

Nájemní smlouvy často nahrávají pronajímatelům, některé jdou proti zákonu

– TEXT – Alžběta Vejvodová – FOTO – Lukáš Bíba

Zářij je tradičně měsícem, kdy se do univerzitních měst vracejí studenti vysokých škol a hledají nájemní bydlení, kde by strávili nadcházející akademický rok. Po roční pauze vynucené koronavirem je tomu tak i letos. Hlad po nájemních bytech ale v posledních letech roste i mezi pracujícími. Mohou za to vysoké ceny vlastního bydlení, které ve stále větší míře nutí lidi spoléhat na nájem. To ostatně vede k tomu, že i český trh začíná následovat trend běžný v zahraničí, kde investiční fondy skupují celé bytové domy, aby je pak mohly pronajímat. Jenže nové byty nevyrostou ze dne na den, a tak rostoucí poptávka vede k tomu, že najít pěkný nájemní byt není snadné. Ještě těžší pak pro nájemníka je domluvit si s pronajímatelem vyváženou smlouvu. Podle právníků oslovených týdníkem Ekonom totiž nájemní smlouvy podepisované v Česku většinou nahrávají pronajímatelům. A ještě horší postavení pak nájemník má v případě, že podepíše takzvanou podnájemní smlouvu. Tento typ smlouvy často uzavírají s klienty realitní kanceláře nebo nejrůznější zprostředkovatelské společnosti.

Následující článek nabízí přehled toho nejdůležitějšího, co by měla obsahovat nájemní smlouva – z pohledu jak nájemníka, tak i pronajímatele. Přináší také praktické rady a tipy, jak se vyhnout přešlapům a nepřijemnos- tem při pronájmu bytu či domu.

Podnájemník bez ochrany zákona

Zájemce o nájemní bydlení zpravidla od pronajímatele dostane buď nájemní smlouvu, anebo smlouvu podnájemní. Laik v nich na první pohled nemusí vidět žádný propastný rozdíl. Jenže pohledem právníka je rozdílů mezi těmito dvěma typy smluv celá řada. Ten hlavní spočívá v tom, kdo nemovitost přenechává k užívání. V případě nájemní smlouvy je to vlastník. U podnájemní pronajímatel byt či dům nevlastní, sám jej má pouze v nájmu a postupuje právo k bydlení další osobě, tedy podnájemci.

Chovat v bytě zvířata nebo kouřit nájemník může. Avšak podnájemníkovi to může pronajímatel zakázat. Zákon ho totiž chrání méně.

„Podnájemce má menší jistotu, co se délky užívání bytu týče. Podnájemní vztah totiž končí nejpozději v okamžiku ukončení nadřazeného nájemního vztahu,“ vysvětluje Adam Tietz z advokátní kanceláře Forlex.

Slabší pozici má podnájemník i z dalších důvodů. Zatímco u nájemní smlouvy občanský zákoník přesně specifikuje, za jakých podmínek může dát pronajímatel nájemníkovi výpověď, podnájemní vztah jde vypovědět i bez udání důvodu. „Této skutečnosti

někdy pronajímatelé využívají a uzavírají nejprve nájemní smlouvu s nájemcem, často rodinným příslušníkem, který dá předmět nájemní smlouvy do podnájem. Pokud pak pronajímateli podnájemce přestane vyhovovat a chce se jej rychle zbavit, ukončí na oko uzavřenou nájemní smlouvu, čímž zanikne také vztah podnájemní,“ dodává Tietz.

Zatímco některá ustanovení v nájemní smlouvě zákon zakazuje, podnájemce s pronajímatelem si je v podnájemní smlouvě dohodnout mohou. „Lze v ní uvést požadavky, které musí podnájemce bezpodmínečně dodržet – například zákaz kouření, chovu zvířat v bytě. Taková ustanovení by přitom v nájemní smlouvě byla bez právního účinku,“ vysvětluje Ondřej Preuss, zakladatel on-line právní služby DostupnýAdvokát.cz.

