



SLOVO PRÁVNÍKA



PETR KAUSTA. Autor je advokát z advokátní kanceláře Kausa & Zientková & partneři.

Nájemní smlouvy k bytům patří mezi nejužívanější smluvní typy smluv v naší společnosti. Obecně platí, že nájemní smlouva je úplatná (bezúplatné oprávnění užívání bytu by bylo možno posoudit např. jako výpůjčku). Nájemné je stanoveno pevnou měsíční částkou. Pokud si strany neujednají výši nájemného (není to případ, kdy se pronajímatel s nájemcem dohodne na bezúplatném nájmu – výpůjčce), vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaké je v den uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklé pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

K zajištění bytových potřeb se pronajímá byt, který je určen k účelu bydlení. Ovšem skutečnost, že pronajatý byt není určen k bydlení, nemůže být podle nové zákonné úpravy nájemci (např. byty jsou stavebním úřadem určeny k nebytovým účelům). Nájemní smlouvy budou proto platné. Právní úpravu nájmu bytu a domu v „novém“ občanském zákoníku lze hodnotit spíše pozitivně, neboť hlavním přínosem je posílení ochrany nájemce (např. zákaz smluvních pokut, neúměrného zvyšování nájemného, ochrana v tom smyslu, že se nepřihlíží k ujednání, která zkracují nájemcova práva). Naopak je nutno zmínit i to, že nová právní úprava ruší povinnost pronajímatele při ukončení nájmu zajistit nájemci jiné bydlení.

Seriál o novém občanském zákoníku

Víte, co vše se mění s platností nového občanského zákoníku?

Rubrika je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka

„Vykutálený“ pronajímatel bytu

PŘÍBĚH ZE ŽIVOTA

Manželé Josef a Lívie Malinovi si vyhlédli pěkný nájemní byt na okraji města. Vlastníkem a pronajímatelem bytu byl pan Borůvka. Malinovým se byt velmi líbil, a proto neváhali podepsat nájemní smlouvu na dobu nájmu 18 měsíců, neboť jim Borůvka sdělil, že pokud budou rádně platit nájem, prodlouží jim ho o dalších deset let. Výše nájemného byla ujednána na pět tisíc korun měsíčně.

Asi po roce Malinovy navštívila sestra paní Lívie, Klaudivie Jahodová, která se po dvaceti letech manželství roz-

vedla a zrovna hledala bydlení. Lívie nechtěla sestru nechat na ulici a nabídla jí pokoj. Panu Borůvkovi pak Lívie při placení nájmu oznámila, že si sestru do bytu nastěhovala. Po zhruba deseti měsících došlo k rozepři mezi panem Borůvkou a panem Malinovy ohledně úklidu v domě. Pan Borůvka se urazil a rozhodl se, že se manželé Malinových zbaví.

Panu Malinovi vyčetl, že si do bytu bez jeho písemného souhlasu nastěhovali sestru paní Malinové a že jen oznámení o změně počtu osob v bytě nestačí. Malinovy poté vyzval, aby paní Jahodová byt neprodleně opustila. O den

později si pan Borůvka pročetl nájemní smlouvu, kterou podepsal s Malinovými, a zjistil, že nájemní smlouvu uzavřel jen na osmnáct měsíců, a proto už nájemní smlouva zanikla a Malinovi už v bytě nemají čtyři měsíce bydlet.

Další den Borůvka manželé Malinovy osobně navštívil a arogantně jim sdělil, že jejich nájemní smlouva skončila, že jim nájem dále neprodlouží. Vyzval je, aby byt do tří dnů vyklidili a odevzdali, jinak podá žalobu k soudu a pomocí exekutora je vystěhuje.

Manželé Malinovi se s problémem svěřili internetové právní poradně www.pravninlinka.cz.

RADY MANŽELŮM MALINOVÝM

V uvedeném příběhu vznikly hned dvě sporné situace:

● Manželé přijali do své domácnosti sestru paní Malinové bez souhlasu pronajímatele. „Nový“ občanský zákoník sice dává možnost pronajímateli vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, nicméně souhlas si vyhradit pronajímatel nemůže v případě, kdy jde o osobu blízkou, což paní Klaudivie Jahodová podle „nového“ občanského zákoníku nepochybně je, neboť je sestrou paní Malinové. Z tohoto důvodu nemá pronajímatel právo se vůči nájemci vyklízení bytu domáhat.

