v úvahu hned úvodní ustanovení zvláštní části zákona § 2235, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva. Pokud je tedy např. nájemci ust. § 2258 zaručeno právo chovat v bytě zvíře či dle ust. § 2272 právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv, nelze mu toto právo nad rámec zákona v nájemní smlouvě zkrátit, podmiňovat, omezit či zakázat. K takovému ustanovení nájemní smlouvy by se nepřihlíželo a bylo by tedy nevymahatelné.

Obsahuje-li nájemní smlouva např. ustanovení, podle kterého nájemce nesmí mít v bytě bez souhlasu pronajímatele zvíře, nesmí přijímat návštěvy, nesmí v bytě kouřit nebo se do něj přihlásit k trvalému pobytu, jedná se o ustanovení, která nájemce nemusí respektovat. Pronajímatel nemůže splnění takových povinností úspěšně vymáhat u soudu, současně za jejich nerespektování nemůže nájemci platně stanovit sankce (smluvní pokuty). Pokud nájemní smlouva tyto smluvní pokuty obsahuje, nájemce je není povinen hradit. Pokud smluvní pokutu již uhradil, může požadovat vrácení finančních prostředků z titulu bezdůvodného obohacení a to až 10 let zpětně.

Jednou ze základních **povinností nájemce je hradit nájemné a zálohy nebo náklady na služby**, které zajišťuje pronajímatel. Problematika služeb spojených s užíváním bytu, způsob jejich rozúčtování a vyúčtování (kterou upravuje zejména zákon č. 67/2013 Sb., o službách) je vysvětlena v předchozí kapitole v druhém odstavci této metodiky. Nezaplatí-li nájemce platby související s užíváním bytu včas či v řádné výši, pronajímatel je oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení. Jeho výše je dána nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kdy podle ustanovení § 2 tohoto nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Vyšší než zákonem daný úrok z prodlení nesmí pronajímatel po nájemci požadovat (jednalo by se o povinnost zjevně nepřiměřenou okolnostem). Aktuální výši zákonného úroku z prodlení, příp. kalkulačku pro jejich výpočet lze nalézt na webu [www.advokatni-kalkulacka.cz](http://www.advokatni-kalkulacka.cz).

Neplacení nájemného může být i důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Předtím, než k tomuto kroku pronajímatel přistoupí, je vždy dobré pokusit se s nájemcem dohodnout na postupném splácení dlužné částky, tím spíše v případě, pokud se tak stalo poprvé nebo se nájemce objektivně dostal do těžší životní situace (např. v důsledku úmrtí v rodině, rozvodu apod.). Výsledkem takové dohody může být uzavření dohody o splátkách s uznáním dluhu (vzor č. 29 metodiky). **Dohoda o splátkách** je užitečná, protože pomáhá oběma stranám jasně se dohodnout na tom, jak bude dluh splácen. Je to plán, který říká, co se bude s dluhem dít, a jejím uzavření pomáhá předejít soudním sporům. V dohodě by měly být uvedena jména a adresy dlužníka a věřitele, současně by měl v dohodě dlužník potvrdit, že opravdu dluží peníze a kolik přesně. Tím se předejde pozdějším nedorozuměním o tom, zda dluh existuje. Dohoda by měla jasně uvádět přesnou částku, kterou dlužník dluží (tím se zajistí, že obě strany mají stejnou představu o výši dluhu) a plán na její splácení, tedy kolik peněz bude dlužník platit každý měsíc a kdy přesně. Tento plán pomáhá dlužníkovi lépe si rozvrhnout své finance. Pokud dlužník zaplatí pozdě nebo přestane platit úplně, může dohoda stanovit, že bude muset zaplatit navíc pokutu, příp. věřitel může mít právo požadovat okamžité splacení celého dluhu.

Nemusí to být vždy nájemce, kdo dluží pronajímateli finanční prostředky, dlužníkem se může stát i pronajímatel, který nevrátí nájemci např. přeplatek z vyúčtování nebo kauci po skončení nájmu. Dohoda o splátkách s uznáním dluhu je použitelná pro oba případy.

Pokud dlužník nezaplatí svůj dluh nebo není-li s ním dohoda možná, může se věřitel obrátit k příslušnému soudu. Předtím, než však podá konkrétní návrh (zpravidla půjde o návrh na vydání tzv. platebního rozkazu<sup>1)</sup>), je potřeba zaslat dlužníkovi tzv. **předžalobní výzvu**, jejímž obsahem je výzva k úhradě dluhu v daném termínu (např. do 7 dnů od doručení dopisu) a upozornění na to, že pokud k úhradě dluhu nedojde, bude již bez dalšího postupováno soudní cestou (vzory 32–34 metodiky). Pokud věřitel „předžalobní výzvu“ nepošle, soud mu nemusí přiznat náhradu nákladů soudního řízení.

Při doručování předžalobní výzvy je důležité zajistit, aby byla skutečně doručena a bylo možné její doručení doložit. Nejčastěji se využívá **doporučený dopis** (příp. i s dodejkou, kterou adresát při převzetí podepíše, a odesílatel tak získá potvrzení o doručení). Pokud si dopis její adresát nepřevzme, občanský zákoník v ustanovení § 573 uvádí, že se záilka odeslaná poštou považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání (příp. patnáctý den, byla-li odeslána do zahraničí), jedná se o tzv. „domněnku doby dojití“.

Další možností je využití **datové schránky**, která zajišťuje okamžité doručení a automatické potvrzení. Pokud adresát zprávu neotevře do 10 dnů, nastává fikce doručení. Tento způsob je nejvhodnější pro podnikatele a firmy. Je-li to možné, lze výzvu předat i **osobně a vyžádat si potvrzení o převzetí**.

Pokud ale adresát odmítne převzetí podepsat, je lepší výzvu poslat poštou. Další variantou je zaslání **e-mailem s elektronickým podpisem**, což se doporučuje v případě, že odesílatel s adresátem běžně komunikujete elektronicky.

Je možné kombinovat i více způsobu doručení, ideální je kombinace doporučeného dopisu s dodejkou a e-mailu – doporučeným dopisem bude prokázáno doručení a prostřednictvím e-mailu lze dosáhnout toho, že se adresát s obsahem výzvy skutečně seznámí (pro případ, že si poštu nepřebírá).

Rozhodne-li soud o povinnosti dluh uhradit, a přesto k tomu ze strany dlužníka nedojde, může věřitel podat **návrh na exekuci**. Exekutor může provést exekuci např. formou srážek ze mzdy, obstavením účtu nebo může navrhnout prodej majetku dlužníka apod. Cílem je zajistit, aby věřitel obdržel to, co mu podle rozhodnutí soudu náleží. Sepsání návrhu na exekuci doporučujeme konzultovat s advokátem nebo exekutorskou komorou.

Věřitel nemůže podat návrh na exekuci, aniž by měl v ruce pravomocné rozhodnutí soudu. Jedinou výjimkou je situace, kdy je součástí dohody o splátkách i tzv. „doložka s přímou vykonatelností“. Doložku s přímou vykonatelností může sepsat pouze notář a dlužník s takovým postupem musí předem souhlasit. Pokud je dohoda sepsána formou notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti podle § 71a notářského řádu (zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti) znamená to, že v případě nespáčení dluhu není nutné vést soudní řízení. Věřitel může rovnou podat návrh na exekuci.

Doložka přímé vykonatelnosti u uznání dluhu podobně jako doložka přímé vykonatelnosti v případě vyklizení bytu po skončení nájmu (jejíž problematika je vysvětlena v 6. kapitole této metodiky) umožňují přímé vymáhání závazku bez nutnosti soudního řízení. Liší se však svým účelem. Doložka přímé vykonatelnosti u uznání dluhu umožňuje přímé vymáhání peněz, zatímco doložka přímé vykonatelnosti o vyklizení umožňuje přímé vystěhování nájemce po skončení sjednané doby nájmu.

Nájemce má právo i povinnost užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, tj. zejména k účelu, ke kterému byla sjednána (bydlení). Nezpůsobí-li to však zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může **nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat (§ 2255)**. Samo užívání bytu k bydlení nevylučuje, aby byl byt užíván i pro některé pracovní činnosti, které nevyžadují provozovnu. Limitem pro výkon pracovní nebo podnikatelské činnosti nájemce je pouze to, zda tato činnost způsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům, tedy zda tato činnost nebude rušit ostatní např. množstvím osob, hluku nebo prachu či nebude působit škody na majetku pronajímatele či ostatních uživatelů domu.

Umístit sídlo podnikatele, resp. podnikání na adrese domu či bytu, tedy není vyloučeno. Nájemce v tomto případě nepotřebuje souhlas pronajímatele. Totéž se týká i výkonu svobodných povolání či obdobně

činnosti (autoři, redaktoři). Opačně to ovšem platí pro provoz kadeřnictví, kosmetického studia, bistra, obchodu, fitness centra nebo advokátní kanceláře apod. Zde je evidentní, že by podnikání nájemce zvýšené zatížení pro dům i byt způsobilo. Pokud by však nájemce používal byt více k podnikání než k bydlení (tedy k jinému než ke sjednanému účelu nájmu) měl by pronajímatel právo ukončit nájem výpovědí.

Může nastat situace, že si nájemce pronajme rodinný dům, ve kterém kromě bydlení bude chtít i podnikat (např. provozovat kadeřnictví). Prvním krokem je zjistit, jak je nemovitost zkolaudována. Pokud je dům veden pouze jako objekt k bydlení, může být pro podnikání nutné získat souhlas stavebního úřadu se změnou užívání stavby. Např. kadeřnictví jako provozovna „péče o tělo“ podléhá přísným hygienickým pravidlům. Musí mít dostatečné větrání, omyvatelné podlahy a stěny, umyvadlo s teplou a studenou vodou a vstup oddělený od obytné části. Vedle hygienických požadavků je třeba splnit i normy požární bezpečnosti, například vybavení hasicími přístroji a správně vyřešené únikové cesty. Důležitý je také souhlas majitele domu s podnikáním v nájemní smlouvě. Provozovnu je nutné ohlásit na živnostenském úřadě, přičemž souhlas vlastníka nemovitosti bude součástí podkladů. Z hlediska daňových dopadů může podnikání v rodinném domě znamenat vyšší daň z nemovitosti, odlišné sazby za energie či odpady. Proto je dobré předem konzultovat situaci s právníkem, ale i účetní.

Pronajímatel má **povinnost udržovat po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Nájemce má naproti tomu povinnost dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele** pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (§ 2256 obč. zákoníku). Souhrnem těchto rozumných pokynů pronajímatele může být „domovní řád“. Povinnost nájemce dodržovat domovní řád by měla plynout přímo z nájemní smlouvy. „Domovní řád“ zákonem sice není definován, ale dalo by se shrnout, že se jedná o listinu, která obvykle řeší další povinnosti nájemce ve vztahu k bytu a společným prostorám, povinnosti při užívání společných prostor, zařízení, zajištění pořádku a čistoty v domě, umístování nápisů nebo informací v domě, označování domovních schránek, bytů, zvonků, zajišťování přístupu k hlavním uzávěrům vody, elektriny, plynu, otevírání a zavírání domu, užívání sklepů, půd apod. Domovní řád nemůže být v rozporu s právními předpisy a dobrými mravy.

Pronajímatel i nájemci jsou také povinni dodržovat **protipožární předpisy**. Nájemci by tedy do společných prostor domu neměli umísťovat nábytek (botníky, poličky a skříňky), příp. další předměty (např. kola, květináče, truhlíky, sušáky, krabice, odpadky apod.). Má-li nájemce k výlučnému užívání např. balkon nebo terasu, květináče i kolo si zde umístit může. Pronajímatel by měl pravidelně kontrolovat např. funkčnost hasicích přístrojů nebo požárních hydrantů a dodržovat požární předpisy a směrnice. Jejich nedodržování může být přísně pokutované, a navíc ohrožuje obyvatele domu.

Proto stojí za to mít vše, co se týká požární bezpečnosti, v naprostém pořádku.

Mezi další povinnosti pronajímatele patří udržování bytu a domu po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257 odst. 1). Zajišťování stavu bytu a domu v podobě způsobilé k obývání zahrnuje zejména odpovídající čištění domu (např. odstraňování graffiti, mytí fasády, dezinfekce domu), výmalba chodeb, odstraňování závad v bytě a domě, příp. další údržba domu. Týká se to i součástí domu, movitého a nemovitého příslušenství a dalších věcí, které s domem souvisejí. Naproti tomu stojí povinnost nájemce a pronajímatele hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (§ 2257 odst. 2). Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je upraven v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.; uvedená problematika je obsahem sedmého odstavce 3. kapitoly metodiky

Mezi další práva nájemce patří **právo chovat v bytě zvíře**, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, má nájemce povinnost tyto náklady pronajímateli uhradit (§ 2258). Pronajímatel však nemůže požadovat „poplatek“ za psa nebo zahrnout zvíře do záloh na služby, jako by se jednalo o člena domácnosti nájemce, takové platby pronajímatel požadovat nesmí. Zda zvíře působí či nepůsobí obtíže nepřiměřené poměrům v domě, je nutné posuzovat vždy individuálně. Bude jisté rozdíly, pokud nájemce bude chovat zvíře, které se v domácnosti běžně vyskytuje (pes, kočka, morče), či naopak do bytového domu spíše nepatří (jedovatí plazi, pavouci, šelmy apod.) z hlediska následků a nebezpečí v případě úniku zvířete. V tomto případě je na místě, aby pronajímatel nájemce vyzval k odstranění zvířat.

Nájemce by měl také zvážit množství zvířat, které v bytě bude chovat. Jedna kočka bude v pořádku, ale pět už bude asi dost, nehledě na případný zápach, které větší množství zvířat může v domě způsobit. Bude-li zvíře působit v domě obtíže „nepřiměřené poměrům“ a nájemce ani přes výzvu pronajímatele zvíře z bytu nevyklidí, může pronajímatel přistoupit i k ukončení nájmu výpovědí.

Podle obecných ustanovení o nájemní smlouvě je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu bytu za účelem zjištění, zda je byt užíván řádným způsobem. Průběh kontroly však nesmí odporovat dobrým mravům a nesmí zasahovat do osobnostních práv nájemce či členů jeho domácnosti. Pronajímatel nemůže do bytu vstoupit kdykoliv. Nájemce má právo byt užívat bez zbytečného narušování. Kontrola bytu je možná pouze tehdy, pokud o ní pronajímatel předem informuje a domluví se s nájemcem na konkrétním termínu. Nájemce nebo jím zmocněná osoba má právo být u kontroly přítomna. Nejčastěji se tak děje kvůli revizím, nutným opravám nebo ke konci nájmu, kdy si pronajímatel chce byt prohlédnout. Bez předchozího oznámení smí pronajímatel do bytu vstoupit pouze v naléhavých

situacích, například při havárii vody nebo plynu (tj. v případech tzv. krajní nouze).