Před uzavřením podnájemní smlouvy by si měl zájemce o byt především ověřit, kdo je vlastníkem a proč nepronajímá byt sám, ale prostřednictvím nájemce. Standardní je podnájemní smlouva například u družstevních bytů. Jejich majitelem je totiž družstvo, které je pronajímá svým členům. Ti tak mohou uzavírat pouze podnájemní smlouvy.

Naopak zájemce o byt by podle Tietze měl být obezřetný v případě, kdy je pronajímatelem společnost s ručením omezeným založená za účelem zprostředkovávání podnájemů. Podle právníků z advokátní kanceláře bpv



Na byt je možné uzavřít nájemní či podnájemní smlouvu. S tou druhou je nájemník v horším postavení. Pronajímatel ji může vypovědět bez udání důvodu.

Braun Partners by ostatně ani takové soukromé firmy podnájemní smlouvy uzavírat neměly. „Pokud právnická osoba postoupí byt k užívání další osobě v rámci svého podnikání, musí tak učinit nikoliv ve formě podnájmu, který neposkytuje podnájemci tak vysokou ochranu, ale pouze v rámci klasického nájmu podle občanského zákoníku, na který se tím pádem uplatní plná zákonná ochrana nájemce,“ uvádí advokát bpv Braun Partners Filip Baloušek.

Není přitom vůbec podstatné, jak je smlouva označena, rozhodující je totiž vždy jen faktická stránka smluvního vztahu. Jinými slovy, pokud je uzavřena mezi firmou či realitní kanceláří a podnájemníkem – spotřebitelem, měla by se vždy řídit občanským zákoníkem. „Tím pádem je nutné většinu ustanovení o skončení nájmu, smluvních pokutách, oprávnění chovat v bytě zvířata pouze s předchozím

souhlasem a přijímat osoby blízké do domácnosti pouze s předchozím souhlasem pronajímatele považovat za neplatná kvůli zjevné nepřiměřenosti vůči nájemci,“ vysvětluje Baloušek. Před soudem by taková ustanovení s nejvyšší pravděpodobností neobstála.

Co nesmí chybět v nájemní smlouvě

Ani nájemní smlouva ale nemusí být vždy bez nástrah. Ze tří náhodně vybraných smluv, které týdeník Ekonom společně s právníky analyzoval, byla bez závad a plně v souladu se zákonem jen jedna. Na co je tedy potřeba dát si před podpisem pozor?

Nájemní smlouva by měla být vždy uzavřena písemně a musí se řídit pravidly vyplývajícími pro nájem bytu z občanského zákoníku. Vlastník bytu tak například nemůže nájemníkovi zakazovat, aby v bytě podnikal anebo v něm choval běžná domácí zvířata.

„Pokud bude takovéto ustanovení v neprospěch nájemce v nájemní smlouvě uvedeno, bude se na něj bez dalšího hledět jako na neplatné a na nájemní vztah se použije úprava obsažená v občanském zákoníku,“ vysvětluje advokátka bpv Braun Partners Pavlína Tejralová a dodává: „Odchýlit se od ustanovení občanského zákoníku, pokud takováto odchylka bude ve prospěch nájemce, možné je.“

V nájemní smlouvě nesmí chybět zejména doba nájmu, výše nájemného a zálohových plateb, včetně způsobu, jakým bude nájemník tyto platby provádět. Pro pronajímatele je výhodné uzavřít smlouvu na kratší dobu a pak mít prostor při vyjednávání prodloužení.

„Pro nájemníka je výhodnější spíše přepsat smlouvy s dodavatelem energií na své jméno, pronajímatel pak nemůže jednostranně určit vyšší zálohových plateb a nájemník může ušetřit,“ radí Tietz z Forlexu.

Jasně vymezit je ve smlouvě třeba také předmět nájmu, tedy jestli jde o byt, dům, či pokoj. Dalším základním bodem smlouvy je stanovení výpovědních důvodů – zejména ze strany nájemníka, jelikož zákon mu moc důvodů vypovědět smlouvu nepřiznává. Vypovědět ji může před koncem nájemní doby podle dikce zákona pouze v případě, že se změní okolnosti, z nichž strany při vzniku smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemníkovi nejde rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Z analýzy nájemních smluv, kterou provedl týdeník Ekonom, vyplývá, že právě při stanovení výpovědních důvodů pronajímatelé často chybují. Jedna z analyzovaných smluv například obsahovala ustanovení, že při porušení jakékoliv smluvní povinnosti nájemce může pronajímatel smlouvu

vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou. Avšak občanský zákoník stanovuje, že je to možné pouze v případě hrubého porušení povinností nájemníka. „Hrubým porušením se rozumí například neumožnění prohlídky či údržby bytu pronajímateli nebo provedení stavebních úprav

v bytě nájemcem bez souhlasu pronajímatele,“ uvádí Baloušek.

