

# d Test

---

**Nájemní  
smlouva**

---

**Nájemné**

---

**Užívání bytu**

---

**Výpověď  
nájmu**

---

**Podnájem bytu**



Jak na  
nájem bytu

# Problém v nájemných vzťahoch?

## Volejte poradnu dTestu

### 299 149 009



Spotřebitelská poradna dTestu je tu pro vás každý všední den mezi 9. a 17. hodinou. Ročně vyřídíme desítky tisíc dotazů.

Můžeme vám poradit, pokud:

- si nejste jisti, že sjednávaná nájemní smlouva obsahuje všechny náležitosti a dostatečně vás chrání jako nájemníka,
- máte problémy s pronajímatelem, který nekomunikuje či po vás vyžaduje věci, na které nemá právo,
- jste včas neobdrželi vyúčtování zaplacených záloh na služby spojené s nájmem bytu nebo je vyúčtování chybné,
- jste v pronajatém bytě zjistili vady a nejste si jisti, jak dále postupovat,
- máte jakýkoli jiný dotaz související s nájemními vztahy.

Obrátit se na nás můžete i s jinými spotřebitelskými dotazy, například:

- při problémech s dodáním či vrácením zboží zakoupeného v e-shopu,
- při problémech s reklamací v kamenném obchodě,
- při nespokojenosti s prací najatých řemesníků,
- při problémech se zasíláním zboží, které jste si neobjednali.



Telefonická poradna je nejrychlejším způsobem jak získat spotřebitelskou radu. Pokud nechcete nebo nemůžete telefonovat, můžete svůj dotaz zaslat elektronicky přes formulář na adrese [www.dtest.cz/e-poradna](http://www.dtest.cz/e-poradna).

Brožura vznikla díky finanční podpoře Ministerstva pro místní rozvoj ČR v rámci projektu *dTest pomáhá nájemníkům*.



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

# O dTestu



Od roku 1992 jsme otestovali již **více než 15 000 výrobků** a každý měsíc publikujeme nové nezávislé testy potravin, domácích spotřebičů, výrobků pro děti, elektroniky a dalších. Provozujeme spotřebitelskou poradnu, která každoročně zodpoví desetitisíce dotazů.

Na webových stránkách [www.dtest.cz](http://www.dtest.cz) zveřejňujeme kromě testů také **aktuální články** na spotřebitelská témata. Veřejně bojujeme s nejrůznějšími podvodníky, vyzýváme je k nápravě a v případě potřeby **podáváme i žaloby**.

Největší devizou dTestu je jeho absolutní nezávislost, mimo jiné díky absenci jakýchkoli příjmů z reklamy. Nezávislé testy a další služby pro spotřebitele **hradíme z příjmů z předplatného** a částečně z veřejných zdrojů.



## Jak na nájem bytu

Podle právního stavu k 1. listopadu 2015.

Připravil redakční kolektiv.

Ilustrace Jiří Novák.

dTest, o.p.s. (IČ: 45770760)

se sídlem Černomořská 419/10,

101 00 Praha 10 – Vršovice.

Grafická úprava a zlom: Akcent s.r.o.

Přetisk zapovězen.

© dTest, o.p.s., Praha

Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb, jeho zabezpečení přispívá k celkové životní pohodě. Ačkoli se dnes může zdát, že každý řeší své bydlení hypotékou, není tomu tak. Nájemní smlouvu má v České republice téměř 1,4 milionu domácností. Ne každá domácnost má přitom potřebné informace o právech a povinnostech, které jí z nájemního bydlení vyplývají. Pro pronajímatele, který stojí na druhé straně nájemního vztahu, zase pronájem bytu znamená řadu starostí s výběrem slušného nájemníka a údržbou bytu.

Od 1. ledna 2014 došlo díky novému občanskému zákoníku v oblasti nájmu bytu k řadě změn. Například se posílilo postavení nájemníka ohledně užívání bytu bez platně uzavřené nájemní smlouvy, a to vzhledem k požadavku zákona chránit jej jako slabší stranu v nájemním vztahu. Na druhou stranu však byla zcela zrušena povinnost pronajímatele poskytovat nájemníkům bytovou náhradu v souvislosti s ukončením nájemního vztahu.

Brožura, kterou jsme pro vás připravili, vám pomůže se lépe zorientovat v nájemních vztazích. Dozvíte se z ní kromě jiného, jak by měla vypadat nájemní smlouva, jaké platby může pronajímatel po nájemci požadovat, jak by měl být byt užíván, na co si dát pozor při převzetí bytu, jak se vypořádat s vadami bytu, kdy a za jakých podmínek mohou být v bytě provedeny úpravy a jak může být nájem bytu ukončen.

Přejeme všem nájemníkům vstřícné pronajímatele a pronajímatelům slušné platící nájemníky. V případě jakýchkoli problémů v nájemních vztazích se neváhejte obrátit na naši poradnu.

Lukáš Zelený  
vedoucí právního oddělení

# Nájemní smlouva



Nájem bytu vzniká písemnou nájemní smlouvou, dle které pronajímatel přenechává za úplaty byt do dočasného užívání nájemci a nájemce se za užívání bytu zavazuje platit pronajímateli nájemné. Jinou než písemnou formu smlouvy zákon nepřipouští. Pokud se i přesto pronajímatel domluví s nájemcem ústně, může se v budoucnu dovolávat neplatnosti smlouvy z důvodu její ústní formy pouze nájemce, nikoliv pronajímatel. Navíc platí, že pokud nájemce byt užívá v domnění, že nájem vznikl, a pronajímatel se také chová způsobem, jako by smlouva byla uzavřena, považuje se po uplynutí tří let nájem za uzavřený. A to i v případě, že nebyla nájemní smlouva uzavřena vůbec nebo byla uzavřena pouze ústně či je neplatná z jiného důvodu.

Písemnou formu smlouvy však doporučujeme již z důvodu, že se tak lze vyhnout možným nedorozuměním a sporům ohledně práv a povinností pronajímatele a nájemce, například ohledně výše sjednaného nájemného a trvání smlouvy.

Nájemní smlouvu je také možné zapsat do katastru nemovitostí. V takovém případě budou pro možného budoucího vlastníka bytu závazná i ta ujednání nájemní smlouvy, která nevyplývají ze zákona (tzn. i ta, která si smluvní strany dohodly nad rámec zákona).

