

PĚT RAD ZDARMA aneb Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu

NOVÝ SERIÁL DENÍKU PRÁVNÍ PORADNA

Každý z nás čas od času řeší nějakou právní otázku, častokrát si však ani neuvědomujeme, že konkrétní záležitost v sobě skrývá mnohem více právních problémů a její řešení není tak jednoduché, jak se mohlo zpočátku zdát.

Pokud nevlastníte svůj vlastní dům nebo byt, je další z možností bydlení v pronájmu. Mezi výhody pronájmu patří především to, že nájemci je jako slabší strana nájemního vztahu stejně jako například v případě spotřebitelů poskytována zvýšená právní ochrana. Přesto je vhodné být při uzavírání nájemní smlouvy opatrný, a předejít tak případným sporům.

Rada první

Ujistěte se, zda má nájemní smlouva všechny požado-

vané náležitosti, a v případě pochyb oslovte raději advokáta.

Nezbytnými náležitostmi každé nájemní smlouvy je označení smluvních stran, přesné určení pronajímaného bytu včetně jeho veškerého příslušenství a rozsahu jeho užívání a určení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Jestliže smlouva postrádá některý z těchto údajů, je neplatná. Dalším předpokladem pro její platnost je také písemná forma. Pokud v nájemní smlouvě není určena délka trvání nájmu, platí, že je uzavřena na dobu neurčitou.

Rada druhá

Požadujte, aby v nájemní smlouvě byla přesně specifikována výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním včetně všech souvisejících poplatků.

Specifikace nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou předpoklady platnosti

nájemní smlouvy. Trvejte však na tom, aby ve smlouvě byl uveden způsob výpočtu úhrad spojených s užíváním bytu, interval jejich fakturace a datum jejich splatnosti, to se týká i nájemného. Samozřejmě je podrobný rozpis služeb, které je povinen vám zajišťovat pronajímatel, a těch, které si budete zajišťovat sami. Mimo to si pohlídněte, zda si pronajímatel nestanoví vlastní smluvní pokuty za vaše závazky či jiné porušení povinností a v jaké výši.

Rada třetí

Nájemní vztah můžete vypovědět kdykoliv, a to i v případě nájemní smlouvy na dobu určitou, je však třeba respektovat dodržení výpovědní doby.

Pronájem můžete ukončit kdykoliv bez ohledu na to, zda jde o nájem na dobu určitou, či neurčitou, musíte však dodržet výpovědní dobu, pokud se s pronajímatelem nedohodnete na jiném okamžiku ukončení. Pokud dohoda nepřichází v úvahu, oznaňte úmysl skončit nájemní vztah pronajímateli v písemné vý-

povědi, v níž musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Tato lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.

Rada čtvrtá

Pronajímatel vám může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů.

Pronajímatel není oprávněn s vámi ukončit nájemní vztah podle své volné úvahy nebo bez uvedení důvodu, ale vždy musí dojít k naplnění jednoho či více důvodů taxativně stanovených v občanském zákoníku. Tyto výpovědní důvody se navíc ještě rozlišují na dvě skupiny, a to na výpověď se souhlasem soudů a bez nutnosti tohoto souhlasu. Ustanovení v nájemních smlouvách, které stanoví kratší výpovědní dobu, než jsou tři měsíce (například dva měsíce), nebo možnost vypovězení smlouvy bez uvedení důvodu na straně

pronajímatelem jsou neplatná.

Rada pátá

Pozor na uzavření nájemní smlouvy s osobou, která není vlastníkem bytu, ale je pouze jeho nájemcem – pro podnájem platí jiná pravidla.

V případě, že uzavíráte nájemní smlouvu pouze s nájemcem předmětného bytu, vzniká mezi vámi podnájemní vztah, který nepoživá tak silnou právní ochranu jako vztah nájemní. Nájemce může pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájem jen s písemným souhlasem pronajímatele, jinak je podnájemní smlouva neplatná. I smlouva o podnájem musí mít písemnou formu a lze ji uzavřít na dobu určitou ve smlouvě nebo bez určení doby. Podnájem sjednaný na dobu neurčitou však skončí nejpozději vždy se zánikem nájmu, tedy ukončením nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve

tříměsíční výpovědní lhůtě, tzn., že nájemce vám může dát výpověď z jakéhokoli důvodu a nemusí respektovat zákonná ustanovení jako pronajímatel.

V tomto článku jsme čerpali z níže uvedeného právního předpisu: Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Rubrika 5 rad zdarma je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka – www.pravnilinka.cz

Nepřehlédněte

Deník každou středu zveřejňuje právní poradnu, ve které se dozvíte, jak postupovat v konkrétních situacích a čeho se naopak vyvarovat.

V tištěném Deníku přineseme zkrácenou verzi, delší pak naleznete tentýž den odpoledne na www.msdenik.cz.

NEPŘEHLÉDNĚTE:

Příští téma: Jak se bránit proti neohledupným sousedům