Někteří pronajímatelé požadují po nájemcích přenechání klíčů od bytu, takový požadavek však nemá oporu v zákoně a lze ho považovat za povinnost zjevně nepřiměřenou poměrům. Nájemce může svěřit klíče osobě, které důvěřuje (např. příbuzný nebo soused) a která pronajímateli byt otevře v případě, že toho bude zapotřebí (např. provádění odečtu měřidel, odstranění závad v bytě apod.). Nájemce také není povinen do bytu vpustit osobu, která se neprokáže zmocněním od pronajímatele.

Nikdy není nutné vpustit pronajímatele do bytu okamžitě, pokud se nejedná o havarijní stav. Během kontroly si pronajímatel může prohlédnout stav jeho vybavení, funkčnost instalací, případné poškození nebo to, zda je byt udržován v odpovídajícím stavu. Pronajímatel však nemá právo prohledávat osobní věci, otevírat skříně nebo pořizovat fotografie bez svolení nájemce. Pokud by takové jednání nastalo, lze ho odmítnout, vyzvat pronajímatele k ukončení prohlídky, v případě vyhrocení situace lze zavolat policii. Kontrola bytu by měla probíhat s ohledem na práva nájemce i oprávněné zájmy pronajímatele.

Pronajímatel má povinnost udržovat byt v takovém stavu, aby jej nájemce mohl bez dalšího řádně užívat. Vzhledem k tomu, že pronajímateli po dobu trvání nájmu byt není přístupný, je na nájemci, aby mu včas oznamoval závady a poškození bytu, které má práve pronajímatel odstranit. Taková povinnost nájemce vyplývá i z ustanovení zvláštní části zákona ust. § 2264. Pronajímateli tak zákon umožňuje nárok na prohlídku bytu a vstup za účelem odstranění závady. Ust. § 2219 přímo říká, že „oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.“ Je dobré, aby si podrobnější úpravu pravidel pro přístup do bytu za účelem jeho kontroly či údržby smluvní strany dohodly přímo v nájemní smlouvě.

Dalším ustanovením upravujícím právo pronajímatele na zpřístupnění bytu je ust. § 2233 obč. zákoníku. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

Nájemce má tedy povinnost zpřístupnit byt před skončením nájmu za účelem prohlídky případných zájemců o další pronájem. **V jiných, než shora uvedených případech, nájemce byt zpřístupňovat pronajímateli nemusí.** Mnoho pronajímatelů požaduje po nájemcích, aby zpřístupnili byt zájemcům o jeho koupi nebo realitním makléřům; takový požadavek

však není oprávněný. Stejně tak nájemce nemusí umožnit realitnímu makléři či jiným osobám focení v bytě. Výjimkou je pořizování fotografií zařízení ve vlastnictví pronajímatele např. za účelem odstranění závad nebo v souvislosti s odečty měřidel v bytě.

Nájemci vzniká na základě nájemní smlouvy oprávnění užívat nejenom byt a jeho příslušenství, ale také zpravidla společné prostory a zařízení domu.

Za **společné prostory** jsou považovány zejména vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, 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, že určité prostory jsou způsobitelné k tomuto užívání. 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 stavebně-technickému 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 by tedy neměl těmto osobám bránit v jejich užití. Jestliže by se tak stalo, mohlo by se jednat o porušení práv 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) musí 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. Podle ustanovení § 2267 občanského zákoníku je nájemce povinen odstranit vady a poškození, způsobené okolnostmi, za které odpovídá, tj. které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce má právo používat společné prostory v domě, ale současně také povinnost chovat se tak, aby jeho jednání neomezovalo práva ostatních lidí v domě. To znamená, že by měl dbát na to, aby prostředí v domě bylo příjemné pro všechny a nikdo nebyl rušen nebo poškozen jeho chováním. Pravidla,

jak správně používat společné prostory, mohou být uvedena v domovním řádu.

Pronajímatel má povinnost předat nájemci byt v takovém stavu, aby ho mohl řádně užívat. To znamená, že byt by měl být vhodný k bydlení a pronajímatel by měl zajistit, aby ho nájemce mohl nerušeně užívat po celou dobu nájmu. Pokud se v bytě objeví nějaké problémy, které brání jeho běžnému užívání, je pronajímatel povinen tyto problémy řešit.

Nájemce má zase **povinnost co nejdříve informovat pronajímatele o potřebě oprav, které má pronajímatel zajistit.** Nájemce může oznámit potřebu oprav písemně nebo jiným způsobem, který lze prokázat. Je také důležité, aby nájemce umožnil pronajímateli přístup do bytu, aby mohl opravy provést. Zjistí-li nájemce v bytě poškození, které je třeba opravit rychle, musí to pronajímateli oznámit ihned. Pokud by poškození mohlo způsobit další škody, měl by nájemce udělat, co je v jeho silách, aby tomu zabránil. Nájemce má právo na náhradu nákladů, které vynaložil na zabránění dalším škodám, pokud poškození nezpůsobil sám (např. v případě prasklého odpadu nebo úniku plynu). V tomto případě je nutné informovat pronajímatele a také volat např. havarijní službu, hasiče apod.

Pronajímatel má právo si byt prohlédnout a vstoupit do něj, aby mohl provést potřebné opravy. Pokud pronajímatel oznámí svůj záměr předem, nájemce by mu měl umožnit přístup. Pokud hrozí nebezpečí nebo škoda, může pronajímatel vstoupit do bytu i bez předchozího oznámení.

Je dobré, aby si pronajímatel a nájemce dohodli podrobnosti o přístupu do bytu přímo v nájemní smlouvě. Nájemce musí zajistit, aby pronajímatel mohl do bytu vstoupit i v případě, že bude delší dobu nepřítomen. Ideálně pokud svěří klíče od bytu sousedovi nebo někomu z příbuzných, který přístup do bytu pronajímateli zajistí.

**Pokud nájemce neoznámí potřebu oprav nebo neumožní jejich provedení, může být odpovědný za škody, které tím vzniknou. Současně nemůže žádat o slevu z nájemného nebo o náhradu nákladů spojených s opravami.**

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Nájemce není povinen odstraňovat závady, které má nést pronajímatel. V případě porušení povinnosti pronajímatele se může domáhat odstranění závad u soudu, má právo na náhradu škody podle obecných ustanovení o náhradě škody, má právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo z úhrad za plnění spojená s nájmem bytu a v konečném důsledku může nájemce nájemní smlouvu ukončit výpovědí bez výpovědní doby, tím spíše pokud se byt stane neuživatelným.

Pronajímatel bytu jej přenechává nájemci k užívání v určitém stavebnětechnickém stavu. K jakémkoliv změně tohoto stavu ze strany nájemce je zapotřebí

souhlasu pronajímatele, neboť se jedná o zásah do vlastnického práva pronajímatele. **Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.** V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pokud by tak nájemce neučinil, jednalo by se o hrubé porušení povinností nájemce (příp. o zvlášť závažné porušení povinností nájemce) a pronajímatel by nájemci byl oprávněn dát výpověď. Pronajímateli by rovněž mohlo vzniknout právo na náhradu škody, která by mu jednáním nájemce vznikla.

Co je či není úpravou, přestavbou nebo jinou změnou bytu nebo domu, ke které nájemce potřebuje souhlas pronajímatele, je vždy třeba posuzovat pro konkrétní případ. Obecně se za stavební úpravu považuje jakákoliv změna funkčního nebo stavebního uspořádání bytu (např. odstraňování nebo zazdívání přiček, změna bytového jádra, zazdívání a výměna oken, vysekávání děr do zdí a komínů, zavádění a změna elektrického, plynového a vodovodního vedení apod.). Souhlasu pronajímatele je třeba bez ohledu na to, zda je pro stavební úpravu nutné stavební povolení nebo ohlášení. Jinou podstatnou změnou bytu mohou být případy, kdy sice nepůjde o změnu stavby z hlediska stavebně-technického, ale z hlediska současného stavu bytu půjde o výraznou změnu. Stavební úpravou ani podstatnou změnou bytu nejsou udržovací práce.

Ačkoliv pro souhlas pronajímatele není zákonem stanovena žádná forma, lze jen doporučit, aby si nájemce tento souhlas zajistil písemně, a to pro případné spory, které mohou v budoucnu vzniknout. Je také dobré, aby si nájemce s pronajímatelem předem dohodl, jakým způsobem a zda vůbec budou řešeny investice do majetku pronajímatele, tedy náhrada nákladů za provedené stavební úpravy. Obecně platí, že souhlas pronajímatele s provedením úpravy, přestavby nebo změny bytu nebo domu nemůže být nahrazen soudním či jiným rozhodnutím. Ustanovení § 2263 zná z tohoto obecného principu jednu výjimku. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, může nahradit pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. V každém případě při skončení nájmu má nájemce povinnost odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá (§ 2263).

Při odevzdání bytu po skončení nájmu zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele (§ 2294). Pokud nájemce tyto věci připevnil se souhlasem pronajímatele, má nárok na finanční vyrovnání (podle míry zhodnocení bytu). Půjde zejména o věci, které jsou k bydlení zapotřebí nebo významně zlepšují komfort bydlení (např. sanitární zařízení, okna, vytápění,

klimatizace apod.) Vyrovnání by mělo být zapláceno nejpozději v den, kdy nájem končí. Pokud ale nájemce něco do bytu připevnil bez souhlasu pronajímatele, nárok na vyrovnání nemá (pronajímatel se navíc může domáhat odstranění stavebních úprav).

Pronajímatel během trvajícího nájmu nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit (§ 2209), ledaže by se s nájemcem na změně dohodl a ten mu k ní poskytl souhlas. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv. Nájemce má právo užívat byt ve stavu, ve kterém jej převzal při vzniku nájmu. Případné stavební úpravy bytu pronajímatelem mohou mít důsledky např. v oblasti zvýšených nákladů na bydlení, s nimiž nájemce nemusí souhlasit. **Nájemce na rozdíl od pronajímatele může souhlas s prováděním stavebních úprav oděpřit pouze z vážných důvodů.** Bude tomu tak v případě, pokud by provedení stavebních úprav mělo vést k dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu. Ke změnám, které se nedotknou vlastního bydlení určitého nájemce, není zapotřebí jeho souhlasu. V případě sporu, zda nájemce odmítl udělit pronajímateli souhlas z vážných důvodů, by o věci musel rozhodnout na návrh pronajímatele soud.

Mohou však nastat situace, kdy **nájemce musí úpravu, přestavbu či jinou změnu v bytě strpět (§ 2259).**

Tomu bude v případě, kdy se jedná o úpravu, která

- nesníží hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce (tzn. v bytě se nebude bydlet hůř než před změnou a současně se nájemce nebude muset po čas realizace úpravy z bytu vystěhovat),
- provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci (např. na pokyn stavebního úřadu), anebo
- hrozí-li přímo zvlášť závažná újma (např. nutnost stržení části domu po živelní katastrofě).

V ostatních případech lze změnu provést jen s jeho souhlasem (§ 2259).

Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu vyžadující vyklizení bytu, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout **přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu.**

Pokud to situace dovolí, měl by pronajímatel informovat nájemce alespoň tři měsíce před začátkem prací o tom, co se bude dělat, kdy práce začnou, jak dlouho potrvají a jak dlouho bude potřeba byt vyklidit. Také by měl říct, co se stane, pokud nájemce odmítne byt vyklidit. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že nájemci poskytne náhradu za náklady spojené s vyklizením a uvede, jakou zálohu na tuto náhradu nabízí.

Pokud nájemce do deseti dnů po oznámení neřekne, že byt na požadovanou dobu vyklidí, bere se to jako odmítnutí vyklizení. Je-li potřeba byt vyklidit na dobu nepřekračující jeden týden, stačí, když pronajímatel oznámí nájemci povahu prací alespoň deset dnů před jejich začátkem. V tomto případě má nájemce pět dnů na to, aby se vyjádřil.

Odmítne-li nájemce byt vyklidit, **může pronajímatel požádat soud, aby rozhodl o vyklizení bytu.** Pokud ale pronajímatel nepodá návrh do deseti dnů po odmítnutí nájemce, ztrácí právo domáhat se vyklizení bytu.

Pokud pronajímatel prokáže, že úpravy nebo přestavby bytu jsou účelné a vyklizení bytu je nezbytné, soud jeho žádosti vyhová. Soud může oběma stranám uložit rozumná omezení. Před rozhodnutím soudu nelze práce provádět, pokud soud jejich provádění nepovolí.

## 04 Skončení nájmu

Skončení nájmu je upraveno v ustanoveních § 2285 a násl. občanského zákoníku. Nájem bytu však může zaniknout i jinak, například splnutím osoby nájemce a pronajímatele v případě koupě bytu nájemcem, smrtí nájemce, jehož nájemní právo na nikoho nepřešlo, nebo zánikem předmětu nájmu (tj. zánikem bytu či domu).

**Změna vlastníka nemovitosti není důvodem pro ukončení nájemní smlouvy.**

Tento princip vychází z ust. § 2221 občanského zákoníku, který říká, že nájem bytu přechází na nového vlastníka, a ten se stává novým pronajímatelem za stejných podmínek, jaké platily pro předchozího majitele. Nový vlastník tedy nemůže jednostranně ukončit nájem jen proto, že byt získal do svého vlastnictví. Nájemní smlouva zůstává v platnosti a nájemce může byt užívat dál, dokud neuplyne sjednaná doba nájmu nebo není nájem ukončen jiným zákonným způsobem. Vzhledem k tomu, že nový vlastník se stává pronajímatelem přímo ze zákona,

není potřeba uzavírat novou nájemní smlouvu či dodatek k té stávající. Není to také důvod ke změně výše nájemného či stanovení jiných povinností pro nájemce. Vše zůstává beze změny, kromě čísla účtu, na které bude nájemce hradit platby za užívání bytu. Nový (nebo původní) vlastník by měl změnu vlastnictví nájemci oznámit písemně, a to i např. s doložením výpisu z katastru nemovitosti.

Další důležitou ochranou pro nájemce je § 2224 občanského zákoníku, který říká, že nájem nelze vypovědět jen z důvodu změny vlastníka. To znamená, že nový majitel musí respektovat platnou nájemní smlouvu a nemůže se nájemce zbavit pouze tím, že si přeje byt využívat jinak. Nájemní vztah trvá za stejných podmínek a pokud by nový vlastník chtěl nájem ukončit, musí se řídit obecnými pravidly pro výpověď nájmu – tedy pouze ze zákonných důvodů a se stanovenou výpovědní lhůtou.



## Důvody skončení nájmu

Dohoda o zániku nájmu	Uplynutí sjednané doby nájmu
Zánik nájmu služebního bytu	Zánik nájmu bytu zvláštního určení
Výpověď z nájmu bytu obecně	Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele
Výpověď z nájmu ze strany nájemce	Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

### Dohoda o zániku nájmu

Nájem bytu může skončit uzavřením dohody o zániku nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem. Dohoda o ukončení nájmu je dobrovolným právním úkonem, který musí odsouhlasit obě strany – jak nájemce, tak pronajímatele. Pokud nájemce s ukončením nesouhlasí, pronajímatele mu nemůže jednostranně vnutit dohodu ani vyvíjet nepřiměřený nátlak. Snaží-li se pronajímatele nájemce přimět k podpisu dohody nátlakem, vyhrožováním nebo neoprávněnými zásahy do užívání bytu (např. odpojováním energií, neoprávněnými kontrolami apod), jedná se o protiprávní jednání, které může být posouzeno jako přeštek nebo i trestný čin.