## Co má smlouva obsahovat

K tomu, aby se jednalo o nájemní smlouvu a byla platná, musí být ve smlouvě povinně uvedeny smluvní strany a předmět nájmu. Rovněž z ní musí vyplývat účel nájmu a závazek spočívající v úplatném dočasném užívání bytu nájemcem.

Nájemce a pronajímatel musí být ve smlouvě jednoznačně určeni, a to jménem a příjmením, datem narození a bydlištěm. Pokud je pronajímatel právnickou osobou, tak názvem, identifikačním číslem a sídlem.

Nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba, která byt užívá k vlastnímu bydlení, případně k bydlení členů své domácnosti. Nebude se tedy jednat o nájem bytu, pokud bude nájemcem fyzická osoba, která bude byt užívat výhradně pro svou výdělečnou činnost, nebo pokud bude nájemce byt užívat krátkodobě, například pro rekreaci nebo studijní či pracovní stáž.



Nájemce by si měl při uzavírání nájemní smlouvy ověřit, že smlouvu sjednává s osobou, která je k tomu oprávněná, zpravidla tedy s vlastníkem bytu. Ten by měl své vlastnické právo prokázat výpisem z katastru nemovitostí. Pokud jej nepředloží, může si jej nájemce obstarat sám prostřednictvím katastrálního úřadu nebo služby Czech Point.

Pokud s nájemcem neuzavírá smlouvu vlastník bytu, mělo by být ve smlouvě uvedeno, na základě čeho osoba uzavírající smlouvu jedná, a její oprávnění by mělo být i prokázáno plnou mocí. Pokud bude smlouvu podepisovat pouze jeden ze spoluvlastníků bytu, měl by se rovněž prokázat plnou mocí od ostatních spoluvlastníků. Všichni spoluvlastníci by pak měli být ve smlouvě výslovně uvedeni a řádně označeni.

Ve smlouvě by měl být uveden i účel nájmu, tj. bydlení, postačí však, pokud jej lze dovodit z obsahu smlouvy. V pochybnostech, zda se v případě sjednané krátké doby užívání jedná o krátkodobé užívání či o bydlení, by vzhledem k ochraně nájemce platilo, že se jedná o bydlení a tedy o nájemní smlouvu.

### **Jaký prostor lze pronajmout**

Předmětem nájmu může být obytný prostor, tedy byt či dům, ale i soubor místností či jen jedna místnost. V případě, že předmětem nájmu není celý byt, mělo by být ve smlouvě přesně uvedeno, které prostory je nájemce oprávněn na základě smlouvy užívat. Nový občanský zákoník opustil termín příslušenství bytu, ve smlouvě by tedy mělo být vymezeno, jaké všechny prostory jsou dány do nájmu, například zda je pronajímán i sklep, půda a podobně.

Předmětem nájmu však může být i jiný než obytný prostor, například hausbót či obytný vůz. Není tedy rozhodující, zda byl pronajímán prostor jako byt právně zkolaudován, ale zda je pronajat za účelem bydlení. Obecně platí, že pronajímáný prostor musí být ve stavu způsobilém k bydlení, pronajímatel a nájemce se však mohou dohodnout, že do nájmu bude dán i prostor, který tento požadavek nespĺňuje. Lze tak pronajmout i neobyvatelný prostor, pokud s tím bude nájemce souhlasit.

Byt, respektive jiný prostor, který je předmětem nájmu, by měl být ve smlouvě označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným bytem. Bytová jednotka má být označena číslem, názvem ulice, uvedením čísla popisného domu, ve kterém se nachází, případně i číslem orientačním. Je možné také uvést dispozici bytu a umístění bytu v daném podlaží. Ke smlouvě lze též připojit plán bytu či patra s vyznačeným bytem.

### **A co platby**

Nájem bytu, stejně jako jakýkoli jiný nájem, se poskytuje za úplat - nájemné. Výše nájemného ve smlouvě nemusí být uvedena, stejně jako výše platby za služby s nájmem související. Uvedení nájemného a plateb za služby, včetně způsobu jejich placení, splatnosti, vyúčtování a rozúčtování do nájemní smlouvy však doporučujeme, v opačném případě budou stanoveny podle zákona, což nemusí nájemci a pronajímateli vyhovovat.

Stejně tak doporučujeme do smlouvy uvést, na jakou dobu se nájem sjednává, například že se smlouva uzavírá na jeden rok, nebo datum, ke kterému nájem skončí. Pokud není stanovena doba trvání smlouvy, platí, že se smlouva uzavírá na dobu neurčitou.

Ve smlouvě lze dále sjednat peněžitou jistotu, pro níž se vžil označení kauce, na uhrazení případného dlužného nájemného, plateb za služby a nájemcem způsobené škody. Vhodné je ve smlouvě, případně v protokolu o předání, uvést dále výčet vybavení bytu.

## **i**

### **Zakázaná ustanovení**

Ve smlouvě nesmí být ustanovení o smluvní pokutě za nedodržení smluvních povinností nájemcem. Pokud by takové ustanovení v nájemní smlouvě bylo obsaženo, nájemce by se jím nemusel řídit. To platí i pro další nepřiměřená ustanovení ve smlouvě a ustanovení, která zkracují zákonná práva nájemce. Příkladem takových ustanovení může být zákaz návštěv nebo zákaz každodenního vaření.

# Nájemné



Jak již bylo řečeno, stanovení výše nájemného není povinnou náležitostí nájemní smlouvy. Výše nájemného však bude zpravidla ve smlouvě uvedena, přičemž platné je pouze nájemné stanovené pevnou částkou.

Pokud by si nájemce a pronajímatel výši nájemného nesjednali nebo si nájemné sjednali neplatně, má pronajímatel právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy pro nájem obdobného bytu sjednaného za obdobných smluvních podmínek v místě obvyklá. Obvyklá výše se pak stanoví znaleckým posudkem či doložením nejméně tří srovnatelných nájemných v dané lokalitě.

Pokud smluvní strany ve smlouvě neuvedou, za jaké období má být stanovené nájemné placeno, má se za to, že je to jeden měsíc. U nájmu na dobu určitou je také možné stanovit nájemné uvedením jedné částky za celou dobu nájmu. Pokud si nájemce a pronajímatel nesjednají dobu splatnosti na pozdější den, je dle zákona nájemné splatné předem na každý měsíc nebo jiné sjednané období, a to nejpozději do 5. dne příslušného platebního období.