Naopak hrubým porušením smlouvy by nebylo, pokud by nájemník opomněl zaplatit jedno nájemné. Avšak i to jedna z analyzovaných smluv označovala za důvod ke skončení nájmu, a to dokonce okamžitě. Podle

občanského zákoníku přitom platí, že ukončit nájem bez výpovědní doby může pronajímatel až ve chvíli, kdy mu nájemník dluží nájemné za tři měsíce.

Často pronajímatelé také vkládají do smluv ustanovení omezující, kolik lidí může byt či dům obývat. Takové ustanovení ale nemusí být platné.

„Pronajímatel má právo ze zákona pouze požadovat, aby se v nájemcově domácnosti zdržoval takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a umožňuje výše uvedené hygienicky vyhovující a obvyklé a pohodlné podmínky,“ upozorňuje advokátka Pavlína Tejralová z bpv Braun Partners. Zjevně

Co by v nájemní smlouvě měl chtít pronajímatel

- ▶ Vždy nájemní smlouvu uzavřít písemně.
- ▶ U nájmu na dobu neurčitou nebo na dobu určitou s trváním několika let si sjednat každoroční indexaci nájemného o výši inflace.
- ▶ Co nejvíce dodávek energií a služeb přepsat přímo na nájemce, aby pronajímatel za tyto služby nemusel vybírat zálohové platby a vyúčtovávat nedoplatky/přeplatky.
- ▶ Stanovit nájemci dostatečně vysoké zálohové platby za zbylé služby, tak aby po konci příslušného zúčtovacího období nebylo nutné po nájemci požadovat doplatky.
- ▶ Vždy si sjednat jistotu neboli kauci v maximální možné výši, tedy trojnásobek měsíčního nájemného bez započítání poplatků za služby.
- ▶ Chtít po nájemci pojištění (ideálně v nejširším možném rozsahu, zejména pojištění domácnosti a odpovědnosti).
- ▶ Jasně sepsat, jaké vybavení bytu je poskytnuto nájemci k užívání (například nábytek, pračka, lednička) a v jakém stavu je toto vybavení při předání dané nemovitosti.
- ▶ Určit, v jaké míře je nájemník povinen platit údržbu a opravy v bytě, sjednat lhůtu pro provedení opravy.
- ▶ Sjednat si, v jakém stavu má být byt nájemcem po skončení nájmu vrácen zpět (například zda je nájemce povinen vyčistit koberce nebo vymalovat).
- ▶ Vybrat si vhodného nájemce, zejména si před podpisem nájemní smlouvy ověřit, zda není v insolvenční či exekuci, případně i získat doporučení od předchozího pronajímatele.

Zdroj: bpv Braun Partners, DostupnýAdvokát.cz

Co by v nájemní smlouvě měl požadovat nájemník

- ▶ Vždy nájemní smlouvu uzavřít písemně.
- ▶ Sjednat si jasnou výši nájemného a způsob jeho placení (jinak platí domněnka, že nájemné bytu či domu se hradí měsíčně dopředu).
- ▶ Sjednat jasnou délku nájmu (jinak platí domněnka, že nájem byl uzavřen na dobu neurčitou) a v případě nájmu na dobu určitou sjednat automatické prodloužení délky nájmu, pokud pronajímatel ve sjednané lhůtě před koncem nájemní doby neoznámí nájemci, že nemá zájem v nájmu déle pokračovat.
- ▶ Upravit je vhodné také podmínky vstupu pronajímatele do bytu – pro nájemníka je výhodné dohodnout, že pronajímatel musí plánovaný vstup do předmětu pronájmu například písemně oznámit.
- ▶ Sjednat si, v jakém stavu má být byt nájemcem po skončení nájmu vrácen zpět (například zda je nájemce povinen vyčistit koberce nebo vymalovat).
- ▶ Dobře si ověřit technický stav příslušného bytu před podpisem nájemní smlouvy.
- ▶ Upravit postup pro stavební úpravy vedoucí ke zhodnocení bytu, včetně oznámení pronajímateli, schválení, započítání nákladů a vymezení odpovědnosti.