● Pronajímatel s nájemci uzavřel nájemní smlouvu na dobu určitou, tedy osmnáct měsíců. „Nový“ občanský zákoník nově zavádí, že pokud pokračují nájemci v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce (Borůvka vyzval manželé Malinovy k vyklízení bytu až po čtyřech měsících po dni, kdy jim měl nájem bytu skončit), aby byt opustili, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tedy na dalších osmnáct měsíců. Z toho vyplývá, že nájemní vztah Malinovým trval dále, a proto by pronajímatel Borůvka se svou žalobou u soudu a vyklízením pomocí exekutorů neuspěl.

KDE V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU PRÁVNÍ ÚPRAVU NÁJMU BYTU A DOMU NALEZNETE?
§ 2235 2301 v ČÁSTI ČTVRTÉ Hlava II. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Nezapomeňte

● Nájem bytu slouží primárně k zajištění bytových potřeb. Jedná-li se o prostory sloužící výhradně k podnikatelské činnosti, nepoužijí se na ně ustanovení o nájmu bytu.

● Nájemní smlouva vyžaduje písemnou smlouvu.

● Jestliže je ujednána smluvní pokuta za porušení nájemcových povinností, nepřihlíží se k ní.

● Pokud není v nájemní smlouvě stanoveno zvyšování nájemného, může být nájemné zvýšeno po dobu tří let maximálně o dvacet procent z původního nájemného.

● Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení.

● Pokud pronajímatel žádá jistotu, musí být sjednána v nájemní smlouvě a její výše nesmí přesahovat šestinásobek měsíčního nájemného.

● Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

● Nájemce může přijímat ve své domácnosti osobu blízkou i bez souhlasu pronajímatele (a to i v případě, když si souhlas pronajímatel v nájemní smlouvě vyhradil).

● Jestliže nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas nemusí být dán, pokud nájemce v bytě trvale bydlí a do podnájmu dává část bytu.

Doporučení z praxe

● Předtím, než podepíšete nájemní smlouvu (respektive její dodatky), si velmi pečlivě přečtěte její obsah. Zejména položky týkající se doby trvání nájmu, výše nájemného, jeho zvyšování, práv a povinností či jakým způsobem budou hrazeny a vyúčtovány zálohy na služby.

● Dávejte si pozor na datum splatnosti nájemného, neboť v případě prodlení pronajímatel může požadovat úroky z prodlení, které v některých případech mohou být vyšší než samotný dluh na nájemném.

● Problémy vzniklé v souvislosti s nájmem řešte pokud možno co nejrychleji, nejlépe za účasti advokáta.

Nájem bytu a domu: co je nového?

Nájemné a jeho zvyšování

Nájemné je úplata za užívání bytu. Nájemné se zpravidla platí předem na každý měsíc, nejpozději do pátého dne příslušného měsíce je splatnost nájemného (lze si však ujednat i jiný datum splatnosti).

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Pokud si to ovšem v nájemní smlouvě neujednají, může pronajímatel v písemné formě (zpravidla dodatkem k nájemní smlouvě) navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Je však limitován tím, že navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.

Například: pan Malina se s pronajímatelem (panem Borůvkou) dohodl na nájemném ve výši pět tisíc korun, přičemž v nájemní smlouvě nebylo ani slovo o zvyšování nájemného.

Hladina nájemného se v obdobném bytě v okolí pohybuje do sedmi tisíc korun. Po roce pan Borůvka požaduje zvýšení nájemného na 5800 korun. Z toho vyplývá, že po dobu dalších dvou let nesmí být zvýšení nájemného více než o 200 korun (maximální zvýšení nájemného po dobu tří let od uzavření nájemní smlouvy je možné o 1000 korun).

vření nájemní smlouvy je možné o 1000 korun).

Jistota (dříve kauce)

Pronajímatel může požadovat zaplacení peněžité jistoty. Výše jistoty nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného (dříve trojnásobek). Pokud si tedy Malinovi sjednali s panem Borůvkou nájemné ve výši 5000 korun měsíčně, nesmí jistota (skládaná zpravidla v okamžiku uzavření nájemní smlouvy) být vyšší než 30 tisíc korun.

Při skončení nájmu je pronajímatel povinen jistotu vrátit s tím, že si může započíst, co mu případně nájemce dluží.

Práva a povinnosti stran

Nájemce je oprávněn v bytě pracovat nebo i podnikat, ovšem za předpokladu, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Těžko bychom si v bytě panelového domu představili provozovnu stolarství nebo jiné hlučnější práce. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě (například situace, kdy je pronajímatel alergický na určitý druh zvířat nebo zvíře zapáchá či je příliš hlučné).

Podnájem

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu byt pouze se souhlasem pronajímatele. Žádost musí být dána v písemné formě. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce, které může vést k vypovědi z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou. Souhlasu pronajímatele není potřeba, pokud nájemce dá třetí osobě část bytu do podnájmu, ve kterém sám nájemce trvale bydlí. Podnájem končí společně s nájmem.