## Zvyšování nájemného

Vzhledem k tomu, že nájem může trvat i mnoho let, lze výši nájemného v jeho průběhu upravit. Vedle inflační doložky, která umožní zvyšovat nájemné každoročně, je možné, aby si nájemce s pronajímatelem sjednali zvyšování nájemného jiným způsobem. Pravidla pro zvyšování nájemného mohou být uvedena přímo v nájemní smlouvě, nebo se pronajímatel může s nájemcem na zvýšení nájemného písemně dohodnout v průběhu nájemního vztahu.

Pokud zvýšení nájemného není upraveno v nájemní smlouvě a nájemce se zvýšením nájemného nesouhlasí, může být nájemné zvýšeno rozhodnutím soudu. Před podáním návrhu na zvýšení nájemného k soudu však pronajímatel musí zaslat nájemci návrh na zvýšení nájemného s uvedením nové výše nájemného dosahujícího maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, přičemž jeho zvýšení spolu se zvýšením nájemného za poslední 3 roky nesmí být vyšší než 20 % a zároveň musí platit,



## Vzorové dopisy

Připravili jsme pro vás několik vzorů, které pomohou s řešením nejčastějších problémů, jako je žádost o provedení opravy u nájemního bytu, žádost o slevu z nájemného nebo výpověď nájemní smlouvy. Vzory najdete na webové adrese [www.dtest.cz/vzory](http://www.dtest.cz/vzory).

že nedošlo k zvýšení nájemného v předcházejících 12 měsících. Pokud do 2 měsíců od doručení návrhu na zvýšení nájemného nesdělí nájemce pronajímateli svůj souhlas se zvýšením nájemného, může se pronajímatel ve lhůtě 3 měsíců domáhat zvýšení nájemného u soudu.

Soud může zvýšení nájemného, respektive novou výši nájemného, stanovit jinak než podle návrhu pronajímatele, jinak řečeno může určit, že nájemné bude vyšší či nižší než nájemné navrhované pronajímatelem. Výše nájemného určeného soudem je pak účinná zpětně ode dne podání návrhu k soudu. Pokud nájemce nebude se soudním zvýšením nájemného souhlasit, má samozřejmě právo v případě nájmu na dobu neurčitou nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou. Pokud nebude s rozhodnutím soudu spokojen pronajímatel, může nájemní vztah ukončit jen v případě splnění zákonných podmínek pro výpověď z nájmu.

Zákon připouští obdobný postup jako při zvyšování nájemného i pro jeho snižování. Jelikož ustanovení o zvyšování a snižování nájemného jsou zatím celkem nová, soudní praxe ukáže, jak k nim bude přistupováno.

Nájemné může být dále zvýšeno v případě stavebních úprav, díky kterým dojde ke zlepšení užitné hodnoty bytu, celkových podmínek bydlení v domě či trvalé úspoře energie či vody. Nájemné v takovém případě může být zvýšeno ročně až o 10 % z částky za účelně vynaložené náklady. Se zvýšením nájemného však musí souhlasit dvě třetiny nájemníků v domě. Pokud neobdrží pronajímatel takový souhlas, může navrhnout zvýšení nájemného o 3,5 % ročně a domáhat se jej případně soudně.



## Z naší poradny

*Kamarádka se stěhovala k příteli, a tak jsme se dohodly, že bych si místo ní pronajala byt, ve kterém dosud bydlela. Sešly jsme se s pronajímatelem a ten s tím souhlasil. Až následně jsem zjistila, že to bude bez smlouvy. Kamarádka mě ujišťovala, že ani ona žádnou neměla a že s majitelem nebyl problém. Když nemám v ruce smlouvu, může se stát, že mě majitel z bytu vyhodí ze dne na den?*

*Jana D.*

I když v ruce nemáte písemnou nájemní smlouvu, neznamená to, že by nebyl nájem mezi vámi a majitelem bytu platně ujednán. Zákon sice vyžaduje její písemnou formu, zároveň však nedovoluje pronajímateli vůči vám namítat neplatnost této smlouvy. A vy ji můžete namítat jen do okamžiku, než mu zaplatíte nájemné či složíte kauci. Základní práva a povinnosti z nájmu upravuje zákon, stejně tak i výpověď ze strany pronajímatele, tříměsíční výpovědní dobu a její důvody. Musela byste porušit své povinnosti zvlášť závažným způsobem, abyste dostala výpověď z nájmu bez výpovědní doby.

# Služby související s bydlením

Vedle nájmu platí nájemce zpravidla pronajímateli také za služby související s užíváním bytu. Služby jsou upraveny v občanském zákoníku a dále ve speciálním zákoně, který kromě výčtu služeb a pravidel jejich placení a vyúčtování stanovuje poměrně vysoké pokuty a poplatky z prodlení za zpoždění pronajímatele či nájemce s plněním povinností týkajících se placení služeb a jejich vyúčtování.

Nájemce platí buď náklady služeb, nebo zálohy na ně. Pokud si strany nesjednají něco jiného, je nájemce povinen platit náklady nebo zálohy na služby každý kalendářní měsíc, a to nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce spolu s běžným nájemným. Pronajímatel a nájemce se také mohou dohodnout, že služby budou hrazeny paušálně, což však nedoporučujeme, neboť výše plateb například za energii a vodu je závislá na spotřebě.

Jaké služby pronajímatel nájemci zajistí, je věcí jejich písemné dohody. Pokud taková dohoda neexistuje, pronajímatel musí zajistit nájemci dodávky tepla a teplé vody, vody, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínu a provoz výtahu. Dohoda však může rozsah služeb zajišťovaných pronajímatelem zúžit, a to až do takové míry, že pronajímatel nebude zajišťovat nájemci žádné služby. Pro pronajímatele je výhodnější, pokud jsou například televizní poplatky nebo energie vedeny přímo na nájemce, neboť v takovém případě je za jejich placení odpovědný nájemce. Rozsah pronajímatelem poskytovaných služeb může být dohodou rovněž rozšířen.

Nájemní smlouvy někdy obsahují ustanovení, podle kterého má nájemce platit příspěvek do fondu oprav a na správu domu. Tyto úhrady však nelze zahrnout pod služby, pronajímatel tak může o částku odpovídající příspěvku zvýšit nájemné.

