



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra práva

Bakalářská práce

Nájemní smlouva

Vypracovala: Kristýna Podracká
Vedoucí práce: JUDr. PaedDr. Věra Švejdová

České Budějovice 2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kristýna PODRACKÁ**
Osobní číslo: **E11134**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Nájemní smlouva**
Zadávající katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Úvod, základní pojmy a krátký historický exkurz
2. Cíle a metodika bakalářské práce
3. Literární přehled-obecná ustanovení a pojmy, strany, nájemné, skončení nájmu, zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nebytových prostor, práva a povinnosti stran, podnájem porovnání s novým občanským zákoníkem účinným od 1.1.2014
4. Po teoretické části si autor vybere libovolný nájemní vztah, vyhotoví nájemní smlouvu a bude popisovat, konkrétní praktické problémy ze strany nájemce a pronajímatele.
5. Závěr návrhy doporučení, porovnání
6. Přehled literatury, přílohy

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Občanský zákoník č.40/64Sb., ve znění poslední novely a v porovnání s novým občanským zákoníkem účinným od 1.1.2014

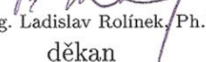
Dvořák,J.,Švestka,J.,Knappová,M., a kol. Občanské právo hmotné, Praha ASPI 2006

Internetové zdroje

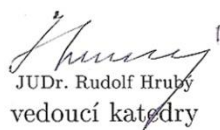
Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. PaedDr. Věra Švejdová**
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **20. března 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2014**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 26. března 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 15. dubna 2015

.....
Kristýna Podracká

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce JUDr. PaedDr. Věře Švejdové za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které přispěly k vyhotovení této práce.

Obsah

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Úvod, základní pojmy | 3 |
| 2 | Cíl a metodika | 4 |
| 3 | Historický exkurz | 5 |
| 3.1 | Obligační smlouva – contractus | 5 |
| 3.2 | Locatio conductio | 6 |
| 4 | Novodobá podoba nájemní smlouvy | 8 |
| 4.1 | Právní úprava nájemní smlouvy | 8 |
| 4.2 | Hlavní změny v nájemních smlouvách | 9 |
| 5 | Obecná ustanovení nájmu | 11 |
| 5.1 | Doba sjednání nájemní smlouvy | 11 |
| 5.2 | Nájemné | 11 |
| 5.3 | Práva a povinnosti smluvních stran..... | 12 |
| 5.4 | Změna vlastnictví předmětu nájmu | 14 |
| 5.5 | Skončení nájmu | 15 |
| 5.6 | Nájem prostoru sloužícího podnikání | 16 |
| 5.7 | Podnikatelský nájem věcí movitých..... | 17 |
| 5.8 | Nájem dopravního prostředku..... | 18 |
| 5.9 | Ubytování..... | 18 |
| 6 | Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu | 20 |
| 6.1 | Nájem bytu a domu | 20 |
| 6.2 | Podnájem..... | 20 |
| 6.2.1 | Nájem služebního bytu | 21 |
| 6.2.2 | Nájem bytu zvláštního určení | 21 |
| 6.3 | Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy na byt | 22 |
| 7 | Rozbor smlouvy o nájmu bytu | 24 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.1 | Označení smluvních stran a úvodní prohlášení..... | 24 |
| 7.2 | Předmět smlouvy..... | 25 |
| 7.3 | Doba trvání nájmu..... | 26 |
| 7.4 | Nájemné a poplatky za služby..... | 27 |
| 7.4.1 | Jistota..... | 30 |
| 7.5 | Členové domácnosti – společný nájem..... | 31 |
| 7.6 | Práva a povinnosti..... | 32 |
| 7.6.1 | Vady v bytě..... | 34 |
| 7.7 | Nastěhování do bytu..... | 35 |
| 7.8 | Skončení nájmu..... | 36 |
| 7.9 | Závěrečná ustanovení..... | 38 |
| 8 | Závěr..... | 40 |
| 9 | Summary..... | 41 |
| 10 | Seznam použité literatury..... | 42 |

Seznam příloh

Příloha

1 Úvod, základní pojmy

Pro svoji bakalářskou práci jsem si vybrala téma *nájemní smlouva*.