Dohoda o zániku nájmu by měla být uzavřena písemně s tím, že podstatné je, aby z dohody bylo zřejmé, kdo a s kým ji uzavírá, ohledně jakého prostoru a k jakému datu nájem skončí. Byť zákon nestanovuje povinnost předávat byt oproti předávacímu protokolu, rozhodně lze jeho sepsání doporučit. V předávacím protokolu by mělo být zejména uvedeno, v jakém stavu nájemce byt pronajímateli předává (zda se závadami, příp. s jakými či bez nich), dále by měl obsahovat i stav měřidel ke dni předání (tj. stav vodoměru, elektroměru, plynoměru apod.), stav vybavení bytu a počet klíčů, které nájemce pronajímateli vrací.

### Uplynutí sjednané doby nájmu

Nájem bytu zanikne také uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Občanský zákoník v ustanovení § 2285 upravuje „automatické“ prodlužování nájemních smluv sjednaných na dobu určitou a to tak, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatele nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzvu k vyklizení je potřeba zaslat písemně. Mohou současně obstát i jiné dohody nájemce a pronajímatele o obnově nájmu bytu, tyto dohody však musí být určité a srozumitelné.

Např. pokud byla nájemní smlouva sjednána na dobu určitou od 1. 6. 2023 do 30. 6. 2024 a pronajímatele ani do 30. 9. 2024 nezaslal nájemci písemnou výzvu k vyklizení a předání bytu, nájemní smlouva se obnovila automaticky ze zákona opět na dobu jednoho roku, tzn. nájem v tomto případě skončí 30. 6. 2025. Prodlužování nájemní smlouvy tímto způsobem se může opakovat.

### Zánik nájmu služebního bytu

V ustanoveních § 2298 a 2299 občanského zákoníku jsou upraveny způsoby zániku nájmu služebního bytu, pro který byl nájem sjednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce nájemce. Nájem bytu v tomto případě skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod (např. dal-li školník v základní škole, ve které užíval byt pro tuto profesi určený, výpověď z práce k 31. 10. 2024, nájem služebního bytu mu zanikne 30. 11. 2024). Přestane-li nájemce vykonávat určité práce z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného

důvodu, skončí nájem bytu uplynutím 2 let ode dne, kdy nájemce přestal práce vykonávat (pokud školník odejde do důchodu, může ve „školním“ bytě zůstat ještě 2 roky). Je tedy vždy nutné posuzovat konkrétní okolnosti, za nichž nájem bytu skončil, v případě sporu bude muset věc na návrh některé ze stran rozhodnout soud. Smrtí nájemce nájem služebního bytu také zaniká, nájemní smlouva v tomto případě nemůže na členy nájemcovy domácnosti přejít. Tyto osoby mohou užívat byt pouze do doby, dokud je pronajímatele nevyzve k vyklizení bytu. Byt musí vyklidit do 3 měsíců od doručení výzvy. Nájem služebního bytu může být ukončen i dohodou, uplynutím sjednané doby nájmu nebo výpovědí některé ze stran.

### Zánik nájmu bytu zvláštního určení

Nájem bytu zvláštního určení je specifická kategorie nájmu, která se týká bytů určených k bydlení pro osoby se specifickými potřebami, jako jsou senioři, osoby se zdravotním postižením nebo jiné osoby, které vyžadují speciální podporu nebo upravené podmínky bydlení. Tyto byty jsou často přizpůsobeny potřebám obyvatel, například bezbariérovými úpravami, a mohou zahrnovat i různé formy podpory nebo asistenčních služeb. Byty zvláštního určení jsou obvykle spravovány obcemi nebo jinými sociálními organizacemi, které rozhodují o jejich přidělování na základě kritérií jako zdravotní stav nebo sociální potřeba. Nájemní smlouvu může pronajímatele uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil (např. obec, kraj), nebo jeho právního nástupce. Totéž se týká i ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele. Výpověď daná bez shora uvedeného souhlasu by byla absolutně neplatná pro rozpor se zákonem zjevně narušující veřejný pořádek.

Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem skončí. Osoby, které v bytě bydlely, nemají právo v bytě dále bydlet. Pronajímatele je povinen vyzvat členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby tento byt vyklidili nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy výzvu obdrželi. Nejsou-li v bytě takové osoby, vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili do 3 měsíců ode dne, kdy výzvu obdrželi. Výjimkou jsou zdravotně postižení členové domácnosti nájemce a ti, kdo dosáhli ke dni smrti nájemce věku 70 let, za předpokladu, že s nájemcem žili nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemají vlastní byt; na tyto osoby nájem přechází, nedohodne-li se s nimi pronajímatele jinak (§ 2301 odst. 2).

Účelem této úpravy je zajistit, že byt bude pronajat další osobě zdravotně postižené.

### Výpověď z nájmu bytu obecně

Vedle dohody o zániku nájmu bytu je nejčastějším způsobem ukončení nájmu výpověď z nájmu bytu. Výpověď může dát jak pronajímatel, tak nájemce, v obou případech musí být výpověď **pisemná a musí být doručena druhé straně**. Znamená to, že výpověď nelze učinit ústně, telefonicky nebo například SMS zprávou. Běžný e-mail také není dostačující, není-li opatřen uznávaným elektronickým podpisem.

Výpověď je jednostranné právní jednání, což znamená, že k jejímu vzniku a účinnosti postačuje podpis a doručení pouze ze strany, která výpověď podává (tj. pronajímatele nebo nájemce). Je však důležité, aby výpověď byla druhé straně doručena prokazatelným způsobem.

Nejčastěji se tak děje formou **doporučeného dopisu** (příp. i s dodejkou, kterou adresát při převzetí podepíše, a odesílatel tak získá potvrzení o doručení). Pokud si dopis adresát nepřevzme, občanský zákoník v ustanovení § 573 upravuje tzv. „domněnku doby dojití“, tedy fikci doručení, podle které **se písemnost zasláná poštou považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání** (pokud se jedná o tuzemskou zásilku) nebo patnáctý pracovní den po odeslání (pokud se jedná o zásilku zaslanou do zahraničí). Tato domněnka **platí za předpokladu, že nebyl prokázán ze strany adresáta opak** (například že si adresát nebyl schopen dopis převzít, neboť byl v době doručení v nemocnici či v zahraničí).

Další možností je využití **datové schránky**, která zajišťuje okamžité doručení a automatické potvrzení. Pokud adresát zprávu neotevře do 10 dnů, nastává fikce doručení. Je-li to možné, lze výzvu předat **i osobně a vyžádat si potvrzení o převzetí**. Pokud ale adresát odmítne převzetí podepsat, je lepší výzvu poslat poštou. Další variantou je zaslání **e-mailem s elektronickým podpisem**, což se doporučuje v případě, že odesílatel s adresátem běžně komunikujete elektronicky.

S okamžikem doručení (nikoliv odeslání) je také spojen začátek okamžiku běhu výpovědní doby. Výpovědní doba pak běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Pokud např. nájemce odeslal výpověď z nájmu dne 30. září, pronajímatel si dopis s výpovědí vyzvedl dne 5. října, pak výpovědní doba začíná běžet až od 1. listopadu.

### Výpověď z nájmu ze strany nájemce

Níže jsou popsány podmínky, za kterých může vypovědět nájemní smlouvu nájemce. Postup se liší v závislosti na tom, zda je nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Rozdíl je také v délce výpovědní doby a v důvodech, pro které může nájemce nájem jednostranně ukončit např. s ohledem na intenzitu porušení povinností pronajímatele.

Nájemce může dát výpověď z nájmu sjednaného **na dobu neurčitou** kdykoliv i bez uvedení důvodů **v tříměsíční výpovědní době**, není-li sjednána výpovědní doba jiná (§ 2231 OZ).

V případě nájmu sjednaného **na dobu určitou** může dát nájemce výpověď tehdy, pokud se změni okolnosti, z nichž strany při vzniku smlouvy o nájmu bytu vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. **Výpovědní doba jsou tři měsíce**, nebyla-li sjednána výpovědní doba jiná. Bude-li tedy např. sjednán nájem bytu na dobu určitou pěti let a nájemce se po dvou letech po vzniku nájmu bude nucen z důvodu změny zaměstnání přestěhovat do jiného města, nelze po nájemci požadovat, aby v nájmu pokračoval, a výpověď z nájmu bytu bude tedy v tomto případě po právu. Důvodem k „předčasnému“ ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce bude např. narození dítěte, péče o příbuzného nebo porizení vlastního bytu. (§ 2287 OZ).

Nájemce má možnost **nájem na dobu určitou i neurčitou** vypovědět **i bez výpovědní doby**, a to v případě, **stane-li se nemovitost k bydlení nepoužitelnou (§ 2227 OZ)**. Není důležité, z jakého důvodu není možné byt užívat, pouze nesmí jít o důvod, který je na straně nájemce. Může jít např. o zdravotní závadnost bytu nebo o důsledek rozhodnutí orgánu veřejné moci (např. rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby). Pokud by však nezpůsobilost – z jakéhokoli důvodu – způsobil nájemce, právo okamžité výpovědi nájmu mu nevznikne. Není také důležité, zda půjde o nepoužitelnost bytu trvalou či dočasnou. Nepoužitelnost však musí trvat v době, kdy výpověď dojde pronajímateli. Pokud by se pronajímateli nezpůsobilost předmětu nájmu podařilo odstranit dříve, než by mu výpověď došla, nájem by výpovědí neskončil. Výpověď musí nájemce zdůvodnit (§ 2231 odst. 2 OZ). V případě výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem jejího doručení pronajímateli.

Nájemce má možnost nájem vypovědět **bez výpovědní doby** i v případě, kdy **pronajímatel neodstranil poškození či vadu nemovitosti v dostatečné lhůtě (§ 2266 OZ)**. Pronajímatel je povinen vadu či poškození odstranit bez zbytečného odkladu poté, co mu byla nájemcem oznámena, popř. ji zjistil sám. Neučiní-li tak, je nájemce oprávněn si vadu odstranit sám a žádat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů, popř. slevu z nájemného (§ 2265 odst. 2 OZ). To je však jeho právem, nikoli povinností. Nájemce může trvat na tom, aby vadu odstranil pronajímatel, a dát k tomu pronajímateli dodatečnou lhůtu. Lhůta musí být přiměřená okolnostem a měla by být určena tak,

aby ji byl pronajímatel objektivně schopen splnit (např. opravu plynového kotle lze zařídit v řádu dnů, ale opravu poškození střechy, v jejímž důsledku zatéká do bytu, lze zajistit spíše v řádech týdnů či měsíců).

Pokud pronajímatel vadu neodstraní ani v této dodatečné lhůtě a prodlení pronajímatele nebo samo poškození nebo vadu lze považovat za „hrubé porušení povinností pronajímatele“, je nájemce oprávněn nájem okamžitě vypovědět, tj. bez výpovědní doby. Toto právo nájemci vzniká pouze v případě, že poškození nebo vada nebyly způsobeny samotným nájemcem.

Poškození nebo vada, resp. nečinnost pronajímatele při jejím odstranění, má charakter hrubého porušení povinností pronajímatele tehdy, snižuje-li taková vada významným způsobem kvalitu bydlení v bytě. Prodlení pronajímatele s odstraněním vady dosáhne intenzity hrubého porušení v případě, že v důsledku této nečinnosti nájemce důvodně pociťuje sníženou kvalitu bydlení a nelze na něm spravedlivě požadovat, aby dále setrval v nájemním vztahu. Dle názoru odborné veřejnosti dosáhne prodlení intenzity hrubého porušení povinností tehdy, je-li delší než jeden měsíc. Nájemce se ale může dohodnout s pronajímatelem, že závadu v bytě odstraní na své náklady, které si započte oproti platbě nájemného, je-li to možné. Dohodu doporučujeme uzavřít písemně. Nájemce se také může obrátit o pomoc na příslušný stavební úřad, hygienickou stanicí, příp. na obecní úřad, záleží na konkrétních okolnostech.

Výpověď musí nájemce zdůvodnit (§ 2231 odst. 2 OZ). Nájemce by měl ve výpovědi alespoň popsat vadu, která nebyla odstraněna, uvést, že pronajímatele vyzýval k nápravě v dodatečné lhůtě (včetně toho, kterého dne byla výzva uskutečněna, jak dlouhá lhůta mu byla poskytnuta) a že vada nebyla ani přesto odstraněna. V případě výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem jejího doručení pronajímateli.

Nájem lze vypovědět bez výpovědní doby i tehdy, brání-li užívání bytu právo třetí osoby, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. V takovém případě může nájemce postupovat obdobně (§ 2264 až § 2266 OZ). Právem třetí osoby může být např. vlastnické právo (pronajímatel není ve skutečnosti vlastníkem bytu), služebnost bytu, právo z jiného nájmu či výpůjčky apod. Případem, kdy brání užívání bytu zákon, může být např. absence kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, popř. kolaudační souhlas s jiným způsobem užívání než bydlení (prostor není kolaudován jako byt, nýbrž jako nebytový prostor). Výpověď musí nájemce zdůvodnit (§ 2231 odst. 2 OZ).

Nájemce může vypovědět nájem **bez výpovědní doby** i v případě, **kdy pronajímatel porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem a tím mu působí značnou újmu (§ 2232 OZ)**. Takovým porušením může být např. nepředání bytu nájemci po vzniku nájmu. Výpověď musí nájemce zdůvodnit (§ 2231 odst. 2 OZ).

### Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele

Dále jsou popsány podmínky, za kterých může vypovědět nájemní smlouvu pronajímatel. Postup se opět liší např. v tom, zda je nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Pronajímatel (na rozdíl od nájemce) může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně, které nemůže dále rozšiřovat (jednalo by se o zkrácení práva nájemce). Rozdíl je také v délce výpovědní doby a v důvodech, pro které může pronajímatel nájem jednostranně ukončit např. s ohledem na intenzitu porušení povinností nájemce. Pronajímatel není povinen po skončení nájmu zajišťovat nájemci bytovou náhradu.

### Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

Pronajímatel, na rozdíl od nájemce, může vypovědět nájem bytu pouze ze zákonných důvodů. Tyto důvody nelze rozšiřovat o další, jednalo by se o ustanovení, která zkracují nájemcova práva a ke kterým by se nepřihlíželo, což znamená, že nemají právní účinek a jsou považována za neplatná nebo nevymahatelná. Jinými slovy, i když jsou taková ustanovení součástí smlouvy, v právním smyslu se k nim chováme tak, jako by vůbec neexistovala.

### Důvody na straně nájemce

Pronajímatel může vypovědět nájem **na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době** z následujících důvodů:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. a) OZ)**.
- zákon za takové porušení přímo považuje situaci, kdy přes nesouhlas pronajímatele nebo bez jeho souhlasu dá nájemce celý byt do podnájmu jiné osobě, aniž v bytě sám trvale bydlí.