Zdroj: bpv Braun Partners, DostupnýAdvokát.cz

Kauce nesmí převýšit trojnásobek měsíčního nájemného bez započtení poplatků za služby. Nájemníkovi z ní přísluší úroky.

nepřiměřené, a tudíž neplatné by tak podle ní bylo například ustanovení, že byt o podlahové ploše 100 metrů čtverečních mohou obývat jen dvě osoby. Pronajímatel také nemůže podmínit svým souhlasem, aby spolu s nájemníkem bydlely v bytě také nájemníkovy děti nebo jiné blízké osoby.

Samozřejmostí je už také to, že si nájemník může do bytu přihlásit trvalé bydliště. Výslovný souhlas majitele k tomu nepotřebuje. Stačí mu nájemní smlouva.

Sankce a jejich limity

Z pohledu pronajímatele by nájemní smlouva také měla obsahovat sankci za prodlení s platbou nájemného a záloh na služby. To má působit na nájemníka jako motivace, aby platil včas. Avšak výši úroku z prodlení nejde stanovit libovolně. Jeho maximální výši určuje vládní nařízení.

„Podle něj má výše úroků z prodlení odpovídat ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů,“ upozorňuje Baloušek z bpv Braun Partners. V současné době by tedy šlo o 8,5 procenta z neuhrazené částky za rok.

Nájemní smlouvy ale obvykle obsahují úroky stanovené na denní bázi a v ročním úhrnu vyšší, než je zákonem stanovený limit. Chybují v tom hlavně vlastníci, kteří pronajímají své byty bez pomoci realitní kanceláře. Nájemní smlouva na byt v pražské čtvrti Karlín, kterou má týdeník Ekonom k dispozici, od takového soukromého pronajímatele například stanovuje úrok z prodlení ve výši 0,5 procenta z neuhrazené částky za každý započatý den. Další smlouva na byt v pražských Letňanech pak ve výši 0,1 procenta. Obojí je ale podle právníků příliš. Při současné výši repo sazby by denní úroková sazba neměla překročit 0,024 procenta.

Další sankce za drobná porušení by pak nájemní smlouva vůbec obsahovat neměla. Tím se liší od podnájemní smlouvy. „V podnájemní smlouvě je možné například dohodnout sankci za chov psa v předmětu nájmu, případně za kouření v předmětu nájmu, v nájemní smlouvě nikoliv,“ uvádí Preuss.

Kauce a úroky z ní

Ve smlouvě by dále neměla chybět kauce neboli jistota, z níž pronajímatel uhradí případné škody, které nájemník v bytě napáchá, anebo ji pronajímatel využije na krytí dluhu v případě, že nájemník přestane platit. Avšak i výše kauce má své meze. Podle občanského zákoníku nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného, tedy bez poplatků za služby.

Příklady smluvních ustanovení, která by před soudem neobstála

- ▶ Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,5 % z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

Úrok z prodlení ve výši 0,5 % z neuhrazené částky za každý započatý den by soud v případě sporu s nejvyšší pravděpodobností snížil. Podle vládního nařízení má výše úroků z prodlení odpovídat aktuálně 8,5 % ročně.

- ▶ Nájemce může dát nemovitosti nebo jejich část třetí osobě do podnájmu nebo pronájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ustanovení § 2274 a § 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.

Občanský zákoník nájemci výslovně umožňuje podnajímat byt, ve kterém sám bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele se vyžaduje jen v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí.

- ▶ Nájemce nesmí v bytě kouřit, provozovat zdroje otevřeného ohně či zdroje kouře nebo zápachu. Kouření v bytě bude považováno za hrubé porušení smlouvy. Pronajímatel je navíc oprávněn zvýšit nájemné o 2000 Kč/měsíc od měsíce, kdy k porušení ustanovení došlo.