## Zvyšování plateb za služby

Pokud dojde ke změně cen služeb, pronajímatel může jednostranně zvýšit platby za služby až do výše odpovídající



## Neplacení nájemného a služeb

Nájemce nemůže být postižen za neplnění svých povinností smluvní pokutou. Za prodlení s úhradou nájemného však platí nájemce úroky z prodlení v dohodnuté či smluvené výši, která však nesmí být nepřiměřená. Za prodlení s placením služeb do konce roku 2015 náleží pronajímateli poplatek z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky, nejvýše však 10 korun, za každý i započatý měsíc prodlení. Od 1. ledna 2016 bude platit nájemce za prodlení s úhradou služeb úrok z prodlení stejně jako za nájemné. Lze se setkat s případy, kdy pronajímatel přerušil nájemci poskytování služeb jako trest za to, že nájemce neplatí nájemné. Takový postup je však nezákonný, neboť poskytování služeb nelze vázat na placení nájemného.



zvýšení cen služeb. Zvýšení musí pronajímatel nájemci písemně oznámit a odůvodnit. Zvýšené platby pak může pronajímatel požadovat od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemci.

### **Vyúčtování služeb**

Pronajímatel je povinen vyúčtovat skutečnou výši nákladů na služby a vyúčtování doručit nájemci do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se neprovádí, pokud nájemce platí služby paušálně. U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou však nelze do paušálu zahrnout platbu za dodávku tepla a tzv. vodné a stočné, tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Délku a počátek zúčtovacího období stanoví pronajímatel, přičemž může být nejvýše dvanáctiměsíční. Vyúčtování musí být srozumitelné a kontrolovatelné, musí z něj být patrná skutečná výše nákladů na služby včetně přijatých záloh. Případné přeplatky či nedoplatky jsou pak splatné ve lhůtě čtyř měsíců od zaslání vyúčtování.

Ohledně nákladů na služby v domě s byty platí, že na jejich rozúčtování se musí dohodnout aspoň dvě třetiny nájemníků v domě. Co se týče dodávek teplé vody a tepla vyžaduje se pak souhlas všech. Pokud se nájemci v domě nedohodnou, vyúčtování se provede podle zvláštních právních předpisů.

### **Jistota (neboli kauce)**

Součástí nájemní smlouvy může být i závazek nájemce spočívající ve složení jistoty, nazývané kauce, na účet pronajímatele. Jistota, jejíž výši zákon limituje šesti měsíčními nájmy, slouží k hrazení případných dluhů na nájemném a službách či k uhrazení škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu. Jistota může být takto použita jen při skončení nájemního vztahu, nikoli v jejím průběhu, pokud se tedy nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak.

Pronajímatel nemusí mít jistotu na zvláštním účtu, je na něm, jak s ní během trvání nájmu naloží. Právě z toho důvodu, že pronajímatel může mít ze složené jistiny prospěch, když si jistotu uloží například na termínovaný vklad u banky, nebo ji investuje, lze sjednat, že při skončení nájmu vrátí pronajímatel jistotu se smluvenými úroky ve výši odpovídající alespoň zákonné sazbě. V současné době zákonná sazba stanovena není, výše úroku by se tak řídila obvyklými úroky požadovanými bankami za úvěry v místě bydliště nájemce v době uzavírání nájemní smlouvy.



### **Notářská úschova**

Pokud nájemce nesouhlasí s placením záloh nebo úhrady za služby ve výši požadované pronajímatelem, má možnost složit spornou částku do notářské úschovy. Pokud nájemce složí spornou částku do notářské úschovy, pronajímatel mu nemůže dle zákona z důvodu neplacení služeb přestat služby poskytovat a nemůže mu z tohoto důvodu dát ani výpověď. V případě, že se nepodaří nájemci a pronajímateli ohledně výše sporných plateb za služby dohodnout, může o nich na návrh jednoho z nich rozhodnout soud.

# Užívání bytu

Pronajímatel musí nájemci umožnit byt nerušeně užívat. Právo nájemce byt řádně užívat je však zároveň i jeho povinností. Co se myslí řádným užíváním, je možné ve smlouvě upřesnit, zpravidla to však sjednáno není a platí, že nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář, což znamená s takovou odpovědností, kterou lze běžně očekávat. Byt však může být poškozen nejen užíváním, ale i tím, že nájemce byt neužívá, například plísněmi v důsledku nevětrání.

Nájemce musí dodržovat pravidla chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro chování v domě upravené často v domovním řádu. Jejich opakované porušování může vést až k výpovědi nájemce z nájmu.

Vedle bydlení může nájemce v bytě i pracovat či podnikat, hlavním účelem nájmu však musí být trvalé bydlení. Práce či podnikání v bytě přitom nesmí způsobit zvýšené zatížení bytu, například byt ve vyšší míře opotřebit a rušit ostatní nájemníky domu.

Může však dojít i k tomu, že právo nájemníka na řádné užívání bytu bude rušeno jiným obyvatelem domu. V takovém případě se může domáhat nápravy přímo nájemce, nebo tak může učinit prostřednictvím pronajímatele.

## Chov zvířat

Nájemce má právo v bytě chovat zvíře či zvířata, a to i v případě, kdy smlouva jejich chov v bytě zakazuje. Takové ustanovení totiž nájemce zkracuje na jeho právech daných zákonem a je tedy neplatné. Záleží na nájemci, zda se bude zákazem řídit. Zvíře však nesmí působit ostatním obyvatelům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce nesmí mít v bytě například větší počet zvířat, nebezpečné zvíře nebo chovat na balkoně panelového bytu slepice. Místní poměry v domě jsou také měřítkem pro nájemcovu povinnost udržovat v domě pořádek. Pravidla pro chov zvířat však mohou být upravena již zmíněným domovním řádem, s nímž by se měl nájemce seznámit při uzavírání smlouvy.



## Trvalý pobyt

Pronajímatel nesmí nájemci zakázat přihlásit se k trvalému pobytu v bytě, a to ani v případě, že by byl takový zákaz obsažen v nájemní smlouvě. Trvalý pobyt v bytě je pro nájemce důležitý například pro získání parkovací karty na tzv. modré zóny, pro přihlášení dítěte do místní školky nebo pro přihlášení k lékaři. Pronajímatel se trvalému pobytu brání většinou z obavy, že bude v jejich bytě provedena exekuce. Exekuce se však týká bytu, kde se nájemce skutečně zdržuje bez ohledu na to, kde má trvalý pobyt.

## Prohlídka bytu pronajímatelem

K ověření skutečnosti, že nedochází k poškozování bytu, je pronajímatel oprávněn vykonat v bytě předem oznámenou prohlídku. Frekvence a průběh prohlídek záleží na dohodě nájemce a pronajímatele, pokud se nedohodnou, rozhodne o prohlídkách soud, který by při rozhodování vzal v potaz práva obou stran – tj. právo na ochranu majetku pronajímatele a právo na soukromí nájemce.