- za hrubé porušení povinností nájemce lze dále považovat např.:
- opakované odmítnutí umožnit pronajímateli prohlídku bytu (zejména za účelem kontroly způsobu jeho užívání), popř. přístup k němu za účelem potřebné opravy, a to bez vážného důvodu (§ 2219 OZ),
- opakované nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele (§ 2256 OZ). Nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě může spočívat např. v obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi (např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat) nebo ve slovních, či dokonce fyzických útocích vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli,
- provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 OZ),
- opakované neoznámení nájemcovy nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce pronajímateli, vznikne-li z toho důvodu vážná újma (§ 2269 odst. 2 OZ),
- opakované neoznámení zvýšení počtu členů domácnosti ani do dvou měsíců poté, co změna nastala (§ 2272 odst. 2 OZ); rovněž tak opakované neoznámení zvýšení počtu osob žijících v bytě, pokud byla dána do podnájmu část bytu podle § 2274 OZ,

- nájemce poruší smluvní výhradu souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti (§ 2272 odst. 2 OZ) toto porušení je stejné intenzity jako dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce podniká nebo pracuje v bytě a tato činnost ztrpčuje nebo podstatně zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu (§ 2255 OZ). V tomto případě je třeba, aby pronajímatel nájemce nejprve vyzval ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě (tj. aby zanechal práce nebo činnosti v bytě, která obtěžuje uživatele domu). Nájemce si nemusí být protiprávního jednání bez zpětné vazby vědom a neměl by tak možnost své jednání napravit,
- nájemce v bytě chová zvíře, které podstatně ztrpčuje nebo zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu, nebo ohrozí ostatní obyvatele domu na životě či zdraví (§ 2258). I v tomto případě je třeba, aby pronajímatel nájemce nejprve vyzval ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě (tj. aby zvíře v rámci dnů odstranil z bytu), neboť o porušování povinnosti nájemce nemusí vědět a v tomto případě má relativně rychlou možnost závadný stav napravit tím, že zvíře z bytu odstraní,
- nájemce dluží na nájemném nebo na službách spojených s užíváním bytu.

Pokud jde o porušení povinnosti spočívající v neplacení nájemného, je třeba upozornit na to, že nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců je považováno za zvlášť závažné porušení, které pronajímatele opravňuje k výpovědi bez výpovědní doby podle § 2291 OZ. Za hrubé porušení povinnosti by tak bylo možné považovat **nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu kratší než tři měsíce**. Jisté je možné za hrubé porušení považovat nezaplacení nájemného za dobu dvou měsíců. Hrubým porušením povinností nájemce je i nezaplacení nájemného za dobu jednoho měsíce v případě, že toto nájemné nezaplátí ani do splatnosti dalšího nájemného (tzn. bude v prodlení déle než jeden měsíc) a nájemné neuhradí ani v přiměřené dodatečné lhůtě. Nájemce také nemůže spoléhat na to, že pronajímateli složil k zajištění svých dluhů kaucí, neboť s kaucí může pronajímatel nakládat až v okamžiku skončení nájmu. Nicméně někdy je potřeba také zohlednit okolnosti a důvody, proč nájemce pronajímateli nájemné nemohl uhradit. Pokud by např. nájemce v důsledku objektivních okolností nemohl nájemné ve splatnosti uhradit (např. by po autonehodě zůstal v bezvědomí v nemocnici) bylo by potřeba zvážit, zda podaná výpověď ze strany pronajímatele není v rozporu s dobrými mravy. Konečně rozhodnutí by však bylo na příslušném soudu, který by o oprávněnosti výpovědi případně rozhodoval.

Výpověď pro hrubé porušení povinností podle § 2288 odst. 1 písm. a) může pronajímatel nájemci dát i v případě, že se nájemce dopustil zvlášť závažného porušení povinností, ale pronajímatel nechce přistoupit k okamžité výpovědi a spokojí se s výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou. Toto jednání nezkracuje práva nájemce.

Pronajímatel je dále oprávněn dát nájemci výpověď **b) je-li 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 majetku, který se v tomto domě nachází (§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ).**

K naplnění výpovědního důvodu je zapotřebí, aby rozsudek nabyl právní moci.

**c) má-li 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 (§ 2288 odst. 1 písm. c) OZ).**

Výpovědní důvod je naplněn tehdy, pokud je ve veřejném zájmu zapotřebí, aby budova s byty byla zničena, popř. přestala sloužit k bydlení. O tom, zda je to opravdu nutné, rozhodují úřady. Proto, aby mohl být tento důvod použit, musí úřad nejdřív rozhodnout, že je to v zájmu veřejnosti. Nezbytným předpokladem uplatnění výpovědního důvodu je tedy předchozí rozhodnutí orgánu veřejné moci, např. stavebního úřadu, kterým se nařizuje odstranění stavby. Pokud se pronajímatel rozhodne, že z bytového domu udělá hotel, o veřejný zájem nepůjde. Výpovědní důvod také nelze použít v případě, kdy pronajímatel bude dům rekonstruovat či modernizovat a nájemci budou muset na čas své byty opustit.

**d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. d) OZ.)**

Co jsou to „obdobně závažné důvody“ občanský zákoník nedefinuje. Výpovědním důvodem může být tedy i jiný případ, který je svojí intenzitou obdobně závažný jako důvody uvedené pod písmeny a) až c) ustanovení § 2288. Protože nájemce je často ve slabší pozici, musí se tento důvod posuzovat velmi pečlivě a opatrně, aby byla zajištěna jeho ochrana. Bude záležet zejména na konkrétních okolnostech pro podání výpovědi a samozřejmě na rozhodnutí soudu v případě obrany nájemce prostřednictvím podané žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi. Důvodem k výpovědi může být např. úmyslný trestný čin, který se týká majetku pronajímatele nebo některého z obyvatel domu, i když se tento majetek nenachází přímo v domě (například auto). Takový čin může být důvodem k výpovědi, pokud narušuje klidné soužití v domě a je dostatečně prokázáno, že k němu došlo.

**Specifika výpovědi u společného nájmu bytu a v případě přechodu nájmu bytu**

U společného nájmu **je možné, aby bylo nájemní právo ukončeno jen některému z nájemců**. Závisí na situaci – pokud se protiprávního jednání dopouští jen některý ze společných nájemců a ostatní společní nájemci za toto jednání nemohou odpovídat, musí být výpověď adresována a doručena pouze tomuto nájemci (např. úmyslný trestný čin proti pronajímateli). Pokud však za protiprávní jednání odpovídají všichni (např. nezaplacené nájemné, které jsou povinni platit společně a nerozdílně), má být výpověď adresována a doručena všem společným nájemcům.

**U společného nájemního práva manželů není možné, aby nájemní právo zaniklo pouze některému z manželů**. S ohledem na jeho nedílnost však lze protiprávní jednání jednoho z manželů přičíst i druhému. Postačí tak, aby se protiprávního jednání dopustil pouze jeden z manželů. Výpověď je však nutné adresovat a doručit oběma.

**Pokud nájemce zemře, vstupuje osoba, na kterou nájem přejde, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu**. Doručená výpověď tak působí i vůči novému nájemci.

**Důvody na straně pronajímatele**

Pronajímatel (fyzická osoba) může vypovědět nájem, který je sjednán pouze na dobu neurčitou, v tříměsíční výpovědní době také v případě, že:

a) má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželkou, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno (§ 2288 odst. 1) písm. a) OZ),

Není nutné, aby pronajímatel byt „potřeboval“ pro sebe nebo svou manželku. Stačí, že pronajímatel nebo jeho manželka budou byt po skončení nájmu skutečně užívat. Bude-li byt užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod naplněn bez dalšího. Pokud má být byt užíván manželem pronajímatele, musí být dále splněna podmínka, že hodlá opustit rodinnou domácnost, což musí být dosvědčeno tím, že byl podán návrh na rozvod nebo manželství bylo již rozvedeno. Co platí o manželovi, platí i o registrovaném partnerovi.

b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Příbuzným pronajímatele v přímé linii bude např. otec nebo vnuk, ve vedlejší linii v druhém stupni jím bude např. sourozenec, sestřenice nebo bratranec.

Na rozdíl od odstavce 2 písm. a) se vyžaduje, aby příbuzní pronajímatele byt skutečně „potřebovali“, tzn. neměli vlastní byt. Jde o situaci, kdy příbuzný nedisponuje takovým právním titulem, který by mu umožňoval bydlení trvalé povahy (např. vlastnictví, nájem, výpůjčka, služebnost bytu apod.). Případem, kdy osoba nemá vlastní byt, je např. situace, kdy je v podnájmu, žije na ubytovně či bydlí na základě výprosy. Rovněž tak případy, kdy má pronajatý byt, ale nájem bude končit (uplynutím doby, výpovědí) a nemá zajištěné jiné bydlení. Není také důležité, zda pronajímatel vlastní jiný právně volný byt, do kterého by se příbuzný mohl nastěhovat. Tato skutečnost může mít význam pouze pro posouzení souladu výpovědi s dobrými mravy. Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, pro kterou konkrétní osobu byt potřebuje (min. jméno, příjmení a příbuzenský vztah), aby výpověď byla určitá.

Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z důvodu, že chce byt užívat sám nebo jej potřebuje pro svého příbuzného, a nevyužije-li ho do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému

jako výpovědní důvod, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, která mu vznikla. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno (2289 OZ).

**Výpověď z nájmu musí být určitá, jasná a srozumitelná.**

Pronajímatel musí jakoukoliv výpověď z nájmu vždy konkrétně zdůvodnit, nestačí pouze odkaz na ustanovení zákona. Pokud nájemce dluží na platbách z nájmu, musí pronajímatel ve výpovědi uvést konkrétní částku i platební období za jaké nájemce dluží, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti, musí pronajímatel ve výpovědi uvést, o co konkrétně se jedná (např. provedl stavební úpravy v bytě spočívající v odstranění příček mezi pokojem a kuchyní apod.).

**Výpověď z nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby**

Pro případ, že nájemce poruší své povinnosti **zvlášť závažným způsobem**, může mu dát pronajímatel výpověď bez výpovědní doby. Doručením výpovědi nájem bytu zaniká a nájemce je v takovém případě povinen odevzdat byt pronajímateli co nejdříve, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Za zvlášť závažné porušení povinností zákon považuje např. situaci, **kdy nájemce dluží pronajímateli na nájemném a na službách za dobu delší než 3 měsíce**. Nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců znamená to, že není zcela nebo zčásti (tzn. v nižší než dohodnuté částce) zaplacené nájemné za tři měsíce (např. leden, únor, březen). Měsíce, za které nebylo nájemné zaplacené, nemusí jít po sobě (může jít např. o březen, duben a srpen). Není podstatné, zda nájemce nezaplátí část nájemného nebo část zálohy na služby. Dluh na nájemném nemusí existovat v době doručení výpovědi. Postačí, že nastal před jejím doručením. Případné zaplacení dlužné částky před doručením výpovědi může mít vliv jen na posouzení souladu výpovědi s dobrými mravy - např. v případě tíživé sociální situace nájemce.

Dalším výpovědním důvodem pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce je skutečnost, kdy **nájemce poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem**. Musí jít o poškození, které přímo zhoršuje kvalitu bydlení (nejde např. pouze o poškození mající spíše estetický ráz). Nezáleží na tom, zda nájemce poškodí byt úmyslně, či z nedbalosti; úmyslné poškození je však pochopitelně závažnější. Příkladem mohou být poškození vzniklá při oslavách (rozbitá záchodová mísa, oheň vzniklý z nedopalků cigarety, vytopení bytu apod.). Pokud však nájemce závalu v přiměřené lhůtě zcela odstraní nebo vznik škody v bytě nemohl objektivně odvrátit, výpověď by mohla být posouzena jako neoprávněná, o tom by však musel na návrh nájemce rozhodnout příslušný soud.

Výpovědním důvodem je dále **způsobování jiných závažných obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí**. Konkrétně se může jednat např. o opakované fyzické či slovní útoky na obyvatele domu, závažné znečišťování společných částí domu nebo bytu apod. Důvodem pro okamžité skončení nájmu bude i skutečnost, kdy **nájemce užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno** (např. nájemce v bytě podniká, aniž by v něm bydlel).

Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, a současně ještě před doručením výpovědi zaslat nájemci výzvu, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav. **K výpovědi, které by nepředcházela tato písemná výzva, nebo která by neobsahovala výpovědní důvod, by se nepřihlíželo.**

#### **Poučení nájemce o jeho právu vznést námitky a podat návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi soudem**

Výpověď ze strany pronajímatele musí kromě shora uvedených náležitostí obsahovat také **poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je přímo ze zákona taková výpověď neplatná (§ 2286)**. „Námitky“ proti výpovědi bude vznášet nájemce pronajímateli většinou písemně formou např. doporučeného dopisu. Námitky nájemce sice není povinen podávat, ale lze to doporučit, neboť je tím možné vyvolat jednání mezi nájemcem a pronajímatelem o případné „neoprávněnosti“ výpovědi tak, aby se předešlo soudnímu řízení. Pronajímatel s nájemcem může uzavřít i „**dohodu o narovnání**“. V ní se pronajímatel s nájemcem může dohodnout na tom, že výpověď nebude platit a nájemce může v bytě nadále bydlet na základě stávající nájemní smlouvy. Pronajímatel se s nájemcem může dohodnout i na určitých podmínkách, které nájemce musí splnit, aby mohl v bytě zůstat. Může to být například zaplacení dlužného nájemného, oprava škody v bytě nebo dodržování určitých pravidel. Dohoda by měla také uvést, co se stane, pokud podmínky nájemce nesplní, a aby byla dohoda platná, musí ji podepsat jak nájemce, tak pronajímatel.

**Návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi je nájemce oprávněn podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena.** Pokud nájemce lhůtu pro podání žaloby zmešká, výpověď je považována za platnou, i kdyby výpovědní důvod nebyl dán. Je tedy především na nájemci, aby si hlídal lhůtu pro podání žaloby, do které se počítá i lhůta, o níž si u pošty sám prodloužil lhůtu pro doručení dopisu s výpovědí. Do lhůty se započítávají víkendy i státní svátky. Pokud lhůtu zmešká, nelze ji již prodloužit ani vrátit. Žalobu podanou po uplynutí lhůty by soud musel zamítnout.

Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi se podává u okresního soudu (v Praze u obvodního soudu, v Brně u městského soudu), a to v obvodu toho soudu, ve kterém se nachází byt nebo dům, který nájemce užívá. Soud na základě podaného návrhu rozhodne, zda je či není výpověď oprávněná. Pokud soud pravomocně rozhodne, že výpověď je oprávněná, nájemce se musí z bytu vystěhovat. Pokud je jeho rozhodnutí opačné, nájemní smlouva zůstává nadále v platnosti a nájemce má právo byt dále užívat.

Občanský zákoník upravuje institut výpovědi z nájmu bytu jednotně, bez ohledu na sociální postavení, věk a finanční situaci nájemce a pronajímatele. Pokud nájemce již výpověď z nájmu bytu dostane, vždy doporučujeme, aby si ověřil, zda je výpověď platná, a pokud s jejím obsahem nesouhlasí, aby se bránil soudní cestou, jak je uvedeno výše.