Zákaz kouření je zjevně nepřiměřené ustanovení v neprospěch nájemce. Vhodnější než smluvní pokuta je stanovení povinnosti nést náklady spojené s uvedením bytu do původního stavu, tedy například náklady na výměnu záclon či koberec, pokud budou kouřením poškozeny, a podobně.

- ▶ Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. Pronajímatel má v tom případě právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu odevzdal byt, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jako porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem se posuzuje nezaplacení nájemného a zálohy na služby za dobu jednoho měsíce.

Ujednání o možnosti vypovězení nájemní smlouvy při nezaplacení jednoho nájemného je v rozporu se zákonem. Občanský zákoník hovoří o prodlení se třemi nájem.

- ▶ V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií, například elektroměr, je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu a manipulační poplatek 5000 korun, který bude uhrazen z peněžitě jistoty nájemce.

V případném soudním sporu by soud manipulační poplatek pravděpodobně označil buď za nepřiměřený jako celek a jeho uhrazení zcela zamítl, nebo by jeho výši alespoň poměrně snížil.

- ▶ Podnájemce je oprávněn užívat byt pouze za účelem bydlení. Podnájemce nesmí byt užívat k podnikání ani nesmí umožnit podnikání ostatním osobám v bytě.

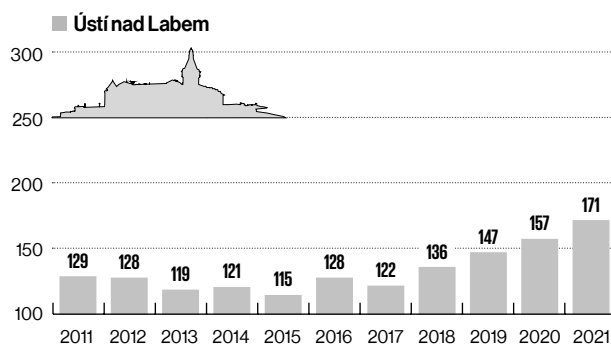
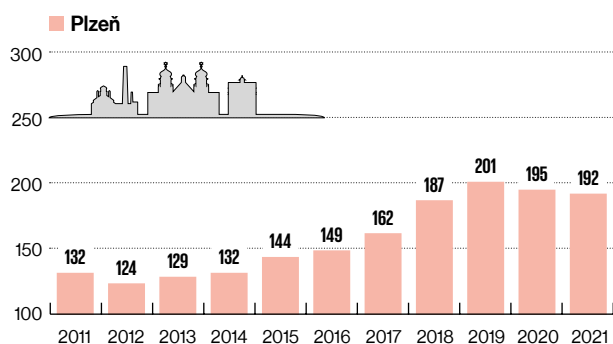
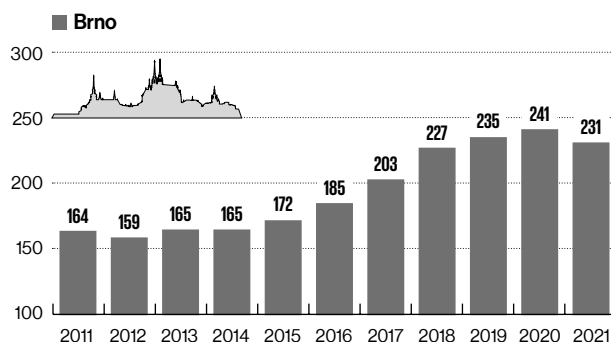
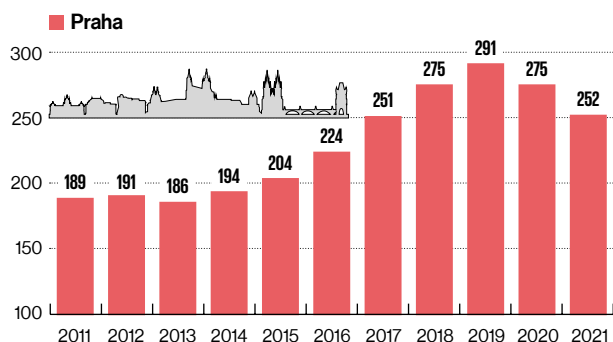
Zákaz podnikání ani v podnájemní smlouvě není možný, je v rozporu s občanským zákoníkem.