Smlouva obecně je nejtypičtějším právním jednáním v občanském a v soukromém právu. Právem proto bývá často označována za jeden ze základních pilířů občanského (soukromého) práva vůbec. Smlouva spočívá na vzájemných a obsahově shodných projevech vůle dvou nebo více smluvních stran, směřujících ke vzniku, změně či zániku práv a povinností, které právní předpisy s takovými projevy vůle spojují.

Smlouva však má vždy za následek vznik, změnu či zánik závazkového právního vztahu, tj. práv a povinností. Účinnost smlouvy nemusí spadat v jedno se vznikem smlouvy, účinnost může být vázána na rozhodnutí příslušného orgánu nebo na splnění odkládací podmínky. [Knappová, Švestka, Dvořák, 2005]

Smlouva je platná tehdy, pokud strany dodrží všechny náležitosti, které pro platnost smlouvy stanoví zákon.

V případě nájmu se jedná tedy o smlouvu nájemní. Nájem je známý smluvní typ, se kterým se setkávají často jak podnikatelé, tak fyzické osoby. Pokud podnikatel (nájemce) nevlastní prostory, do kterých by mohl umístit své sídlo, tak si je často najímá u třetí osoby (pronajímatele). Pokud fyzická osoba (nájemce) nevlastní byt, kde by mohla bydlet, rovněž si ho může najmout u třetí osoby (pronajímatele).

Předmětem nájmu může být věc nemovitá (nebo její část), nebo i věc movitá (která není užitelná – věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení). Pronajmout lze nově i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Př.: I. Budova, která je už postavena a má být v nejbližších dnech zkolaudována; II. Byty či nebytové prostory v takové budově; III. Nebytové prostory, které ještě nebyly zkolaudovány k účelu, ke kterému mají nájemci sloužit (obchod, lékárna, kadeřnictví...) – strany mohou ihned uzavřít nájemní smlouvu a nemusí čekat na formální akt kolaudace budovy či prostor k účelu, ke kterému mají nájemci sloužit. [Novotný, 2014]

2 Cíl a metodika

Cílem předkládané práce je podrobněji seznámit čtenáře s nájemní smlouvou.

Nový občanský zákoník rozděluje nájem do 6 pododdílů, a to: a) obecná ustanovení; b) zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu; c) zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání; d) zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých; e) zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku; f) ubytování.

Práce je rozdělena do dvou částí. V první, teoretické části je krátce zmíněna historie nájemní smlouvy, dále aktuální právní úprava a hlavní změny v nájemních smlouvách, které nastaly s příchodem nového občanského zákoníku v roce 2014. Dále jsou v práci uvedeny obecné náležitosti nájemní smlouvy, tedy *obecná ustanovení* podle občanského zákoníku. Součástí první části je stručná zmínka o jednotlivých nájemních vztazích, kterými jsou nájem prostoru sloužícího podnikání, tedy *zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání* (dříve nájem „nebytových prostor“), *zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu movitých věcí*, *zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku a ubytování*.

Druhá, praktická část je věnována *zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu*. Na začátku jsou krátce vymezeny základní pojmy týkající se nájmu bytu a domu. Hlavní částí je pak rozbor konkrétní nájemní smlouvy, kterou je jedna z nejčastěji používaných nájemních smluv, a to smlouva o nájmu bytu. Jsou zde popsány a názorně uvedeny jednotlivé články vzorové smlouvy o nájmu bytu, která je součástí této bakalářské práce, a je uvedena v příloze č. 1. Proto by práce dále mohla sloužit jako návod pro ty, kteří chtějí správně uzavřít nájemní smlouvu.

3 Historický exkurz

3.1 Obligační smlouva – contractus

Contractus je dvoustranné právní jednání, z něhož vzniká právem uznaný poměr, zvaný obligace. Dělí se na kontrakty formální a neformální. U kontraktů formálních stojí na prvním místě forma, je-li tato forma dodržena, vzniká obligace. Zatímco smlouvy neformální vznikají volným, jakkoli provedeným souhlasem stran, na prvním místě stojí účel neboli kauza, ta určuje smluvní typ.

V římském právu mezi formální kontrakty patřily:

- Kontrakty verbální (slovní) - obligace vznikla vyslovením příslušných formulí, musí zde být bezpodmínečná shoda mezi otázkou a odpovědí, např. *Spondes?* (Slibuješ?) – *Spondeo!* (Slibuji!). Tyto kontrakty byly velice populární.
- Kontrakty literární (písemné) – obligace vznikla zápisem do účetních knih. Literární kontrakty nebyly příliš oblíbené a nejpozději ve 3. století n. l. vyšly z užívání.