## Oznámení nepřítomnosti

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli svou déle než dva měsíce trvající plánovanou nepřítomnost v bytě, pokud bude po tuto dobu byt nepřístupný, a označit osobu, která v případě potřeby umožní vstup do bytu, případně umožnit vstup přímo pronajímateli.

## Přítomnost jiných osob v bytě

Pronajímatel má právo vědět, kolik osob s nájemcem v bytě žije. Důvodem je případné navýšení záloh na energie a vodu a také to, že pokud v bytě žije větší než bytu přiměřený počet osob, může to vést k poškození bytu. Nájemce má povinnost nahlásit změny počtu osob v bytě bezodkladně, nejpozději do dvou měsíců.

Pronajímatel si může v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím nových členů nájemcovy domácnosti, souhlas však není třeba ohledně tzv. osob blízkých, typicky příbuzných, tedy manžela, dětí, prarodičů, příbuzných jednoho z manželů, ale i jiných osob, které se považují za členy rodiny nájemce. Stále však platí, že počet osob nesmí být nepřiměřený velikosti bytu.

Někdy je obtížné posoudit, zda se nejedná pouze o návštěvy, v jejichž přijímání nemůže být nájemce nijak omezován. Při posouzení, zda se jedná o návštěvu, by se brala v potaz délka návštěvy, nebo například skutečnost, že návštěva má k dispozici vlastní byt, který užívá k bydlení.



## Z naší poradny

*Začátkem roku 2010 jsme uzavřeli nájemní smlouvu na třípokojový byt v rodinném domě. Nájem byl na 5 let. Celá ta doba utekla tak rychle, že ani my a ani pronajímatelka jsme si neuvědomili, že smlouva už vypršela. Pro nás se ale nic nezměnilo, stále bydlíme a pravidelně platíme nájemné. Dnes nám přišla od pronajímatelky výzva k vystěhování do konce měsíce bez dalšího vysvětlení. Může to souviset s tím, že už uplynula sjednaná doba? Jsme v bytě neoprávněně?*

*Jiří N.*

Nikoliv. Přestože uplynula doba dohodnutá ve smlouvě, nájem neskončil. Pokud jste se s pronajímatelkou chovali, jako by nájem trval, došlo k jeho obnovení na dobu dvou let za předpokladu, že jste pokračovali v užívání bytu nejméně tři měsíce po dni, kdy měl nájem bytu skončit. Pronajímatelka má možnost vás během tříměsíční doby vyzvat k opuštění bytu. Jestliže vás ovšem vyzvala až po jejím uplynutí, nemá to na obnovení nájmu vliv. Uvedené platí i pro vaši smlouvu uzavřenou za účinnosti dřívější úpravy, která zákonně prodloužení nájmu u bytů nepřipouštěla, ledaže byste ve smlouvě měli ujednanou vlastní podobu obnovení.

## Podnájem



Pokud to nájemní smlouva výslovně nezakazuje, je nájemce oprávněn dát byt či jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele v případě, že nájemce bude v bytě dále bydlet a dá do podnájmu jen část bytu. Nájemce přitom musí skutečně v bytě s podnájemcem bydlet, nestačí tedy, aby měl v bytě pouze například trvalý pobyt. Pokud nájemce s podnájemníkem bydlet v bytě nebude, vyžaduje se s podnájemem souhlas pronajímatele, ten může být dán i obecně dopředu v nájemní smlouvě.

I když pronajímatel nebrání podnájmu, měl by nájemník pečlivě zvážit, zda byt podnajme. Mezi pronajímatelem a podnájemcem není totiž žádný právní vztah, nemají vůči sobě žádná práva a povinnosti, a nájemce tak odpovídá pronajímateli za podnájemce. Když tedy podnájemce způsobí škodu, pronajímatel ji může požadovat po nájemci.

Smlouva o podnájmu nemusí být na rozdíl od smlouvy nájemní písemná, postačí její ústní uzavření. Podnájemce může také na rozdíl od nájemce platit nájemné i jiným způsobem než v penězích.

Podnájem nemusí být ale výhodný ani z hlediska podnájemce. V naší spotřebitelské poradně se setkáváme s případy, kdy pronajímatel uzavře nájemní smlouvu například se svým příbuzným za účelem následného podnájmu. Jakmile bude chtít mít pronajímatel byt opět volný, nebo jej bude chtít pronajmout někomu jinému, stačí, když se domluví na skončení nájmu s nájemcem. Zanikne-li totiž nájemní smlouva, automaticky zanikne i smlouva podnájemní a podnájemce se tak bude muset bez dalšího z bytu odstěhovat. I když se přikláníme k tomu, že v takovém případě se jedná o obcházení zákona a na podnájemce by se vztahovaly pro něj výhodnější ustanovení chránící nájemníka, soudy by mohly na věc nahlížet jinak a podnájemci nepřiznat tak silné postavení jako nájemci. Doporučujeme tedy spíše než podnájem uzavřít nájemní smlouvu s pronajímatelem a stát se dalším nájemcem vedle původního nájemce.



### Z naší poradny

*Ráda bych se zeptala, co přesně znamená okamžitá výpověď nájemní smlouvy. Znamená to výpověď ze dne na den i s vystěhováním? Nebo musí být nějaká lhůta na vystěhování? Jak asi dlouhá? Předem děkuji za odpověď.*

*Simona D.*

Nejspíš máte na mysli nově upravenou výpověď nájmu bez výpovědní doby. Jak pronajímatel, tak i nájemce ji mohou využít, avšak jen v případech skutečně zvlášť závažného porušení povinností druhou stranou. Pronajímatel k ní může přistoupit především při neplacení nájmu a souvisejících služeb po dobu alespoň tří měsíců, při poškození bytu závažným či nenapravitelným způsobem, při neúnosném obtěžování jiných lidí v domě hlukem či chovem většího počtu zvířat. Výpovědi dané pronajímatelem ovšem musí předcházet varování, že další porušování a nezjednaní naprawy povede k okamžitému ukončení nájmu. Nájemce je povinen po obdržení výpovědi se z bytu vystěhovat co nejdříve. Má na to ze zákona maximálně jeden měsíc, poté již pronajímatel může žalovat na vyklizení bytu.