Zdroj: nájemní smlouvy, Forlex, bpv Braun Partners

Po skončení nájmu navíc pronajímatel musí vyúčtovat nejen kauci. „Nájemce má právo také na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby,“ zdůrazňuje Ondřej Preuss. Není-li výše úroku ve smlouvě jasně stanovena, platí pronajímatel úroky ve výši obvykle poskytované bankami z úvěrů.

Pronajímatel také může ve smlouvě požadovat, aby si nájemník uzavřel pojištění domácnosti a odpovědnosti,

ze kterého by platil případné škody, jež v bytě způsobí. Avšak neměl by mu hrozit tím, že v případě neuzavření pojištění ji sjedná za něj. „Ačkoliv samotná povinnost nájemce dostatečně se pojištit není sama o sobě problematická, jsme toho názoru, že automatické oprávnění pronajímatele uzavřít pojištění za nájemce u libovolné pojišťovny by mohlo být v případě soudního sporu označeno za neplatné,“ upozorňuje Tejralová.

Realizovaná výše nájmu (v korunách za metr čtvereční měsíčně)

Zdroj: RE/MAX G8

Údržba bytu

Bývá obvyklé, že se pronajímatel snaží údržbu a opravy bytu v co největší míře přenést na nájemníka. I to ale má zákonné meze a limity. Ty stanovila svým nařízením vláda. Běžnou údržbou se podle něj rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o čištění podlah, odpadů a vodovodních výtoků, digestoří, umyvadel a van, sporáků a trub, ale překvapivě také například o malování či opravy omítek. „Mimo tento výčet se za drobné opravy považují také další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku tisíc korun,“ doplňuje Preuss. Avšak tyto náklady by měl vždy předem nájemník s pronajímatelem konzultovat a ponechat si potvrzení o jejich úhradě.

Právníci oslovení týdeníkem Ekonom nicméně poukazují na to, že v nájemních smlouvách bývá otázka oprav upravena nedostatečně, většinou jen odkazem na zákoník.

Co smlouvy zpravidla nijak neřeší, jsou velké opravy vyžadující stavební úpravy, jako je například nefunkční vodovod či topení. Pro tyto případy je dobré uvést do smlouvy jasnou lhůtu, v jaké pronajímatel musí reagovat a závadu vyřešit. Ta by neměla být příliš dlouhá. „Měl by mít povinnost zakročit bez zbytečného odkladu, u větších poruch zamezujících poklidnému užívání bytu do dvou dnů, u ostatních do týdne,“ radí advokát Tietz.

Prohlídky bytu

Pronajímatel má dále právo na pravidelné prohlídky bytu a kontroly jeho stavu. Ty by ale neměly být příliš časté,

aby nedocházelo k narušení soukromí nájemníka. „Běžně se můžeme setkat s četností prohlídek jedenkrát až čtyřikrát za rok, dle zkušeností a vzájemných vztahů. Pokud s nájemcem obecně nejsou problémy, co se plnění povinností z nájemní smlouvy týče, nemusí u pronajímatele existovat větší obava a potřeba kontroly bytu,“ uvádí Tietz. Pronajímatel by také neměl nájemníka v bytě „přepadnout“ bez předchozího upozornění. Vhodné je zanést do smlouvy, že o svém úmyslu byt zkontrolovat musí nájemníka uvědomit alespoň 48 hodin předem.

Tři měsíce před koncem pronájmu má pak pronajímatel také právo požadovat, aby nájemník byt zpřístupnil pro prohlídky dalších zájemců. I v tomto případě by to ale pronajímatel neměl s prohlídkami přehánět. „Za excesivní přístup by bylo možné podle mého názoru označit například

vyžadování prohlídek několikrát denně každý den v týdnu," říká Tietz.

Vyklizení bytu

Zákon svazuje pronajímatele a nájemce také na konci nájmu a stanovuje pravidla pro vyklizení bytu. Ta patří k těm, od nichž se smlouva nesmí odchýlit. Platí, že nájemce musí předat byt pronajímateli v den, kdy mu uplyne výpovědní lhůta. Ta je podle zákona tříměsíční.