## 05 Vyklizení bytu

Nájemce má povinnost odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, tzn. v poslední den nájmu (§ 2292). Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání (tj. byly mu odevzdány klíče od bytu, domu i venkovní branky). Nájemce je povinen zajistit i vyklizení osob, které s ním žily ve společné domácnosti.

Byt není odevzdán tehdy, pokud v něm nájemce (příp. členové jeho domácnosti) stále bydlí. Pokračujícím užíváním bytu je i jeho nevyklizení. V některých případech může dojít i k obnovení nájmu. alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel ho v této době písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem ujednan na tutéž dobu, na kterou byl sjednán dříve, nejvýše na dobu 2 let (§ 2285); v nájemní smlouvě může být obsažena i jiná dohoda o obnově nájmu. **K obnovení nájmu může dojít jen u nájmu sjednaných na dobu určitou po uplynutí doby nájmu.**

Obnovení nájmu tak nepřichází v úvahu u nájmu na dobu neurčitou a rovněž u nájmu na dobu určitou, skončí-li nájem jinak než uplynutím doby (např. dohodou, výpovědí). Totéž platí i tehdy pokud před uplynutím doby nájmu dá nájemce nebo pronajímatel v přiměřené době najevo, že nájem skončí a na dalším prodloužení nájmu již nemá zájem (např. dopisem, e-mailem, SMS nebo jiným prokazatelným způsobem).

**V praxi může nastat situace, kdy nájemce opustí byt, aniž by pronajímateli předal klíče.** Pokud nájemce opustí byt takovým způsobem, že je jasné, že nájem skončil, platí pravidlo, že byt je považován za odevzdaný ihned. To ale neznamená, že nájem automaticky skončil. Jestli nájem opravdu skončil, závisí na konkrétní situaci. Pronajímatel předně musí mít jistotu, že nájemce byt skutečně opustil a už v něm nebydlí. To může být doloženo například svědectvím sousedů, dlouhodobým neplacením nájmu, odpojením elektřiny a plynu nebo tím, že pronajímatel musel vstoupit do bytu kvůli havárii.

Pokud je zřejmé, že nájemce v bytě už nebydlí a nemá tam své věci, může pronajímatel předpokládat, že nájemce byt odevzdal. **Pronajímatel musí mít důkazy, že nájemce byt skutečně opustil.** V takovém případě pronajímatel nemusí podávat žalobu na vyklizení. Je-li nájem jasně ukončen, může pronajímatel do bytu vstoupit, i když je zamčený. **Přesto je dobré, aby si pronajímatel celou situaci zdokumentoval** – například pořídil fotografie nebo zajistil svědectví sousedů či jiných osob. To mu může pomoci, pokud by se později proěřovalo, zda jednal správně (např. na úřadu nebo u soudu).

**Pokud nájemce ani po skončení nájmu byt neodevzdal, nedošlo k obnovení nájmu a stále v něm bydlí, musí se pronajímatel domáhat vyklizení bytu soudní cestou.** Kdyby za této situace pronajímatel svémocně do bytu vstoupil (např. odvrátil zámek), mohl by se dopustit trestného činu porušování domovní svobody. I v případě, že soud rozhodne o vyklizení bytu, nesmí pronajímatel do bytu vstoupit, dokud neuplyne lhůta daná soudem k dobrovolnému vyklizení bytu po právní moci rozsudku; vniknutí do bytu i během této lhůty by mohlo být posouzeno jako trestný čin porušování domovní svobody.

**Žalobu na vyklizení bytu** je pronajímatel oprávněn podat po skončení nájmu, příslušným soudem je okresní soud v obvodu, v němž se nachází nemovitost, o jejímž vyklizení má být rozhodnuto (je-li pronajímatel z Teplic, nájemce je trvale hlášen v Písku, ale pronajatý byt je v Liberci, bude pronajímatel podávat žalobu u Okresního soudu v Liberci). Nevyklidí-li původní nájemce byt ani po pravomocném rozhodnutí soudu, může dojít až k výkonu/exekuci příslušného rozhodnutí, a to na náklady nájemce.

Pronajímatel nemusí podávat žalobu na vyklizení, uzavřel-li s nájemcem dohodu se svolením k „přímé vykonatelnosti“, kterou sepsali u notáře. Nevyklidil-li nájemce byt po uplynutí sjednané doby nájmu, může pronajímatel v tomto případě rovnou podat návrh na exekuci (týká se pouze situací, kdy uplynula doba nájmu, nikoliv případů, kdy nájemce dostal výpověď či se s pronajímatel dohodl na skončení nájmu k jinému datu, než byla sjednaná doba nájmu).

Po dobu, po kterou nájemce byt neoprávněně užíval, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy byl byt pronajímateli skutečně odevzdán (§ 2295 OZ).

Jestliže nájemce zanechá v bytě některé své věci, neznamená to samo o sobě, že by byt neodevzdal. Není-li z okolností zřejmé, že by nájemce zanechanou věc opustil, je třeba s ní nakládat jako s věcí **zapomenutou**. Pronajímatel je v prvé řadě povinen se o věc postarat ve prospěch nájemce a na jeho účet. Měl by tedy nájemce upozornit, že si v bytě zanechal věci, vyzvat jej, aby si je převzal, a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud by pronajímatel bez jakéhokoliv upozornění nájemce věc zlikvidoval, ponese riziko odpovědnosti za škodu, kterou nájemci tímto svým jednáním mohl způsobit. Pokud si původní nájemce věc nepřevzme, je pronajímatel oprávněn věc vhodným způsobem prodat, a to na účet nájemce (tj. v jeho prospěch). Požádá-li o to nájemce, je pronajímatel povinen mu utrženou kupní cenu vydat (po odečtení nákladů na prodej).

Jde-li o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně **opustil** (např. sdělil pronajímateli, ať si věci ponechá, popř. že je nebude vyklízet), pronajímatel si ji může přivlastnit. To platí i v případech, kdy si nájemce věc v bytě původně zapomněl, následně však projevil vůli ji opustit (např. z důvodu, že by se mu nevyplatila cesta do bytu). Ponechá-li však nájemce v bytě věci, které jsou nefunkční, rozbité a jedná-li se spíše o odpad nebo nepořádek, pak se jedná o porušení povinnosti nájemce předat byt vyklizený a pronajímatel může vyklidit (příp. nechat uklidit) byt na jeho náklady, které lze započítat oproti jistotě, příp. lze jejich úhradu požadovat po nájemci z titulu náhrady škody.

V ustanovení § 2293 je upraveno pravidlo, v jakém stavu má nájemce pronajímateli byt předat. Vychází se z toho, že **nájemce by měl předat byt ve stavu, v jakém jej převzal. Nepřihlíží se přitom k běžnému opotřebení, které vzniká při běžném užívání, nebo k vadám, které by byt v době odevzdání vykazoval** (musí jít však o vady, které je povinen odstraňovat pronajímatel, nikoliv nájemce).

**Běžné opotřebení** představuje **přirozené zhoršení stavu bytu či jeho vybavení v důsledku standardního užívání**. Zahrnje například mírné oděrky na podlaze, zašlé spáry v koupelně či vyblednutí malby vlivem času. Tyto změny jsou očekávané a pronajímatel je musí akceptovat. Naopak poškození způsobená nedbalostí nebo nesprávným užíváním, jako jsou hluboké škrábance na podlaze, rozbité dlaždice či propálené koberce,

nejsou považována za běžné opotřebení. Za taková poškození nese odpovědnost nájemce a je povinen je opravit nebo uhradit náklady na jejich odstranění. Co je či není považováno za běžné opotřebení, je v praxi někdy velmi složité posoudit. V případě nejasností ohledně konkrétních situací je vhodné konzultovat záležitost s právníkem.

Nájemce je povinen odstranit v bytě **změny, které provedl se souhlasem pronajímatele**, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Dohoda pronajímatele a nájemce však může být i jiná.

Ohledně změn, které nájemce provedl **bez souhlasu pronajímatele**, platí, že je povinen je odstranit. Nemusí tak učinit pouze v případě, že mu pronajímatel sdělí, že odstranění nežádá. **Nájemce nemůže žádat po pronajímateli žádné vyrovnání**, a to i kdyby se provedenými změnami zvýšila hodnota pronajatého bytu. Rozhodnutí provést změny bez souhlasu pronajímatele bylo rizikem nájemce a toto riziko musí nájemce nést i v době ukončení nájmu. Hodnota bytu ale může provedenou změnou utrpět. V tomto směru pamatuje občanský zákoník na ochranu pronajímatele, a to tak, že může po nájemci žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, ke které došlo v důsledku provedených změn.

Problematiku tzv. **zabudovaných předmětů, které nájemce upevnil do zdí, na strop do podlahy** apod., řeší ustanovení § 2294 občanského zákoníku. Toto upevnění však musí nájemce provést **se souhlasem** pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu. Musí jít však o zařízení a předměty, které jsou takového rázu, že mají charakter dlouhodobý, trvalý a pronajímatel je může využít jako součást bytu tak, že kvalita bytu je posunuta na vyšší úroveň, což např. usnadní byt výhodněji pronajmout. Nájemce může žádat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Bude se porovnávat hodnota věci (bytu) před investicí nájemce a po ní. Pokud nedojde k dohodě o výši vyrovnání, bude věc řešit na návrh nájemce příslušný soud, kdy jedním z důkazních prostředků bude odborné posouzení znalcem.

Pro předcházení sporům je doporučeno při předání bytu sepsat **předávací protokol**, který detailně popisuje stav bytu a jeho vybavení včetně případných fotografií. Tento dokument slouží jako důkazní materiál pro posouzení toho, co je běžné opotřebení a co již představuje poškození nad rámec běžného užívání oproti stavu, který byl při převzetí bytu na začátku nájmu.

Pronajímatel bytu by měl do předávacího protokolu zaznamenat kromě veškerého vybavení a stavu bytu i jeho nedostatky, například poškrábanou podlahu, zničenou poličku či zanedbanou údržbu bytu ze strany nájemce atd. Náklady na opravy, které měl odstranit nájemce, ale neučinil tak, si pronajímatel může započítat oproti kauci, byla-li složena. Pronajímatel musí nájemci kauci „vyúčtovat“, tj. předložit mu za jaké konkrétní škody a v jaké konkrétní výši kauci použil. Součástí předávacího protokolu by měla být i informace o stavu a hodnotách na měřidlech v bytě (elektroměr, plynoměr, vodoměr apod.) a informace o počtu předaných klíčů (od bytu, od vchodu do domu, od schránky. příp. od dalších prostor v domě).

**Přepis energií** lze zajistit prostřednictvím formuláře o převodu odběru elektřiny či plynu. Každý dodavatel má formulář trochu jiný, zpravidla si ho lze stáhnout na internetových stránkách příslušného dodavatele. Vyplnění formuláře není složité, většinou stačí vyplnit jméno, bydliště a přesnou adresu odběrného místa, datum narození, stav elektroměru/plynoměru (vyčíslení koncových stavů měřidel), údaje o měřidle (výrobní číslo apod.) a nakonec přidat podpisy původního i nového odběratele. Mimo údaje o stavu měřidla také dodavatelé doporučují mít k dispozici poslední fakturu k danému odběrnému místu, kde jsou veškeré technické parametry uvedeny.

# 06 Praktické dokumenty a vzory



## 1.

### Plná moc všeobecná

Já, níže podepsaný .....  
Bytem (se sídlem) .....  
Datum narození/ IČ ..... (dále jako zmocnitel)

#### zmocňuji

Jméno a příjmení

.....

Bytem

.....

Datum narození ..... (dále jako zmocněnec),

aby mě v plném rozsahu zastupovala a činila za mě a mým jménem veškerá právní jednání.

Plnou moc uděluji na dobu neurčitou/určitou do.....

V ..... dne .....

.....

Zmocnitel

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímám.

V ..... dne .....

.....

Zmocněnec



2.

## Plná moc speciální

Já, níže podepsaný .....  
Bytem (se sídlem) .....  
Datum narození/ IČ ..... (dále jako zmocnitel)

### zmocňuji

Jméno a příjmení .....  
Bytem .....  
Datum narození ..... (dále jako zmocněnec),

aby mě v zastupoval:

.....

*(např. při jednání dne ... v ... hod. na adrese....., k předání bytu č....., vyhotovení a podpisu předávacího protokolu.....k podpisu nájemní smlouvy, k podpisu dodatku k nájemní smlouvě, k ukončení nájemní smlouvy a nájemního vztahu.. apod.)*

Plnou moc uděluji na dobu neurčitou/určitou do.....

V ..... dne .....

.....

Zmocnitel

Plnou moc v uvedeném rozsahu přijímám.

V ..... dne .....

.....

Zmocněnec



3.

## Výpověď plné moci

Zmocnitel

.....

Jméno, příjmení,

.....

Bydliště

.....

## Výpověď plné moci

Vážený pane,

Dne ..... jste mi udělil všeobecnou plnou moc k tomu, abych Vás v plném rozsahu zastupoval a činil za Vás a Vaším jménem veškerá právní jednání. Tímto udělenou plnou moc vypovídám.

V..... dne.....

.....

Zmocněnec



4.

## Odvolání plné moci

Zmocněnec

.....

Jméno, příjmení,

.....

Bydliště

.....

### Odvolání plné moci

Vážený pane,

Dne.... jsem Vám udělil všeobecnou plnou moc k tomu, abyste mě v plném rozsahu zastupoval a činil za mě a mým jménem veškerá právní jednání. Tímto udělenou plnou moc odvolávám.

V..... dne.....

.....  
Zmocnitel



5.

## Smlouva o nájmu bytu

(§ 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

Pan..... nar.....

trvale bytem .....

bankovní spojení: .....

č.ú. ....

e-mail/tel.:.....

(dále jen „pronajímatel“)

a

Pan..... nar.....

trvale bytem .....

bankovní spojení: .....

č.ú. ....

e-mail/tel.:.....

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### smlouvu o nájmu bytu:

#### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. .... o výměře ..... m<sup>2</sup>, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova - dům č.p. ...., v obci ....., vše zapsané u Katastrálního úřadu pro ....., Katastrální pracoviště ....., na listu vlastnictví č. .... pro obec ..... a katastrální území....., který je nedílnou součástí této smlouvy, označený jako příloha č. 1.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově – domě č.p. ....blíže popsáném v odst. 1. tohoto článku smlouvy se nalézá v .... nadzemním podlaží byt č. .... o velikosti 3+1 s lodžii. K uvedenému bytu přísluší sklepní kóje o velikosti 4m<sup>2</sup> umístěná v suterénu domu.

3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o předání a převzetí bytu“, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 2, ve kterém bude zachycen i celkový stav bytu v době předání.



## Čl. II.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt specifikovaný v čl. I. odst. 2. smlouvy k užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popř. i členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tento byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává byt nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.

## Čl. III.

### Doba nájmu

Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od ..... do.....

Pro další prodloužení nájemní smlouvy se použije ustanovení § 2285 občanského zákoníku.