# Předání bytu



Den předání bytu nájemci je zpravidla určen v nájemní smlouvě. Pokud tomu tak není, je pronajímatel povinen být nájemci zpřístupnit první den měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Zpřístupněním bytu se rozumí předání klíčů od bytu, případně od vchodových dveří domu v počtu odpovídajícím počtu osob, které v bytě budou žít.

Předávaný byt musí být způsobilý k nastěhování a obývání, není-li sjednáno jinak. Musí být čistý a v dobrém stavu a musí v něm být zajištěna plnění spojená s užíváním bytu. Pokud byt nebude způsobilý k nastěhování, má nájemce právo odmítnout se do bytu nastěhovat, případně může požadovat slevu z nájemného. I když se nájemce do bytu nastěhuje, má právo požadovat jeho uvedení do stavu způsobilého k bydlení či dohodnutého stavu. Dokud pronajímatel neodstraní vady bytu, má nájemce právo na slevu z nájemného. Své rozhodnutí se do bytu nenastěhovat či požadovat slevu z nájemného musí nájemce pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu. Nájemce však nemá právo odmítnout se nastěhovat do bytu ani požadovat slevu z nájemného, pokud stav bytu při uzavření znal nebo pokud si odmítl byt prohlédnout, ačkoli k tomu byl pronajímatelem vyzván.

## Předávací protokol

Ačkoli zákon nepožaduje sepsat o předání bytu protokol, jeho sepsání doporučujeme. Při ukončení nájmu lze díky protokolu posoudit, zda nájemce splnil svou povinnost odevzdat byt ve stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

V protokolu by mělo být uvedeno prohlášení pronajímatele, že odevzdává byt do užívání nájemci, a prohlášení nájemce, že byt do užívání přijímá, seznam a popis vybavení bytu, včetně zjištěných závad a poškození, seznam a počet předávaných klíčů od bytu, domu a společných prostor, stav, sériové číslo měřících zařízení pro odečet odebrané vody, tepla, plynu a elektřiny a výčet dokumentace předávané nájemci k vybavení bytu. Součástí předávacího protokolu dále může být i fotodokumentace či video zachycující stav bytu.

Při předání bytu by měl být nájemce také seznámen se společnými prostory a užíváním zařízení v bytě i mimo něj.



Nájemce by se měl při převzetí bytu přesvědčit, že mu byt předává a protokol podepisuje k tomu oprávněná osoba, tedy buď vlastník bytu (pronajímatel), nebo osoba, která má k tomu od pronajímatele plnou moc, již se při předání prokáže. Tato osoba, stejně jako nájemce, by měla být v protokolu označena. V mezidobí od uzavření smlouvy do dne převzetí bytu může dojít ke změně vlastníka bytu, je tedy vhodné přesvědčit se při převzetí bytu o vlastnictví bytu výpisem z katastru nemovitostí.

# Běžná údržba a opravy bytu



Pronajímatel je nejen povinen byt nájemci předat ve stavu způsobilém k obývání, ale i jej v tomto stavu udržovat. Běžnou údržbu a drobné opravy však dle zákona musí zajišťovat a hradit sám nájemce.

Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami upravuje s účinností od 1. ledna 2016 nařízení vlády. Dle tohoto nařízení se běžnou údržbou bytu rozumí oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění určitých zařízení, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje a kontrola a údržba vodovodních baterií. Drobné opravy dle nařízení kromě jiného zahrnují opravy podlahových krytin, prahů a lišt, opravy částí dveří a oken, opravy a výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí či signálů televizního vysílání a výměny zdrojů světla.

Dále se mezi drobné opravy počítají i opravy zařízení, které je povinen nájemce v rámci běžné údržby čistit - například vodovodních výtoků, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, kuchyňských sporáků, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen a kotlů, včetně ovládacích termostátů etážového topení. Za drobné opravy se však nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

## Povinnost nájemce oznámit pronajímateli vady

Nájemce je povinen ihned upozornit pronajímatele na vady, které má odstranit právě pronajímatel, a pokud je to nutné, bez prodlení je odstranit, jinak odpovídá za vzniklou škodu. Pokud tedy v bytě praskne stoupačka, je nájemce povinen ihned zastavit přívod vody, případně přivolat havarijní službu. Náklady, které na odstranění závady nájemce účelně vynaložil, může požadovat po pronajímateli.



Jako drobné opravy se označují i další opravy bytu a jeho vybavení, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 korun, přičemž do této částky se nepočítají náklady na dopravu a další náklady s opravou spojené.

V souhrnu nesmí náklady na drobné opravy ročně přesáhnout částku 100 korun na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a částku 50 korun na m<sup>2</sup> plochy sklepů, balkonů, lodžii a teras k bytu příslušejících.

Pronajímatel a nájemce si však mohou údržbu a drobné opravy vymezit ve smlouvě odlišně od nařízení, mohou se dokonce dohodnout, že nájemce se na nich nebude podílet vůbec. Naopak však nelze rozsah nájemcových povinností ohledně drobných oprav a běžné údržby rozšířit nad rámec nařízení.

Jiné než drobné závady, které není nutné neprodleně odstranit, musí nájemce pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu. Jedná se například o opravu střechy, pokud při deštích dochází k mírnému prosáknutí vody do bytu. Pokud pronajímatel takovou vadu po oznámení v přiměřené době neodstraní, může ji nájemce odstranit sám a po pronajímateli požadovat náklady, v krajním případě může být tato nečinnost důvodem výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

Pokud závada nemusí být odstraněna, ale dochází kvůli ní ke snížení komfortu bydlení, má nájemce právo požadovat slevu z nájemného. Nájemce však nemůže požadovat slevu, ani dát výpověď z nájmu, způsobil-li vadu (poškození) sám. V takovém případě má naopak povinnost vadu odstranit.

### Úpravy a jiné změny v bytě

V průběhu nájmu může vyvstat potřeba byt stavebně či jinak upravit. Pronajímatel by se s nájemcem měl na změnách nejlépe písemně dohodnout a stanovit si, jaké změny budou prováděny, kdo je bude financovat a zda má být byt po skončení nájmu uveden do původního stavu.

Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem na úpravách, je nájemce povinen strpět úpravu pronajatého bytu, pokud úprava nesníží hodnotu bydlení a současně její provádění nepředstavuje pro nájemce větší nepohodlí. Tak tomu je například při výměně dosluhující kuchyňské linky za novou nebo při výměně starých oken za nová. Dohoda s nájemcem se dále pro provedení úprav v bytě nevyžaduje v případech, kdy je k provedení úprav povinen pronajímatel na základě příkazu orgánu veřejné moci, například tedy na základě rozhodnutí stavebního úřadu nebo soudu. Nájemcův nesouhlas s úpravami v bytě nebude dále hrát roli ani v případech, kdy je úprava nezbytná z důvodu přímo hrozící zvláště závažné škody pronajímateli, třetím osobám nebo samotnému nájemci. Příkladem může být potřeba dočasného statického zajištění bytu po výbuchu plynu v sousedním bytě.

V případě náročnějších úprav může dojít i k tomu, že se nájemce bude muset z bytu dočasně vystěhovat. Pokud se nevyžaduje k úpravám souhlas nájemce, má právo být informován tři měsíce předem o zamýšlených úpravách, jejich trvání a době, po kterou musí být byt vyklizen. Pokud práce nemají trvat déle než týden, stačí, když je nájemce informován deset dní předem. Dále má nájemce právo požadovat po pronajímateli přiměřenou náhradu účelných nákladů, které mu v souvislosti s vyklizením bytu vzniknou, například tedy právo na úhradu stěhování do dočasného bydliště a případné zvýšené náklady na bydlení. Pokud nájemce odmítne byt vyklidit, může se pronajímatel domáhat vyklizení bytu žalobou u soudu.



Může nastat situace, kdy stavební či jiné úpravy navrhone nájemce. S výjimkou úprav potřebných vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce nebo členů nájemcovy domácnosti, kdy může být souhlas pronajímatele nahrazen rozhodnutím soudu, se vyžaduje, aby pronajímatel s úpravami souhlasil. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést byt do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.

Při samotném provádění stavebních prací je nutné dodržovat povinnosti vyplývající ze stavebních předpisů a chránit práva osob, které mohou být úpravami bytu dotčeny. V bytových domech je někdy navíc vyžadován k některým úpravám souhlas vlastníků ostatních bytových jednotek nebo souhlas družstva.

# Zánik nájmu



Nájem může kdykoli zaniknout písemnou dohodou stran. V dohodě musí být uvedeno datum zániku nájmu. Nájem na dobu určitou zaniká uplynutím sjednané doby, pokud ale nájemce pokračuje nadále v užívání bytu a pronajímatel jej písemně nevyzve k opuštění bytu ve lhůtě tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, platí, že nájem byl znovu sjednán na stejnou dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše však na dobu dvou let.

## Přechod nájmu

Pokud dojde ke smrti nájemce, který byl výlučným nájemcem bytu, a v bytě s ním ke dni smrti žila ve společné domácnosti jiná osoba, která nemá vlastní byt, může na ní smrtí nájemce přejít nájem. V případě, že se jedná o nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, přechází nájem na tyto osoby bez splnění dalších podmínek. Co se týče ostatních členů nájemcovy domácnosti, přechází na ně nájem jen v případě, že k přechodu dal pronajímatel předem souhlas. Bude na spolužijící osobě, aby prokázala, že její soužití s původním nájemcem bylo trvalé povahy, jinými slovy, že ona i původní nájemce žili v trvalém životním společenství.

Osoba, na kterou nájem přešel, vstupuje na místo nájemce, tj. je vázána nájemní smlouvou stejně jako původní nájemce. Nájem pak trvá dva roky, s výjimkou nájmu u osob, které dosáhly věku 70 let, kdy není nájem časově omezen. Další výjimka pak platí u nájemce, který ještě nedovršil 18 let, v takovém případě nájem skončí, až tato osoba dosáhne věku 20 let. Pokud splní podmínky více osob, nájem přejde na všechny tyto osoby a vznikne jim společný nájem.

## Výpověď z nájmu

Pokud se strany na skončení nájmu nedohodnou, může být nájem ukončen výpovědí nájemce či pronajímatele, a to buď s výpovědní dobou, nebo v nejzávažnějších případech bez výpovědní doby. Pro výpověď se vyžaduje písemná forma a její doručení druhé straně musí být prokázáno. Vedle zaslání



## Dědění nájmu

Pokud nedojde k přechodu nájmu, mohou přejít práva a povinnosti z nájmu na nájemcova dědice. Pronajímatel i dědic mají možnost nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou ve lhůtě tří měsíců od doby, kdy se dozví o dědickém právu dědice. Dědic tak může učinit nejpozději do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Pokud po uplynutí šesti měsíců po smrti nájemce není znám jeho dědic, může pronajímatel byt vyklidit, nájem tím zanikne. O případné nájemcovy dluhy se dělí dědic stejným dílem s osobami, které žily s nájemcem ve společné domácnosti.



výpovědi poštou lze za písemnou formu výpovědi považovat i e-mail opatřený elektronickým podpisem či e-mail doručený na internetovou adresu uvedenou v nájemní smlouvě, pokud na něj druhá strana odpoví. Postačí i vyžádané potvrzení o přečtení e-mailu.

Pokud je nájem vypovídán s výpovědní dobou, začíná výpovědní doba běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém výpověď druhé straně došla. V případě, že je dávana výpověď bez výpovědní doby, nájem zaniká doručením výpovědi druhé straně. Pokud se nejedná o výpověď nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce, musí být výpověď vždy dána s uvedením důvodu, což znamená, že ve výpovědi musí být popsáno jednání nájemce či pronajímatele, ve kterém spočívá důvod výpovědi.

### **Výpověď nájmu ze strany nájemce**

Nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět jen v případě, že dojde k takové změně okolností, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Takové okolnosti by měl nájemce ve své výpovědi uvést, typicky jimi bude změna místa práce, kam bude obtížné cestovat z místa, kde se byt nachází. Výpovědní doba v takovém případě činí tři měsíce.

Bez výpovědní doby může nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou i na dobu určitou, porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a působí tím značnou újmu nájemci. Pod zvláště závažné porušení povinností pronajímatele se řadí například neodstranění vady bytu za podmínky, že nájemce za vadu neodpovídá a pronajímatel vadu neodstraní ani v dodatečně lhůtě stanovené nájemcem.