Členové nájemcovy domácnosti

Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena domácnosti. Souhlasu však není potřeba, pokud má být novým členem domácnosti osoba blízká (viz případ pana Malinovy). Pronajímatel je pochopitelně oprávněn požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený jeho velikosti. To stejné platilo i v předchozí právní úpravě. Změna nastala však v případě formy oznámení o zvýšeném počtu členů domácnosti, nově postačí i ústní oznámení.

Jak dlouho může ÚP poskytovat příspěvky na zaměstnávání OZP – jedné osoby – I. stupně invalidity – zaměstnavateli. Je to dva roky nebo déle? Když už je zaměstnan u jednoho, aby mohl u druhého být zaměstnan díky příspěvkům ÚP.

Záleží na tom, jaké příspěvky máte na mysli. Standardní nástroje aktivní politiky zaměstnanosti jsou maximálně na dobu 12 měsíců. Pokud jde ale o příspěvek na podporu zaměstnávání osob se zdravotním postižením, jsou vypláceny čtvrtletně bez omezení, ovšem podmínkou je vymezení chráněného místa, které se uzavírá na dva roky. Nic ovšem nebrání vymezení téhož místa u téhož zaměstnavatele opakovat.

Mgr. Martin Horák

Pilsner Urquell je na olympiádu připraven

Střední Morava – Pilsner Urquell, dlouholetý partner Českého olympijského týmu, připravil limitovanou edici balení s olympijským designem, multipack se sběratelskými podtácky a soutěž v téměř tisícovce restaurací a hospod. Sportovní fanoušci, kteří si nebudou moci vychutnat atmosféru her a „plzeň“ přímo v Sochi, kam už před Vánoci vypravili úspěšné olympionici Kateřina Neumannová, Jaroslav Špaček a Martin Doktor z plzeňského pivovaru kamion se 120 sudy, mohou zažít atmosféru her v originálním stanu na pražské Letné. Zde budou Pilsner Urquell čepovat šampioni mezi výčepními – finalisté soutěže Master Bartender.

Již nyní si mohou spotřebitelé zakoupit Pilsner Urquell

v limitované olympijské edici s designem reflektujícím zlaté olympijské okamžiky. Speciální obaly s letopočty zimních olympijských her, na kterých získali naši sportovci zlaté medaile, nově zdobí lahve a plechovky o objemu 0,5 l. Ve vybraných obchodech čekají na příznivce zlatého ležáku a sběratelství kartonové multipack se jedním ze tří sběratelských podtácků s motivy zlatých úspěchů sportovců.

V průběhu olympiády budou moci fanoušci ve vybraných 350 restauracích získat za 10 piv Pilsner Urquell jeden ze tří zmíněných sběratelských podtácků. V dalších 500 restauracích bude fungovat mechanika za pět piv Pilsner Urquell okamžitá výhra – buď pivo Pilsner Urquell 0,5 l nebo olympijský püllitry.

S řetězcem Tesco a společností Alpine Pro připravila značka soutěž s hlavní výhrou v podobě setu olympijského oblečení Alpine Pro, kterou doplní speciální püllitry.

Pilsner Urquell chce vydáním speciální olympijské edice vyjádřit svou podporu nejen sportovcům, ale i všem věrným fanouškům. „Věřím, že naše speciální edice a akce zprájemní fanouškově sportu sledování her v Soči a přinesou trochu olympijské atmosféry přímo do jejich restaurací a domovů. Všem našim reprezentantům přejeme nejlepší formu a věříme, že oslavíme oroseným püllitrem teketého zlata přímo v Soči i ve stanu na Letné řadu úspěchů.“ řekl Lukáš Novotný, manažer značky Pilsner Urquell. (rar)

Umělci zahrají skladby slavných velikánů

Olomouc – Skladby hudebních velikánů Mozarta, Bacha i Šostakoviče si mohou vychutnat návštěvníci koncertu Marka Šumníka a Benda Quartetu v Besedním sále Muzea umění Olomouc. Zítra tam zazní melodie v podání houslistů Petra Grabovského a Petra Bendy, na violu zahraje Marek Šumník a na violoncello Tomáš Svozil. Vystoupení začíná v 19 hodin. (krk)

INZERCE

D. I. SEVEN

Hledáme obchodníky

Výborné platové podmínky

+ 9% z vytvořeného zisku, služební auto, mobil, notebook považujeme za samozřejmost.

Své životopisy zasílejte na kariera@diseven.cz, www.diseven.cz. Nabídka platí pro celou ČR.