(nebo Nájem bytu se dle této smlouvy sjednává na dobu neurčitou od .....)

## Čl. IV.

### Nájemné a platby za služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši ..... Kč (slovy: .....korun českých).

2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje měsíčně platit také zálohy za služby spojené s užíváním bytu v celkové výši..... Kč, přičemž pronajímatel se zavazuje zajistit tyto služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů. Podrobný rozpis záloh za služby je uveden v „Rozpisu záloh za služby“, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 3.

3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné měsíčně do 5. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. .... vedený u ..... Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Náklady na el. energii bude nájemce hradit přímo příslušnému dodavateli. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s distributorem el. energie a stanovit výši záloh. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout veškerou potřebnou součinnost s převodem. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje převést smlouvu o dodávce el. energie zpět na pronajímatele.



5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti, pokud se nejedná o osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku a pokud nejde o důvody zvláštního zřetele hodné, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že došlo ke zvýšení počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce.

6. Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem ....., oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká. Případný rozdíl v již uhrazeném nájemném na příští platební období je nájemce povinen dorovnat nejpozději ke dni splatnosti nadcházející platby nájemného.

7. V případě způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel, je pronajímatel povinen postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb.

## Čl. V.

### Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši..... Kč.

2. Při skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu nájemci vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem nájemce evidovaným ke dni zániku nájmu. Za dluh nájemce se považují pohledávky, které vznikly za nájemcem v důsledku nezaplaceného nájemného nebo neuhrazených plateb za služby spojených s užíváním bytu, a to včetně veškerého příslušenství, které k pohledávce náleží. Oproti jistotě je pronajímatel oprávněn započíst i náhradu škody, kterou nájemce v bytě nebo v domě způsobil. Pokud nájemci žádný dluh vůči pronajímateli nevznikl, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši ke dni skončení nájmu. Pokud nájemci vznikne dluh z nájmu za trvání nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn dlužnou částku započíst oproti jistotě i v průběhu trvání nájemního vztahu. Nájemce je v tomto případě povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit jistotu do původní výše, a to do jednoho měsíce od doručení výzvy.

3. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.



## Čl. VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy právo na zaplacení nájemného.

2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt specifikovaný v čl. I. odst. 2. této smlouvy ve stavu způsobilém řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu ve smluveném rozsahu.

3. Pronajímatel je povinen udržovat byt po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání.

4. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání bytu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly.

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně společné prostory v domě, přičemž je povinen respektovat práva ostatních nájemců.

2. Nájemce hradí v bytě náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání bytu z jeho strany, má právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly.

Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vady, za které nájemce nese odpovědnost, ani v dodatečné lhůtě, nejpozději však do 30 dnů, smluvní strany sjednávají, že



se takové jednání pronajímatele bude považovat za hrubé porušení povinností pronajímatele, které zakládá nájemci právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby.

4. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Smluvní strany sjednávají, že porušení této povinnosti nájemce bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce, které zakládá pronajímateli právo nájem vypovědět podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

5. Nájemce není oprávněn dát bytu do podnájmu další osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce může dát další osobě část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele pouze v případě, že sám v bytě trvale bydlí.

6. Nájemce je povinen sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu pro případ újmy na zdraví, majetku či finanční újmy způsobené pronajímateli nebo dalším osobám v předmětu nájmu

## Čl. VIII.

### Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.

2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený byt pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen odstranit v bytě i změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak. O předání bytu bude mezi stranami sepsán předávací protokol, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen odhlásit místo trvalého pobytu v předmětu nájmu a přihlásit se k novému trvalému pobytu, a to bez zbytečného dokladu.

## Čl. IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.



3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

Nedílné součásti smlouvy:

1. Výpis z KN – LV č. ....
2. Protokol o předání a převzetí bytu
3. Rozpis záloh za služby



## 6.

### Smlouva o podnájmu bytu

(§ 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

Pan..... nar.....  
trvale bytem .....  
bankovní spojení: .....  
č.ú. ....  
e-mail/tel.:.....

(dále jen „nájemce“)

a

Pan..... nar.....  
trvale bytem .....  
bankovní spojení: .....  
č.ú. ....  
e-mail/tel.:.....

(dále jen „podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o podnájmu bytu:**

**Čl. I.**

#### Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne 1. 2. 2020 výlučným nájemcem jednotky č. 4 o velikosti 1+1, která se nalézá v domě č.p. ..., v obci ..., která je součástí stavebního pozemku parc. č. st. ....o výměře ....m2, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných u Katastrálního úřadu pro ....., Katastrální pracoviště ....., na listu vlastnictví č. ....pro obec .....a katastrální území ..... (dále jen „Byt“).

Celková výměra podlahové plochy Bytu činí 40 m2, k uvedenému Bytu přísluší sklepní kóje o velikosti 4 m2 umístěná v suterénu domu.

2. Obě smluvní strany prohlašují, že stav, vybavení a příslušenství Bytu ke dni podpisu této Smlouvy plně odpovídají stavu, vybavení a příslušenství Bytu, které byly podrobně popsány v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí bytu sepsaného mezi pronajímatelem a



nájemcem ke dni počátku nájmu nájemce dne 1. 2. 2020. Tyto listiny jsou nedílnými součástmi této Smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 1 a č. 2.

3. Nájemce výslovně prohlašuje, že v tomto Bytu sám trvale nebydlí a že jej fakticky neužívá.

4. Nájemce prohlašuje, že mu byl udělen pronajímatelem výslovný písemný souhlas s podnájmem Bytu. Tento písemný souhlas je nedílnou součástí této Smlouvy, označený jako příloha č. 3.

## Čl. II.

### Předmět smlouvy

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává podnájemci k užívání Byt specifikovaný čl. I. odst. 1. Smlouvy, a to za účelem zajištění bytových potřeb podnájemce, popř. i členů jeho domácnosti, a podnájemce tento Byt přejímá a zavazuje se platit nájemci za jeho užívání sjednané nájemné.

2. Nájemce přenechává Byt podnájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

## Čl. III.

### Doba podnájmu

Podnájem Bytu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.5. 2024 do 1.5. 2025. Strany si sjednávají, že podnájemní smlouva se obnoví za podmínek uvedených v ust. § 2285 občanského zákoníku.

## Čl. IV.

### Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu

1. Podnájemce se zavazuje za užívání bytu platit nájemci měsíčně nájemné ve výši ..... Kč (slovy: .....korun českých).

2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se podnájemce zavazuje měsíčně platit také zálohy za služby spojené s užíváním bytu v celkové výši..... Kč. Podnájemci budou zajišťovány násl. služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů. Podrobný rozpis záloh za služby je uveden v „Rozpisu záloh za služby“, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 4.

3. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci zálohy na dodávku el. energie ve výši Kč.... měsíčně.

4. Nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním Bytu a dodávek el. energie jsou splatné měsíčně do 3. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to



bezhotovostním převodem na účet nájemce č. .... vedený u .....banky, a.s.. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet nájemce.

4. Ohledně rozúčtování a vyúčtování služeb se strany zavazují postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb. (zákon o službách). Nájemce je povinen předložit podnájemci vyúčtování záloh za služby nejpozději k 30. 4. roku za předchozí kalendářní rok, přeplatky či nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

5. Vyúčtování záloh na dodávku elektrické energie provede nájemce do 30 dnů ode dne doručení faktury od dodavatele – společnosti... a.s., tj. nejpozději ke dni... Přeplatek či nedoplatek je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování podnájemci

## Čl. V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předat podnájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním Bytu v rozsahu stanoveném v čl. IV. této Smlouvy.

2. Podnájemce je povinen udržovat Byt po dobu trvání podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce není oprávněn provádět v Bytu žádné stavební úpravy ani jinak měnit jeho charakter a dispozice. V případě, že by podnájemce povinnosti uvedené v tomto odstavci Smlouvy porušil, jedná se o hrubé porušení povinností podnájemce, které zakládá nájemci právo k výpovědi této Smlouvy.

3. Nájemce je povinen podnájemce v souladu s ust. § 2277 NOZ informovat o tom, kdy končí nájem sjednaný mezi ním jako nájemcem a pronajímatelem dle Smlouvy o nájmu bytu ze dne 1.2.2020, dále o délce výpovědní doby a počátku jejího běhu.

## Čl. VI.

### Zánik podnájmu

1. Podnájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- skončením nájmu nájemce dle Smlouvy o nájmu bytu ze dne 1.2.2020,
- kdykoli písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,
- písemnou výpovědí podnájemce i bez uvedení důvodů v tříměsíční výpovědní době,
- písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v občanském zákoníku pro pronajímatele pro nájem bytu sjednaný na dobu určitou v ust. § 2288 a v ust. § 2291, při splnění zde uvedených podmínek.

2. Podnájemce je povinen Byt vyklidit ke dni zániku podnájmu, a předat ho nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O předání Bytu



podnájemcem zpět nájemci se strany zavazují sepsat předávací protokol, v němž zachytí stav předávaného Bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

## Čl. VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis a jeden stejnopis bude předán pronajímateli.
3. Tuto Smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Nájemce a podnájemce shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek

V ..... dne .....

.....  
Nájemce

.....  
Podnájemce

Nedílné součásti smlouvy:

1. Evidenční list bytu
2. Protokol o předání a převzetí bytu ze dne 1. 2. 2020
3. Písemný souhlas pronajímatele s podnájemem bytu
4. Rozpis záloh za služby



## 7.

### Protokol o předání/převzetí pronajatého prostoru

Pan ....., nar. ....  
Trvale bytem..... (dále jen „přebírající“ na straně jedné)  
a  
Pan ....., nar. ....  
Trvale bytem..... (dále jen „předávající“ na straně druhé)

### Specifikace předávaného domu/bytu/pronajatého prostoru

Předmětem předání a převzetí je byt/dům/pronajatý prostor č. .... nacházející se v...  
nadzemním podlaží domu č. p. .... v ul. .... v obci.....

Předávající předávají a přebírající přebírají výše definovaný prostor/byt vyklizený v  
řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a bez závad (*nebo s těmito závadami:*  
.....)

#### Soupis zařízení domu/pronajatého prostoru/bytu a vybavení:

- kuchyňská linka,
- vestavěné patro (úložný a spací prostor),
- 100 l bojler
- lednice zn. ....

.....  
.....  
.....

Předávající prohlašují, že veškeré úhrady plateb spojených s užíváním pronajatého .....  
ke dni jeho předání, byly řádně uhrazeny a neváznou na nich žádné dluhy a že ke dni předání  
bytu jsou veškeré závazky týkající se služeb spojených s užíváním bytu mezi předávajícími a  
přebírajícími vyrovnány, vyjma následujících závazků....., které se v souladu s  
vedenou zavazují uhradit/splnit do.....

Stav měřidel ke dni předání bytu:

- elektroměr .....
- plynoměr.....
- vodoměr.....

.....  
.....



Předávající předávají přebírajícím klíče od bytu a budovy, a to v celkové počtu 2+ 2 kusy a od poštovní schránky 2 ks klíčů, přičemž předávající prohlašují, že žádné jiné kopie klíčů neexistují a žádné si neopouštějí.

Protokol se vyhotovuje v 2 vyhotoveních.

V .....dne .....

Za přebírající:

Za předávající:



8.

### Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob v domácnosti

(§ 2272 odst. 1 občanského zákoníku, § 12 zákona č. 67/2013 Sb.)

Pronajímatel

V .....dne.....

Doporučeně!

Vážený pane,

oznamuji Vám, že dne ..... se ke mně do domácnosti přistěhovala má matka...  
Žádám Vás tedy touto formou o úpravu záloh na služby spojených s užíváním bytu č....  
v domě č. p..... v ulici..... v....., jehož jsem nájemcem.

.....  
Nájemce



9.

### Uplatnění práva na slevu z nájemného

(§ 2210, § 2265 občanského zákoníku)

V .....dne.....

Doporučeně!

Pronajímatel

Vážený pane,

Jsem na základě nájemní smlouvy ze dne ..... nájemcem bytu sestávajícího ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, nacházejícím se ve druhém nadzemním podlaží domu č.p. ....ul.....v..... Platím nájemné ve výši Kč .....měsíčně.

#### varianta a)

Vzhledem k tomu, že jste přes mé písemné upozornění ze dne.....neodstranil v bytě závadu spočívající v .....kdy v důsledku trvání této závady mi je po delší dobu zhoršeno užívání bytu tím, že ..... , uplatňuji v souladu s ustanovením § 2265 obč. z. přiměřenou slevu z nájemného ve výši .....%, tj. ....Kč.  
Slevu v této výši považuji za přiměřenou uvedenému zhoršení užívání bytu. Slevu uplatňuji od následujícího měsíce do doby, než bude předmětná závada zcela odstraněna.

#### varianta b)

Vzhledem k tomu, že již od ..... provádíte v domě stavební úpravy spočívající v....., čímž dochází k podstatnému a po delší dobu trvajícímu zhoršení podmínek užívání bytu, který mám pronajatý, uplatňuji právo na slevu z nájemného dle ustanovení § 2210 občanského zákoníku a to po dobu trvání předmětných prací od..... ve výši.....% tj. ....Kč.

.....  
nájemce

10.

### Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu

(§ 2265 občanského zákoníku)

Pronajímatel

V .....dne.....

Doporučeně!

Vážený pane,

Jsem nájemcem bytu, sestávajícího ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství, ve druhém poschodí domu č.p. ....v ul....., PSČ.....

Doporučeným dopisem ze dne.....jsem Vás opakovaně požádal o odstranění závady spočívající v tom, že těleso ústředního topení nacházející se v kuchyni uvedeného bytu je silně zrezivělé, takže bezprostředně hrozí, že z něho bude vytékat voda. Současně jsem Vás v tomto dopise upozornil, že pokud nevyměníte těleso ústředního topení a neodstraníte tak závadu, kterou je ohrožen výkon mého práva užívat byt, do čtrnácti dnů, učiním tak sám a budu na Vás požadovat náhradu vynaložených nákladů.

Protože jste výměnu tělesa ústředního topení neprovedl ani do konce listopadu roku....., objednal jsem ji u firmy .....v..... Její pracovníci provedli výměnu dne ..... a já jsem za tuto službu uhradil Kč ..... (kopii faktury přikládám v příloze tohoto dopisu).

Ve smyslu § 2265 občanského zákoníku proto u Vás bez zbytečného odkladu a před uplynutím šestiměsíční lhůty uplatňuji právo na náhradu odůvodněných nákladů, které jsem na odstranění uvedené závady v nezbytné míře vynaložil, a žádám o zaplacení částky Kč..... do 7 dnů na můj účet č.....vedený u.....

.....  
Nájemce



11.

## Upomínka o dlužné nájemné

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně!

Vážený pane,

kontrolou svého účtu jsem zjistil, že jste dosud neuhradil nájemné a zálohy za služby za měsíc květen 2024 v celkové výši 10.000, - Kč. Platba byla splatná dne 5. 5. 2024.

Žádám Vás touto formou o úhradu částky ve výši Kč 10.000, - na můj účet vedený u ..... a.s., č. ú..... a to do 7 dnů od doručení této upomínky.