### **Výpověď nájmu ze strany pronajímatele**

Na rozdíl od nájemce, který může nájem na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu, pronajímatel může vypovědět nájem jen ze závažných důvodů stanovených zákonem. Výpovědní důvody nelze v nájemní smlouvě rozšířit, některé lze však upřesnit uvedením konkrétních situací. Pronajímatel na rozdíl od staré právní úpravy již nepotřebuje k žádné výpovědi přivolení soudu a také nemá povinnost poskytovat bytové náhrady. Nesouhlasí-li však nájemce s výpovědí, může se u soudu domáhat přezkoumání její oprávněnosti ve lhůtě dvou měsíců, o čemž jej musí ve výpovědi pronajímatel poučit.

S tříměsíční výpovědní dobou může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou jen ze zákonem výslovně stanovených důvodů. Bude tomu tak při pravomocném odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo jiném obyvateli domu, ve kterém se nachází byt, případně proti cizímu majetku,



### **Z naší poradny**

*S přítelkyní jsme si pronajali garsonku. Ani ne po roce bydlení jsme si pořídili psa – mopse. Jedná se o malé plemeno, které rozhodně nikoho v domě neruší a byt nijak nepoškozuje. Mluvím o tom proto, že majitel bytu poté, co se o něm dozvěděl, nám dal výpověď. Máme totiž ve smlouvě, že nesmíme v bytě chovat žádné zvíře. Tvrdí, že jsme hrubě porušili smlouvu a do tří měsíců se máme odstěhovat. Přitom máme nájem na tři roky. Je výpověď platná?*

*Karel V.*

Bez ohledu na to, co máte ve smlouvě nebo co tvrdí pronajímatel, je vaším právem chovat v pronajatém bytě zvíře. Pokud tím neomezujete nikoho v domě nad míru přiměřenou tamním poměrům, nemůže nikdo omezovat ani vás v tomto právu. Smluvní ujednání tohoto obsahu nejsou právně závazná a vymahatelná. Výpověď smlouvu pro její hrubé porušení nelze, pokud vykonáváte oprávnění dané zákonem, proto namítněte pronajímateli neoprávněnost výpovědi a požádejte soud do dvou měsíců od doručení výpovědi o její přezkoumání.

který se v domě nachází. Dalšími důvody jsou skutečnosti, že byt nebude možné užívat z důvodu veřejného zájmu, že pronajímatel byt potřebuje pro sebe či manžela v případě jeho probíhajícího či nastalého rozvodu, případně že pronajímatel byt potřebuje pro své či manželovy předky, potomky a sourozence. Pokud však pronajímatel byt do jednoho měsíce pro svého manžela či výše uvedené příbuzné nevyužije, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu.

Další případy pak představuje „hrubé porušení povinností z nájmu“ a „jiné závažné důvody“, u kterých bude záležet na konkrétní situaci, zda a jakým jednáním budou naplněny. Mezi hrubé porušení povinností nájemce by tak patřilo například opakované porušování dobrých mravů v domě, dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, neoznámení zvýšení počtu osob, provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele, je-li vyžadován. Co se rozumí hrubým porušením povinností, může být sjednáno v nájemní smlouvě, avšak jak bylo uvedeno, žádné ustanovení nesmí zkracovat nájemcova práva.



### **Okamžitá výpověď**

Bez výpovědní doby může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou i na dobu určitou za situace, kdy nájemce porušil svou povinnost zvláště závažným způsobem, tj. zejména pokud nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu aspoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Vedle výše uvedených zákonem výslovně stanovených by dalším případem mohlo být například podnikání v bytě, pokud způsobuje zvýšené zatížení pro byt nebo dům, například pokud nájemce v bytě provozuje truhlářskou dílnu. Pronajímatel může platně vypovědět nájemce bez výpovědní doby nejdříve po předchozí výzvě ke zjednání nápravy v přiměřené době.

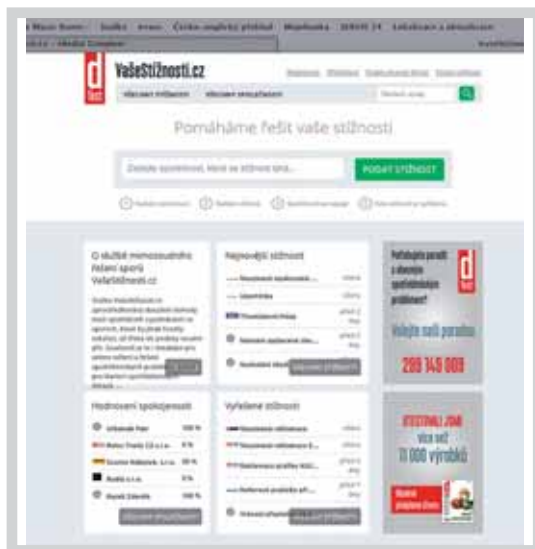
# VašeStížnosti.cz

Řešíte problém s prodejcem či dodavatelem služeb, ale nechcete jít až k soudu? Svěřte svůj problém internetové službě pro smírné řešení sporů VašeStížnosti.cz.

Na internetové stránce [www.vasestiznosti.cz](http://www.vasestiznosti.cz) vložíte stížnost na konkrétní subjekt. dTest k vaší stížnosti vypracuje stanovisko a předá ji konkrétnímu podnikateli k vyřešení.

Průběh řešení stížnosti je viditelný pro všechny návštěvníky stránek. Podnikatelé jsou tak motivováni být ke svým zákazníkům co nejstřícnější.

Službu VašeStížnosti.cz poskytujeme spotřebitelům i podnikatelům zdarma. Jsme rádi, že můžeme touto cestou přispívat ke smírnému řešení sporů.



Předplatitelé dTestu mohou pro vkládání stížností využít své přístupové údaje pro [www.dtest.cz](http://www.dtest.cz). Ostatní uživatelé a uživatelky si mohou založit svůj účet přímo na webu [www.vasestiznosti.cz](http://www.vasestiznosti.cz) nebo se přihlásit přes Facebook.

[www.vasestiznosti.cz](http://www.vasestiznosti.cz)



## Předplatné dTestu zahrnuje

- tištěná vydání časopisu dTest
- přístup do předplatitelské části webových stránek [www.dtest.cz](http://www.dtest.cz) s výsledky testů více výrobků než v časopise a možností porovnávat si výrobky do tabulek na počítači, tabletu i v chytrém telefonu
- přednostní servis spotřebitelské poradny
- navíc bonus v podobě praktické publikace 100 vzorů pro řešení spotřebitelských problémů

To vše za 75 Kč měsíčně. Objednávejte na [www.dtest.cz/predplatne](http://www.dtest.cz/predplatne).

[www.dtest.cz/predplatne](http://www.dtest.cz/predplatne)