

# Nájemce versus PRONAJÍMATEL

Do redakce dorazilo hned několik otázek na podobné téma: Mohu chovat v bytě zvíře? Chystám se na tři měsíce vycestovat na jazykový kurz do zahraničí. Musím pronajímateli oznámit mou nepřítomnost v bytě? Lze v nájemní smlouvě upravit splatnost nájemného? Rádi bychom také čtenáře seznámili s několika pojmy, které je vhodné v souvislosti s nájemní smlouvou vyjasnit.

Nájem bytu představuje jeden ze zvláštních případů nájmu, na který se použijí zvláštní ustanovení § 2235 až 2301 občanského zákoníku. Specifická úprava byla zvolena z důvodu postavení nájemce jako slabší smluvní strany vůči pronajímateli. Občanský zákoník posiluje postavení nájemce tím, že předepisuje pro nájemní smlouvu písemnou formu, avšak pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Nájemce je tedy oproti předchozí právní úpravě v tomto směru chráněn. Předchozí úprava trvala na písemné formě pod sankcí absolutní neplatnosti. Docházelo tedy k znevýhodnění nájemců, kteří bydleli v bytě v dobré víře na základě ústně uzavřené smlouvy.

Občanský zákoník nevymezuje ve svých zvláštních ustanoveních podstatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu. Byt by měl být v nájemní smlouvě vymezen dostatečně určitě. Nájemní smlouva by měla obsahovat adresu budovy, ve které se byt nachází, číslo bytu, v jakém nadzemním podlaží se nachází, popř. polohu ve vztahu ke schodišti. Doporučujeme ve smlouvě uvést vybavení, které se v bytě nachází (např. nábytek) a popsat jeho stav pro případ poškození tohoto vybavení. Zároveň by měl být vymezen celkový stav bytu v době, kdy je předáván. Toto je praktické zejména v případě povinnosti nájemce či pronajímatele k opravám. Pokud je zamýšleno s bytem pronajmout i další místnosti (např. sklep), doporučujeme tyto místnosti také vymežit ve smlouvě.

> **Předávací protokol.** Jednou z mnoha věcí, na kterou smluvní strany při sjednání nájemní smlouvy často zapomínají je sepsání předávacího protokolu. Do předávacího protokolu je zaznamenán a dostatečně popsán stav bytu. Doporučujeme faktický stav bytu nafotit či pořídit videozáznam a tento na nosiči dat učinit součástí smlouvy. Do protokolu lze zahrnout např. počet předaných klíčů, stavy měřičů a především důkladný popis vad (např. popraskané zdivo mezi stěnami a stropem).

> **Splatnost nájemného.** Splatnost nájemného je upravena v § 2251 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemce platí

nájemné předem na každý měsíc či jiné ujednané platební období (např. kalendářní čtvrtletí), nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby. Jedná se např. o zálohu na plyn či vodné. Splatnost nájemného si strany mohou sjednat jinak, ujednání však nesmí být v neprospěch nájemce dle § 2235 občanského zákoníku.

> **Výše nájemného.** Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Jedná se o tzv. tržní nájemné. Pokud se strany nedohodnou, jaké nájemné je v daném místě a čase obvyklé, určí výši soud. Pokud je ve smlouvě stanovena výše nájemného, musí tak být učiněno pevnou částkou. V případě, že by si smluvní strany sjednaly, že je výše nájemného např. 5 % hodnoty bytu, jednalo by se o nicotné ustanovení, neboť jde o skutečnost, která se v čase mění. Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě dohodnout, že nájemné bude každoročně zvyšováno. Strany musí v tomto případě sjednat, o jakou částku bude zvyšováno, popř. jakým způsobem bude tato částka stanovena. Částka může být stanovena pomocí tzv. inflační doložky. Takto lze každoročně zvyšovat nájemné v závislosti na průměrné roční míře inflace zveřejňované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

> **Jistota neboli „kauce“.** Pronajímatel a nájemce si mohou sjednat, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu. Bez dohody stran není pronajímatel oprávněn kaucí po nájemci požadovat. Výše jistoty nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného. Jistota představuje zajištění dluhu nájemce. Ujednání o kauci bývá obvykle součástí nájemní smlouvy. Na poskytnutí kauce se však strany mohou dohodnout i v průběhu nájmu. Ačkoliv není nutná písemná forma, jeví se tato forma jako vhodnější. Jistota nemusí být složena na zvláštní účet. Čerpání v průběhu nájmu je možné pouze po dohodě stran.

Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně dluží z nájmu. Pronajímatel nepotřebuje vykonatelné rozhodnutí ani písemně uznaný dluh nájemce. Nájemce má při skončení nájmu právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

> **Chov zvířete v bytě.** Dle ustanovení občanského zákoníku má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Do střetu se zde dostávají zájmy pronajímatele na řádném užívání bytu, bezpečnosti ostatních nájemců a zároveň právo nájemce chovat zvíře v bytě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Chov zvířete se tedy vždy bude posuzovat dle konkrétní situace. Je nutné zohlednit např. povahu bytu (byt na venkově či byt v činžovním domě), druh zvířete (kočka, krajta) nebezpečí pro okolí (andulka, potkan) či hluk, které zvíře působí (pes, rybičky). Pokud bude chov zvířete působit pronajímateli obtíže, může pronajímatel požadovat ukončení takového způsobu užití bytu. Pokud nájemce chová v bytě zvíře způsobem, který je v rozporu s ustanovením zákona, může být jednání posouzeno jako hrubé porušení povinností, které je jedním z výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

> **Dlouhodobá nepřítomnost nájemce.** Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli (tedy před svou nepřítomností). Pro vznik povinnosti musí být splněny obě dvě podmínky. Nájemce současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toto bude nezbytně zapotřebí. Pokud nájemce nemá takovou osobu k dispozici, stane se jí pronajímatel. Jedná se např. o plánované zahraniční cesty, nejedná se o náhlé situace, které nájemce nemohl předvídat (např. nečekaná hospitalizace). Pokud však je nájemce schopen komunikace a je si vědom skutečnosti, že bude hospitalizován po dobu delší než dva měsíce, musí pronajímatele kontaktovat a zajistit mu přístup do bytu. Smyslem tohoto ustanovení je zabránit vzniku situací, které by ohrožovaly život, zdraví a majetek pronajímatele či třetích osob po dobu nepřítomnosti nájemce (např. havárie kotle). Oznámení pronajímateli doporučujeme provést písemnou formou. ×

Mgr. Dora Nožičková  
bpv Braun Partners, s.r.o.