Věřím, že se tak stalo pouhým nedopatřením, v opačném případě bych byl nucen vymáhat tuto pohledávku soudní cestou, a to s veškerým příslušenstvím, které k ní náleží (tj. zejména úrok z prodlení a náklady řízení).

S pozdravem

.....  
Pronajímatel



12.

## Dohoda o zániku nájmu bytu

(§ 1981 občanského zákoníku)

Pan.....  
Nar. ....  
Trvale bytem.....

(dále jen „pronajímatel“)

a

Paní.....  
Nar. ....  
Trvale bytem.....

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### dohodu o zániku nájmu bytu

#### I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č..... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci.....  
Předmětný byt užívá nájemce na základě nájemní smlouvy ze dne .....

#### II.

Pronajímatel a nájemce dohodli, že nájem výše uvedeného bytu zaniká ke dni .....

#### III.

Nájemce se zavazuje vyklidit byt dle čl. I. této smlouvy nejpozději do ..... a vyklizený, v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jej předat k tomuto datu pronajímateli.  
O předání bytu bude stranami sepsán předávací protokol.

#### IV.

Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisem, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.  
V otázkách neupravených touto dohodou se použijí ustanovení občanského zákoníku.

V.....dne.....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce.



13.

### Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou

(§ 2231, § 2286 odst. 1) občanského zákoníku)

Pronajímatel

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici ..... č. orient.... v obci ....., který užívám na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou uzavřené dne.....

Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

Byt jsem připraven Vám předat ke dni.....

S pozdravem

.....  
nájemce



14.

### Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou

(§ 2231, § 2286 odst. 1, § 2287 občanského zákoníku)

Pronajímatel

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici ..... č. orient.... v obci ....., který užívám na základě nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené dne.....

Nájem vypovídám před skončením sjednané doby z důvodu, že jsem změnil zaměstnání a stěhuji se do jiného města.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

Byt jsem připraven Vám předat ke dni.....

.....  
nájemce



15.

### Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou

(ust. §§ 2286–2290 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici ..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Výpověď z nájmu předmětného bytu je Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 2288 odst. 1) písm. a) a § 2276 občanského zákoníku, neboť hrubě porušujete své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a to tím, že byt dále pronajímáte, a to přes můj výslovný nesouhlas. Kontrolou bytu jsem zjistil, že byt sám neuvádíte, a že jste uzavřel podnájemní smlouvu s paní..... přestože přímo v nájemní smlouvě jsme si sjednali zákaz podnájem.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

V souladu s ustanovením § 2286 odst. 2 a § 2290 občanského zákoníku Vás poučuji o Vašem právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Návrh k soudu máte právo podat do dvou měsíců ode dne, kdy Vám byla výpověď doručena.

.....  
pronajímatel

16.

### Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu dluhu na nájemném za dobu kratší než 3 měsíce

(ust. §§ 2286–2290 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici ..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Výpověď z nájmu předmětného bytu je Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 2288 odst. 1) písm. a) občanského zákoníku, neboť hrubě porušujete své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a to tím, že mi dlužíte na nájemném a na službách za měsíc květen 2024 částku 15.600,- (z toho 13.000,- činí nájemné a 2.600,- zálohy na služby) a za měsíc červen 2024 částku 15.600,- (z toho činí 13.000,- nájemné a 2.600,- zálohy na služby). Vzhledem k tomu, že jste nijak nereagoval ani na zasloupanou upomínku o dlužném nájemném ze dne.... a ani nijak mě v této věci nekontaktoval, nezbyvá mi než nájem jednostranně ukončit výpovědí.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

V souladu s ustanovením § 2286 odst. 2 a § 2290 občanského zákoníku Vás poučuji o Vašem právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Návrh k soudu máte právo podat do dvou měsíců ode dne, kdy Vám byla výpověď doručena.

.....  
pronajímatel



17.

**Výpověď pronajímatele z nájmu bytu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu zajištění bytových potřeb pro příbuzného**

(§§ 2286–2290 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou ze dne.....

Výpověď z nájmu předmětného bytu je Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 2288 odst. 2) písm. a) občanského zákoníku, neboť byt potřebuji pro svého syna Jana Nováka, nar. 21.1.1990, trvale bytem ..... Syn po rozvodu manželství nemá kde bydlet a bohužel, jinou možnost bydlení či jiný byt k dispozici naše rodina nemá. Nezbývá mi tedy než Váš nájem jednostranně ukončit výpovědí.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

V souladu s ustanovením § 2286 odst. 2 a § 2290 občanského zákoníku Vás poučuji o Vašem právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Návrh k soudu máte právo podat do dvou měsíců ode dne, kdy Vám byla výpověď doručena.

.....  
pronajímatel



18.

**Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s dvouměsíční výpovědní dobou v případě přechodu nájmu na dědice**

(ust. § 2283 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

Dne 1. 4. 2005 byla mezi Vaší matkou paní ..... jako nájemcem a mnou jako pronajímatelem a vlastníkem bytu č. .... o velikosti .....s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci ....., uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.

Vaše matka žila v bytě sama, nikdo jiný nebyl členem její domácnosti a Vy jste se stal po její smrti jediným dědicem.

Dávám Vám touto formou v souladu s ustanovením § 2283 odst. 1 obč. z. výpověď z nájmu předmětného bytu. Dvouměsíční výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení této výpovědi, nájem skončí uplynutím této výpovědní doby. K tomuto dni Vás žádám o předání bytu, o čemž bude sepsán předávací protokol.

S pozdravem

Pronajímatel



19.

### Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností

(ust. § 2291 odst. 3 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

Na základě nájemní smlouvy ze dne..... užíváte byt č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci .....

Nájemné ve výši Kč..... a zálohy za služby spojené s užíváním bytu ve výši Kč..... jste povinen hradit v souladu s obsahem nájemní smlouvy vždy k.... dni v měsíci předem na další měsíc.

Bohužel, k dnešnímu dni eviduji dluh na těchto platbách za dobu tří měsíců a to konkrétně za měsíce....., za každý jednotlivý měsíc částku ve výši Kč....., tj. celkem na těchto platbách dlužíte částku ve výši Kč..... bez příslušenství (tj. úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.)

Žádám Vás, abyste dlužnou částku uhradil obratem na můj účet vedený u.....č.ú.:....., nejpozději však do 3 dnů od doručení této výzvy.

Upozorňuji Vás na skutečnost, že svým jednáním porušujete své povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem, a že pokud výše uvedený dluh ve lhůtě neuhradíte, budu Vám již s ohledem na ustanovení § 2291 občanského zákoníku oprávněn dát výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

Pronajímatel



20.

### Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce

(ust. §§ 2286–2291 občanského zákoníku)

Nájemce

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Výpověď z nájmu předmětného bytu je Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 2291 občanského zákoníku, neboť porušujete své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zvlášť závažným způsobem a to tím, že jste mi i přes písemnou výzvu ze dne ..... nezaplatil nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu za dobu tří měsíců.

Nájem vypovídám bez výpovědní doby a požaduji, abyste mi byt bez zbytečného odkladu odevzdal, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. do.....

Dle mé evidence přijatých plateb jste v tomto roce neuhradil nájemné a náklady za poskytované služby konkrétně za měsíce....., za každý jednotlivý měsíc částku ve výši Kč....., tj. celkem na těchto platbách dlužíte částku ve výši Kč..... bez příslušenství (tj. úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.)

Na skutečnost, že platby za byt nehradíte jsem Vás upozornil dopisem ze dne..... a žádal jsem Vás, abyste dlužné platby obratem, nejpozději do 7 dnů od doručení dopisu, uhradil. Současně jsem Vás upozornil, že pokud tak neučiníte, mám právo ukončit sjednaný nájem výpovědí bez výpovědní doby.

V souladu s ustanovením § 2286 odst. 2 a § 2290 občanského zákoníku Vás poučuji o Vašem právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Návrh k soudu máte právo podat do dvou měsíců ode dne, kdy Vám byla výpověď doručena.

.....  
pronajímatel



21.

### Námítky nájemce proti výpovědi pronajímatele

(ust. § 2286 odst. 2 občanského zákoníku)

Pronajímatel

V ..... dne .....  
Doporučeně s dodejkou!

Vážený pane,

Jsem nájemcem bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici ..... č. orient. .... v obci .....

Dne .... mi byla doručena výpověď z nájmu tohoto bytu, proti které vznáším

#### n á m í t k y.

Tvrzeným výpovědním důvodem je skutečnost, že potřebujete výše uvedený byt pro svého syna. Prosím Vás o zvážení, zda skutečně uvedený byt potřebujete a zda bytová potřeba Vašeho syna nemůže být realizována v jiném bytě. V domě se nacházejí 3 volné byty, které jsou co do velikosti i dispozice stejné jako byt, který užívám.

S ohledem na tuto skutečnost Vás žádám o sdělení, zda na výpovědi ve znění, v jakém mi byla doručena nadále trváte. V opačném případě mi nezbude než postupovat soudní cestou a dle poučení podat žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědi soudem.

Vaše písemné vyjádření očekávám ve lhůtě 14 dnů.

Nájemce

22.

### Žaloba nájemce na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu

(§ 2286 odst. 2, § 2290 občanského zákoníku)

Okresnímu soudu v.....

**Žalobce:** ....., nar. ...., bytem.....

**Žalovaný:** ....., nar. ...., bytem.....

Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu

D v o j m o

Soudní poplatek vylepen na prvopisu žaloby

Přílohy: dle textu

I.

Jsem nájemce bytu č..... o velikosti..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve..... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici.....č. orient..... v obci....., který je ve vlastnictví žalovaného.

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne .....  
Výpis z katastru nemovitostí ze dne .....

II.

Dne ..... mi byla doručena výpověď z nájmu výše definovaného bytu, ve které se žalovaný opírá o výpovědní důvod uvedený v § 2291 občanského zákoníku, tedy o skutečnost, že porušuji své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zvláště závažným způsobem a to tím, že dlužím na nájemném a na službách spojených s užíváním bytu za dobu 3 měsíců..... Konkrétně se jedná o částku ve výši Kč..... za období měsíců.....

Důkaz: Výpověď z nájmu bytu ze dne .....

III.

Výpověď považuji za neoprávněnou, neboť skutečnosti v ní uvedené se nezakládají na pravdě. Výše uvedený dluh na nájemném a na službách nikdy nevznikl. Řádně platím nájemné



a poplatky za služby, tak jak mám předepsáno v evidenčních listech pro konkrétní období..... Pouze v měsíci .... jsem byl 10 dnů s platbou nájemného v prodlení, k čemuž došlo v důsledku ukončení trvalého příkazu v bance. Proti výpovědi jsem vznesl písemné námitky, které jsem žalovanému odeslal dne..... V námitkách jsem kromě jiného uvedl, že mi žalovaný před podáním výpovědi nezaslal výzvu k odstranění závadného chování podle ust. 2291 odst. 3 občanského zákoníku. K výpovědi by se tedy nemělo dle mého názoru vůbec přihlížet.

Ke dni podání tohoto návrhu mi na mnou vznesené námitky pronajímatel nijak neodpověděl.

Důkaz: Evidenční list ze dne.....

Výpisem z účtu za období .....

Námitky ze dne..... s kopií podacího lístku

Na základě výše uvedených skutečností proto navrhuji, aby soud přezkoumal oprávněnost výpovědi a poté vydal tento

#### **r o z s u d e k:**

Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve ... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici č. orient. .... v obci ....., ze dne ..... je neoprávněná.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V..... dne.....

.....

Žalobce

*(příslušným soudem pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu je okresní soud, v jehož obvodu se nemovitost (byt/dům) nachází; § 88 písm. b) o.s.ř.)*



## 23.

### Výzva pronajímatele k vyklizení bytu po skončení doby nájmu

(ust. § 2285 obč. z.)

Nájemce

Vážený pane,

obracím se na Vás jako pronajímatel bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a to do.... K tomuto dni jste však byt nevyklidil a nepředal, stále pokračujete v jeho užívání, a to již druhým měsícem. Vyzývám Vás proto v souladu s ust. § 2285 k opuštění a vyklizení bytu, když nesouhlasím s tím, aby nájem nadále pokračoval.

Pokud byt nevyklidíte do 5 dnů od doručení této výzvy, jsem připraven se vyklizení domáhat soudní cestou. Pro tento případ budu požadovat veškeré náklady, které mi v této souvislosti vzniknou.

S pozdravem

Pronajímatel



24.

### Výzva pronajímatele k vyklizení bytu z důvodu provádění nutných stavebních úprav

(ust. § 2260. násl. obč. z.)

Nájemce

V..... dne.....  
Doporučeně!

Vážený pane,

obracím se na Vás jako vlastník a pronajímatel bytu č. .... o velikosti .....s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci ....., který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Vzhledem k tomu, že je nutné provést opravu a zpevnění krovu a střechy, když došlo v důsledku vichřice dne..... k její závažnému narušení, obracím se na Vás s žádostí o součinnost při provádění oprav a nutných stavebních úprav.

Část prací lze provést pouze z Vašeho bytu a je při nich též nutné zasáhnout do stropu Vašeho bytu a bude tedy zapotřebí, abyste po dobu provádění oprav byt vyklidil. Jedná se o tesařské a zednické práce spočívající v částečné výměně zdiva a krovu, jejichž doba trvání bude činit cca 10 dní, když po dobu 5 dnů musí být Váš byt vyklizen.

Vzhledem k výše uvedenému Vás tímto žádám o vyklizení bytu na dobu 5 dnů, a to počínaje dnem 1. 8. 2024 do 5.8.2024 včetně. Zároveň se Vám zavazuji poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů vzniklých v souvislosti s vyklizením bytu a na tyto náklady Vám složím zálohu ve výši 8.000,- Kč.

Pokud byste odmítl vyklizení, došlo by k významnému skluzu v provádění stavebních prací. Vzhledem k tomu Vás proto vyzývám ke sdělení, zda souhlasíte s tím, že na požadovanou dobu 5 dnů byt vyklidíte, a to ve lhůtě dle ust. § 2261 obč. z. do pěti dnů od doručení tohoto dopisu. Podle příslušného ustanovení zákona platí, že pokud do pěti dnů neprohlásíte, že byt na požadovanou dobu vyklidíte, má se za to, že jste vyklizení odmítl.

V tomto případě mohu navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl podle ust. § 2262 obč. z. Tímto postupem by však došlo nejenom k časové prodlevě vzhledem k provádění prací, ale také ke zvýšení nákladů o náklady soudního řízení. Obávám se také vzniku případné další škody v důsledku závady na střeše.

Žádám Vás tedy tímto o součinnost, v případě Vašich dotazů či připomínek mě neváhejte kontaktovat.

S pozdravem

Pronajímatel

25.

### Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu

Okresnímu soudu v.....

Žalobce: ....., nar....., bytem.....

Žalovaný: ....., nar....., bytem.....

#### Žaloba o vyklizení bytu

D v o j m o  
SOP vylepen na prvopisu žaloby  
Přílohy: dle textu

I.