Pronajímatel může ale nájem ukončit také bez výpovědní lhůty, například proto, že nájemce tři měsíce nezaplatil nájemné, závažným způsobem poškozuje byt či dům nebo ruší sousedy. V takových případech platí, že musí byt předat do jednoho měsíce od skončení nájmu.

„Byt se považuje za odevzdaný, pokud pronajímatel obdrží od nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání,“ uvádí Tietz.

V případě, že nájemník po skončení nájmu byt nevyklidí a nepředá, nesmí pronajímatel jeho věci vzít a vyhodit. Nezbyvá mu než podat k soudu žalobu na vyklizení bytu. Teprve po pravomocném rozsudku se může domáhat vyklizení bytu. To ale může trvat řadu měsíců. Po tuto dobu je ovšem nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné.

„Pro pronajímatele je tak klíčové v nájemní smlouvě stanovit dostatečně vysokou kauci, kterou bude možné při nevyklizení bytu započítat proti dlužnému nájemnému,“ radí Tietz.

Přes nepříjemnosti, které tyto průtahy a spory znamenají, by pronajímatel nikdy neměl přistoupit ke svévolnému vyklizení bytu. Může to totiž pro něj mít trestněprávní důsledky. Hrozí mu zejména postih spojený s trestným činem porušování domovní svobody.

Pronajímatel má právo byt kontrolovat. Neměl by tam ale chodit častěji než čtyřikrát do roka, aby nenarušoval soukromí nájemníka.

Častá praxe spočívající v „odstříhnutí“ bytu od energií je rovněž protiprávní. I tento postup totiž mohou soudy považovat za porušování domovní svobody. Za takový trestný čin přitom podle trestního zákona hrozí jeden rok až pět let vězení.

Předávací protokoly

Písemná smlouva by měla být základem každého nájemního vztahu. Není ale jediným dokumentem, který by

před nastěhováním měli pronajímatel a nájemník podepsat. Ve chvíli, kdy nájemník byt přebírá, by měli vytvořit také takzvaný předávací protokol.

V tom by měly být uvedeny například stavy domovních měřidel, tedy topení a vody.

Pro obě smluvní strany je podstatné, aby předávací protokol obsahoval veškeré a detailní informace o bytě a jeho vybavení. „Často se v předávacích protokolech uvádí jako vybavení například ‚lednice‘, přičemž pro obě smluvní strany je lepší uvést i její typ, značku,“ uvádí Tietz.

Byt i vybavení je také dobré vyfotografovat a fotografie přiložit k předávacímu protokolu. Při ukončení nájmu se tak nájemník a pronajímatel vyhnou sporům o to, v jakém stavu byt při převzetí vlastně byl a jaké škody v něm případně nájemník způsobil.

Zároveň platí, že nájemník nenese odpovědnost za běžné opotřebení bytu a jeho vybavení. To však často bývá jádrem sporu. Občanský zákoník ani jiný právní předpis už totiž neříká, co přesně běžné opotřebení je.

V případě, že se nájemník a pronajímatel na jeho míře neshodnou, neměli by podepisovat výstupní předávací protokol. Posoudit, co je a co není běžná míra opotřebení, pak za ně bude muset znalec nebo soud. ■

inzerce

elektro**mobilita**
2021



Do neděle
19. 9. možnost
včasné registrace,
sleva až
3000 Kč

14. – 15. 10. 2021

Praha, Karlín

4. ročník prestižní konference
o současnosti a budoucnosti
elektromobility a vodíkové mobility

+ forumelektromobilita.cz -

GENERÁLNÍ
PARTNEŘI:



ORLEN Unipetrol



HLAVNÍ
PARTNEŘI:

ABB

BOSCH
Střevoena průřivní

EY
Building a better
working world

HYUNDAI

e-on ibq

innogy



PARTNEŘI:

FUTURE
TECHNOLOGY
DELIVERED



DEVINN

EW
EURDAG

CHARGEUP

vtlesco
TECHNOLOGIES

POŘADATELÉ:

e.economia

LEEF
TECHNOLOGIES