

PORADNA

● *Po rodičích jsem zdědila domek. Bydlení máme vlastní, domek nevyužijeme ani k rekreaci. Nechceme ho ale prodat, protože by tam třeba jednou mohla bydlet dcera. Rádi bychom ho tedy nějak dlouhodobě pronajali, ale tak, abychom se o dům nemuseli starat (nemůžeme si dovolit jezdit měnit žárovky a sekat trávník 60 km). Je možné se dohodnout s nájemníkem, že starost o dům bude na něm? Na co mám případně dát u smlouvy pozor?*

Stručně by se na dotaz dalo odpovědět „Ano, je možné domluvit se s nájemcem, že a v jakém rozsahu bude předmět nájmu udržovat. Ostatně pokud by k dohodě s nájemcem nedošlo, provádění běžné údržby a drobných oprav by ukládal nájemci zákon.“ Dotaz je ale právě nyní velmi aktuální, proto si na něj dovolím odpovědět širěji.

V současné době se pronájem celého domu řídí jinými pravidly než pronájem bytu, z pohledu pronajímatele je současná úprava pronájmu domu výrazně výhodnější. Všeobecně je známo, že nájem bytu je chráněn. To se projevuje např. v omezené možnosti pronajímatele stanovit kauci k zajištění jeho nároků z nájemní smlouvy, v omezené možnosti nájem ukončit či v úpravě přechodu nájmu bytu. Od 1. 1. 2014, kdy nabude účinnosti Nový občanský zákoník, se nově pravidla pro nájem bytu budou uplatňovat ve vztahu k veškerým prostorům, které budou sloužit k uspokojování potřeby bydlení nájemce (tedy především bytům a rodinným domům, ale dokonce i jiným než obytným prostorům, pokud by v nich nájemce bydlel). Pokud dům pronajmete, budete mít stejné postavení jako pronajímatel bytu. Vzhledem k tomu, že v případě nájmu Nový občanský zákoník prolamuje zásadu, že závazkové vztahy se budou řídit úpravou účinnou v době jejich vzniku, nepomohlo by vám ani to, kdybyste dům stihla pronajmout ještě letos.

Na co si tedy musíte jako pronajímatelka dát pozor? V případě nájmu bytu/domu může pronajímatel ukončit nájemní smlouvu (bez ohledu na to, zda jde o smlouvu na dobu určitou nebo neurčitou) jen ze závažného důvodu, např. když nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu, u nájmu na dobu neurčitou může pronajímatel ukončit nájem rovněž v pří-

padě, že byt/dům potřebuje pro sebe nebo svého příbuzného. Vzhledem k omezené možnosti pronajímatele nájem ukončit je proto důležité v nájemní smlouvě výslovně sjednat dobu nájmu. Doba nájmu je možné opakovaně prodlužovat. Doporučovala bych sjednat první dobu nájmu poměrně krátkou, třeba jeden rok, a teprve když se vám nájemce osvědčí, prodloužit nájem na delší dobu – vždy ale dobu omezenou, abyste měla jistotu, že nájem jednoho dne skončí. Pokud nesjednáte časové omezení trvání nájmu, bude se mít za to, že jde o nájem na dobu neurčitou.

Samozřejmě nájemní smlouva bude stanovovat výši nájemného. Při delším nájmu (přesahujícím jeden rok) bych pronajímateli určitě doporučila sjednat si pravidla pro automatické zvyšování nájemného, aby byla zachována reálná hodnota vašeho příjmu. Indexace nájemného se obvykle váže na růst inflace.

K zajištění nároků pronajímatele v souvislosti s nájemní smlouvou (zejména nájemné, náhrada škody za případné poškození předmětu nájmu) může pronajímatel požadovat po nájemci kauci. Její výše je limitována na max. šestinásobek sjednaného měsíčního nájemného. V praxi se může ukázat problematické najít nájemce, který by byl ochoten a schopen zaplatit kauci v této výši, ovšem na nějaké kauci by měl pronajímatel trvat.

Dále je potřeba výslovně do nájemní smlouvy uvést, jaké služby (především dodávky médií) budete, resp. nebudete nájemci zajišťovat. Ve vašem případě bude asi vhodnější, aby smlouvy s dodavateli (el. energie, voda, plyn, odvoz odpadu, příjem televize, internet, v případě domu zřejmě i čištění komínů, čištění septiku apod.) uzavřel nájemce sám, smlouva to však musí výslovně zakotvit. Pokud by otázku služeb nájemní smlouva neřešila, byla byste jako pronajímatelka ze zákona povinna zajišťovat nájemci nezbytné služby, přičemž za nezbytné se považují s výjimkou internetu všechny výše uvedené služby (pokud u daného předmětu nájmu přicházejí v úvahu).

Z pohledu pronajímatele je významné v nájemní smlouvě výslovně vyloučit obnovu nájmu. Nebude-li totiž obnova nájmu vyloučena a bude-li nájemce v užívání bytu/domu pokračovat po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit (zejména uplynutím

doby nájmu) a pronajímatel nájemce během uvedené tříměsíční lhůty písemně nevyzve, aby byt/dům opustil, nájem se obnoví na stejnou dobu, na jakou byl sjednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let.

Pro nájemce i pronajímatele je nezbytné před počátkem nájmu velmi podrobně zdokumentovat stav bytu/domu, případně jeho vybavení. Vhodné je potvrdit v předávacím protokolu funkčnost spotřebičů, které jsou v předmětu nájmu. Nezbytností je zapsání stavu měřičů jednotlivých médií i počtu předaných klíčů. V případě pronájmu domu bude pravidelně předmětem nájmu i pozemek patřící k domu. V takovém případě by měl předávací protokol zachytit i stav tohoto pozemku, včetně jeho oplocení. Doporučuji jednak stav předávané nemovitosti dobře popsat, zároveň doporučuji pro vyloučení sporů pořídit fotografie.

Na závěr se vracím k vašemu dotazu ohledně údržby domu. Pokud smluvní strany nesjednají jinou úpravu, platit bude úprava zákonná. Dle zákona má pronajímatel udržovat po dobu nájmu byt/dům ve stavu způsobilém k užívání, nájemce pak provádí pouze běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu/domu. V nájemní smlouvě je možné stanovit jiná pravidla pro údržbu domu s tím, že např. větší rozsah povinností nájemce v tomto ohledu se bude odrážet ve výši sjednaného nájemného. Pro vyloučení pochybností je však třeba stanovit ohledně toho, co musí udržovat a zajišťovat nájemce, jasná pravidla, a to podrobným výčtem příkladů, i obecně (např. všechny opravy, kdy cena opravy nepřesáhne určitou částku). Smlouva by měla zohlednit faktický stav bytu/domu a případně potřebu oprav a údržby po dobu trvání nájmu. ×

Mgr. Jindra Pozniaková
spolupracující advokátka
bpv Braun Partners

Objednejte si
elektronický
newsletter

STAVITEL

pdf.stavitel@economia.cz