Jsem vlastníkem bytu č..... o velikosti..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve.... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici.....č. orient..... v obci..... Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne ..... byl nájemcem předmětného bytu žalovaný. Nájem bytu byl sjednán na dobu určitou od..... do.....

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne .....  
Výpis z katastru nemovitostí ze dne .....

II.

Žalovaného jsem po skončení sjednané doby nájmu dopisem ze dne.....vyzval, aby byt vyklidil a vyklizený jej předal nejpozději do..... Na výzvu žalovaný nereagoval, resp. mi ústně sdělil, že byt nevyklidí, neboť nemá jinou možnost bydlení.

Důkaz: dopis ze dne.....

Vzhledem k uvedeným skutečnostem navrhuji, aby soud vydal tento

**r o z s u d e k:**



Žalovaný je povinen vyklidit byt č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, nacházející se ve ..... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici..... č. orient. .... v obci..... a vyklizený jej předat žalobci do 15 dnů od právní moci rozsudku.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

V.....dne.....

.....  
podpis žalobce



26.

### Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného z bytu

(§ 2249 občanského zákoníku)

Nájemce

V..... dne.....  
Doporučeně!

Vážený pane,

obracím se na Vás ve věci návrhu na zvýšení nájemného z bytu č....., který je umístěn v .... podlaží domu č. p. ....v obci..... , a který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne..... Nájemné v bytě bylo naposledy zvýšeno dohodou, jež je obsahem dodatku ze dne..... ke stávající smlouvě uzavřené dne ..... Současná výše nájemného činí Kč.....

Dle ust. § 2249 občanského zákoníku mám možnost obrátit se na Vás s návrhem na zvýšení nájemného, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Tímto tedy využívám svého práva a navrhuji Vám zvýšit stávající nájemné o 20 %, tj. o částku .....Kč měsíčně. Po tomto zvýšení by nové nájemné za byt (bez záloh na služby) činilo výše Kč ..... měsíčně.

Níže Vám dokládám, že jsou splněny podmínky pro zvýšení stávajícího nájemného:

Návrh na zvýšení nájemného je učiněn po uplynutí více jak 12 měsíců od posledního zvýšení (naposledy bylo nájemné zvýšeno ke dni.....)

Navržené zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent (v posledních třech letech nebylo nájemné zvyšováno)

Navrhované zvýšení stávajícího nájemného nepřekračuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, což dokládám znaleckým posudkem ze dne..... (nebo postupem dle nařízení vlády 453/2013 Sb., kdy v témže domě v současné době pronajímám další tři srovnatelné byty za částku .....Kč měsíčně.)

Pokud s návrhem na zvýšení nájemného souhlasíte, prosím, zašlete mi svůj souhlas písemně do dvou měsíců od doručení tohoto návrhu na moji adresu..... Nové nájemné máte v tomto případě povinnost hradit počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu, tj. počínaje měsícem.... Celková výše nájemného spolu se zálohami na služby bude činit Kč.....

Pokud se ve lhůtě dvou měsíců ode dne dojití tohoto návrhu nevyjádříte, že se zvýšením stávajícího nájemného souhlasíte, vzniká mi právo obrátit se na soud za účelem určení nové výše nájemného.

Pronajímatel



27.

## Žaloba na určení výše srovnatelného nájemného obvyklého

(§ 2249 odst. 3 občanského zákoníku)

Okresnímu soudu v.....

Žalobce: ..... , nar..... ,  
trvale bytem.....

Žalovaný: ..... , nar..... ,  
trvale bytem.....

### Žaloba na určení výše srovnatelného nájemného obvyklého

D v o j m o  
SOP vylepen na prvopisu žaloby  
Přílohy: dle textu

I.  
Jsem vlastníkem a pronajímatelem bytu č..... o velikosti..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve..... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici.....č. orient..... v obci....., který na základě nájemní smlouvy ze dne..... užívá žalovaný.

Důkaz: nájemní smlouva ze dne .....  
výpis z katastru nemovitostí ze dne .....

II.

Současné nájemné z bytu činí ..... Kč a nedosahuje výše nájemného, které je v místě a čase obvyklé..... V nájemní smlouvě není sjednán žádný způsob zvyšování nájemného. Dne ..... jsem proto žalovanému zaslal v souladu s ust. § 2249 odst. 1 obč. z. návrh na zvýšení současného nájemného jehož součástí byl i znalecký posudek ze dne....., z něhož vyplývá, že obvyklé nájemné za tento byt činí Kč..... Žalovaný mi dne.....telefonicky sdělil, že s navrhovanou výší nájemného nesouhlasí..... , z tohoto důvodu k uzavření dohody o nájemném nedošlo.

Důkaz: návrh na zvýšení nájemného ze dne.....

znalecký posudek ze dne .....  
výslechem účastníků

Na základě výše uvedených skutečností proto navrhuji, aby soud vydal tento

### r o z s u d e k:

Určuje se, že výše nájemného z bytu č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve ..... nadzemním podlaží domu č.p. .... v ulici č. orient. .... v obci ..... , činí Kč.....

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V..... dne.....

.....  
žalobce



28.

## Jednostranný zápočet pohledávek

(ust. § 1982 a násl. obč. z.)

Nájemce

V .....dne.....  
Doporučeně!

Vážený pane,

Na základě nájemní smlouvy ze dne..... užíváte byt č. .... o velikosti ..... s příslušenstvím, o výměře ..... m<sup>2</sup>, nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. .... v ulici..... č. orient.... v obci .....

Z titulu této smlouvy mám vůči Vám pohledávku ve výši 6.000,- Kč (dlužné nájemné za měsíc březen 2024). Z titulu vyúčtování služeb za období roku 2023, které Vám bylo doručeno dne 15. 4. 2024 máte vůči mně pohledávku ve výši 6.000,- Kč – přeplatek za vyúčtované služby. Proti vyúčtování jste nevznesl námitky a s obsahem vyúčtování jste souhlasil.

S ohledem na tuto skutečnost započítávám dle § 1982 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, naše vzájemné pohledávky. Tímto započtením se obě naše pohledávky ruší v celém rozsahu.

S pozdravem

Pronajímatel

*(K započtení jsou způsobilé pohledávky stejného druhu, které lze uplatnit u soudu. Pohledávka nejistá nebo neurčitá k započtení způsobilá není.)*



29.

## Dohoda o splátkách s uznáním dluhu

(ust. § 2053 a násl. obč. z.)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Jméno, příjmení  
Datum nar./IČ  
Bydliště/sídlo

/ dále jen „věřitel“ /

a

Jméno, příjmení  
Datum nar.  
Bydliště

/ dále jen „dlužník“ /

### tuto dohodu o splátkách s uznáním dluhu

uzavřená ve smyslu ust. § 2053 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

#### I.

Účastníci této dohody činí nesporným, že dlužník ke dni 10.6.2024 dluží věřiteli z titulu uzavřené nájemní smlouvy k bytu č.... na adrese..... ze dne ..... částku 27.000,- Kč, bez příslušenství / slovy: dvacet sedm tisíc korun českých/, a to za nájemné a zálohy na služby za měsíce březen 9.000,- Kč, duben 9.000,- Kč a květen 9.000,- Kč. Dlužník tímto uznává výše uvedený závazek co do důvodu i výše a zavazuje se jej zaplatit v souladu s čl. II této dohody.

#### II.

Účastníci této dohody se dohodli na úhradě částky Kč 27.000,- specifikované v čl. I této dohody formou měsíčních splátek, a to následujícím způsobem: Počínaje měsícem červenec 2024 se zavazuje dlužník hradit na účet věřitele č. .... vedený u ..... částku 3.000,- Kč, v pravidelných měsíčních splátkách, vždy nejpozději do 25. dne daného měsíce, a to až do úplného uhrazení částky 27.000,- Kč.

#### III.

V případě prodlení s úhradou, byť jen jediné měsíční splátky, ztrácí dlužník výhodu splátek, zbývající částka dluhu se stává splatnou ihned a dlužník je povinen neprodleně uhradit tuto celou zbývající část dluhu na účet věřitele

#### IV.

1. Tato dohoda se uzavírá v písemné formě a může být měněna nebo doplňována na základě úplné a vzájemné dohody smluvních stran pouze písemnými dodatky podepsanými účastníky této dohody.



2. Účastníci této dohody prohlašují, že se před podpisem této dohody podrobně seznámili s jejím obsahem, s obsahem této dohody zcela a bez výhrad souhlasí, tato dohoda byla sepsaná podle jejich pravé a svobodné vůle prosté jakéhokoliv omylu či nátlaku, na jejich straně nejsou žádné překážky, které by bránily sjednání a podpisu této dohody, tuto dohodu podepisují bez jakéhokoliv donucení či nátlaku.
3. Tato dohoda je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží každý účastník.
4. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu účastníky.

V ..... dne .....

.....  
věřitel

.....  
dlužník



30.

### Inflační doložka

Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem ....., oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci do 15. února příslušného roku, jinak nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.



31.

## Dohoda o narovnání

(ust. § 1903 a násl. občanského zákoníku)

Jméno: .....

Adresa: .....

Nar./IČ: .....

(dále jen „strana A“)

Jméno: .....

Adresa: .....

Nar./IČ: .....

(dále jen „strana B“)

"strany")

(společně dále jen

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### dohodu o narovnání

#### I.

#### Předmět sporu

1) Strany konstatují, že mezi nimi vznikl spor ohledně:

.....

(tj. *popis předmětu sporu*).

#### II.

#### Předmět dohody o narovnání

1) Strany se touto dohodou zavazují vyřešit spor a narovnat veškeré nároky, které jim z této záležitosti vznikly nebo mohou vzniknout, za následujících podmínek:

1.1 Strana A se zavazuje:

1.2 Strana B se zavazuje:

2) Strany společně souhlasí, že jakékoliv další nároky, vyplývající z předmětu sporu, jsou tímto dnem definitivně vypořádány.

#### III.

#### Další ujednání

1) Strany se dohodly na následující finanční úhradě:

2) Veškeré náklady spojené s touto dohodou ponese strany rovným dílem, pokud se nedohodnou jinak.

#### IV.

#### Závěrečná ustanovení

1) Tato dohoda je uzavřena v písemné formě a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran.

2) Tato dohoda představuje úplnou dohodu mezi stranami a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně řešení sporu.

3) Tato dohoda byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden exemplář.

V ..... dne.....

.....  
Strana A

.....  
Strana B

**Přílohy:** (pokud jsou součástí dohody)

.....



32.

### Předžalobní výzva k úhradě dlužného nájemného a nákladů na služby spojených s užíváním bytu

(ust. § 142a občanského soudního řádu)

Nájemce V..... dne .....  
Doporučeně!

Vážená paní,

dne 5. 12. 2022 jsme spolu uzavřeli nájemní smlouvu, jejíž předmětem je nájem zde specifikovaného bytu na adrese Liberecká 111/2, 130 00 Praha 3. Výše měsíčního nájemného spolu se zálohami na služby v čl. III. odst. I. této nájemní smlouvy byla sjednána celkem ve výši 18.000 Kč měsíčně, přičemž bylo dohodnuto, že platba bude hrazena vždy předem nejpozději k 5. dni příslušného měsíce. Do září tohoto roku jste platila řádně a včas, avšak platby za měsíc říjen 2023 ve výši 18.000,- Kč a listopad 2023 ve výši 18.000,- Kč nebyly z Vaší strany k dnešnímu dni dosud uhrazeny.

Tímto vás v souladu s ust. § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, vyzývám k úhradě dlužné částky v celkové výši 36.000,- Kč, a to do 7 dnů od doručení této výzvy.

Jestliže svůj dluh ve stanovené době neuhradíte, budu svoji pohledávku vymáhat soudní cestou, tudíž Vám navíc vznikne povinnost uhradit náklady řízení v souladu s § 142a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Pronajímatel

33.

### Předžalobní výzva k zaplacení pokuty za nedodané vyúčtování služeb

(§ 13 zákona č. 67/2013 Sb.; 142a obč. soudního řádu)

Pronajímatel..... V..... dne .....  
Doporučeně!

Vážený pane,

jsem nájemcem bytu č. ....v domě č.p. .... v ul. .... v obci....., který užívám na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Na základě zákona č. 67/2013 Sb. (zákon o službách) máte povinnost jakožto poskytovatel služeb (pronajímatel) vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby a vyúčtování doručit příjemci služeb (nájemci) vždy nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období. Ve vyúčtování jste povinen uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných 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.

Přesto, že Vám řádně a včas hradím nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu, bohužel, žádné vyúčtování záloh za tyto služby jsem za poslední 2 roky neobdržel, tj. vyúčtování za období roku 2022 a 2023. K předložení vyúčtování jsem Vás vyzýval i dopisem ze dne.....

Podle ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb., jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

Povinnost předložit vyúčtování služeb za období roku 2022 jste měl splnit nejpozději do 30. 4. 2023. Od 1. 5. 2023 jste tedy v prodlení se splněním této povinnosti a vznikl mi nárok na pokutu, která k dnešnímu dni činí výše Kč ..... (x dnů x 50,- Kč) Povinnost předložit vyúčtování služeb za období roku 2023 jste měl splnit nejpozději do 30. 4. 2024. Od 1. 5. 2024 jste tedy v prodlení a vznikl mi nárok na pokutu, která k dnešnímu dni činí výše Kč.... (x dnů x 50,-). Pokuta dle ust. § 13 zákona tedy k dnešnímu dni činí celkem.....

Touto formou Vás vyzývám k úhradě částky ve výši celkem ..... Kč a to do 7 dnů od doručení tohoto dopisu na můj účet vedený u ..... č.ú....., v opačném případě se budu svého nároku domáhat soudní cestou a budu požadovat i náklady soudního řízení, které mi v této souvislosti vzniknou.

Nájemce



34.

### Předžalobní výzva k vrácení jistoty/kauce

(§ 2254 odst.2 občanského zákoníku, 142a občanského soudního řádu)

Pronajímatel

V..... dne .....  
Doporučeně!

Vážený pane,  
na základě nájemní smlouvy ze dne ..... jsem byl nájemcem bytu o ..... v domě č.p.  
..... na adrese ..... Nájem k uvedenému bytu skončil dne .....

V souladu s nájemní smlouvou a ust. § 2254 odst. 1 občanského zákoníku jsem dne  
..... složil na Váš účet č. .... / v hotovosti jistotu ve výši ..... Kč.

Podle ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku při skončení nájmu pronajímatel vrátí  
jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo  
na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Vzhledem k tomu, že vůči mně nemáte žádné pohledávky způsobilé k započtení,  
žádám Vás o vrácení jistoty ve výši ..... Kč spolu s úrokem ve výši .....% ročně od ..... do  
zaplacení, a to na můj účet č..... nejpozději ve lhůtě .....dnů od doručení této výzvy.

V opačném případě budu nucen se svého nároku domáhat soudní cestou a budu  
požadovat i náklady soudního řízení, které mi v této souvislosti vzniknou.

S pozdravem

.....  
Nájemce



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

[bydleniprozivot.gov.cz](https://bydleniprozivot.gov.cz)