Kontrakty neformální jsou dvojího typu:

- Kontrakty reálné – u tohoto kontraktu je požadováno, aby došlo k předání věci věřitelem dlužníkovi. Reálné kontrakty byly čtyři: zápůjčka (*mutuum*), půjčka nebo výpůjčka (*commodatum*), smlouva o úschově (*depositum*) a smlouva o zástavě ruční (*pignus*). Dále se kontrakty rozšiřovaly a vznikalo stále více smluv s obsahem atypickým, které byly shrnuty do skupiny s názvem kontrakty nepojmenované (*contractus innominati*).
- Kontrakty konsensuální – název je odvozen od latinského slova „*consensus*“, vyjadřujícího dohodu, shodu vůle, vzájemný souhlas. Jejich vznik je tedy podmíněn tímto souhlasem. Tyto smlouvy jsou historicky nejmladší, objevily se již ve 2. století př. n. l.. Konsensuální kontrakty jsou také čtyři: Koupě – prodej (*emptio – venditio*), tedy smlouva trhov^á (smlouva o koupi a prodeji), pronájem – nájem (*locatio – conductio*), smlouva společenská (*societas*) a smlouva příkazní (*mandatum*). [Bartošek, 1995; Kincl & Urfus, 1990]

3.2 Locatio conductio

Nájemní smlouva, poskytnutí peněžní úplaty za užívání či požívání věci, za práci nebo za dílo, byla budována zčásti podle tržové smlouvy jako jednotná smlouva s týmiž základními náležitostmi (věc, úplata, lhůta a souhlas stran) a týmiž názvoslovím: *locator* byl ten, kdo dal k dispozici věc nebo vlastní práci; *conductor* byl ten, kdo užíval věc nebo činnost [Bartošek, 1995]

Moderní romanistika rozlišuje uvnitř nájemní smlouvy tři druhy, které se v moderním právu rozpadají do tří samostatných smluv:

- *Locatio conductio rei* – je smlouva, při které jedna strana (*locator*) postupuje druhé straně (*conductor*) do užívání nějakou individuálně určenou věc, aby ji strana užívala (nájem) nebo užívala a požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu (peněžitou nebo naturální). [Kincl & Urfus, 1990]

Pronajímatel byl tedy povinen *uti frui licere*¹, ponechat věc k užívání po smluvenou dobu a udržovat ji v náležitém stavu, jinak odpovídal za náhradu škody. Znemožnil-li nájemci užívat věc, neměl nárok na nájemné. Nájemce byl povinen platit nájemné, pachtýř, který pro mimořádnou živelní pohromu sklídl příliš málo, směl požadovat slevu nájemného. Byl povinen užívat věc řádně, po skončení nájmu nebo podnájmu musel vrátit věc neporušenou. Hlavní společenský význam měl na venkově pacht pozemků, ve městech nájem bytů v činžovních domech. [Bartošek, 1995]

- *Locatio conductio operarum* – smlouva pracovní se v Římě mohla týkat pouze hrubých prací, hlavně manuálních. Předmětem kontraktu bylo užívání cizí pracovní síly po sjednanou dobu a za sjednanou mzdu. Objednaný *locator* byl povinen konat práce podle objednatelových pokynů osobně a řádně. Objednatel by povinen zaplatit mzdu.

¹ *uti frui licere* – odevzdání věci nájemci do detence užívání

„Jak se zdá, vyvinula se smlouva pracovní ze smluv o pronájmu otroků, tím se také vysvětluje, proč se nemohla týkat prací vyššího druhu (práce pedagogů, lékařů, umělců apod.). Za ty se dávaly odměny, jakési čestné platy (honoráře), které se teprve v době císařské staly právně postižiteln.“ [Kincl & Urfus, 1990, str. 317]

- *Locatio conductio operis* – smlouva o dílo, předmětem nebyly práce samotné, nýbrž jejich výsledek, např. vyčistění oděvu, ušití šatů. Objednaný byl povinen dílo řádně provést a zavčas odvést a objednatel byl povinen zaplatit sjednanou odměnu. Objednaný mohl k práci využít i svých pomocníků (např. mistr a jeho podřízení), avšak je-li provedení díla bez účasti objednaného nemyslitelné (např. pozvání zpěváka), musí objednaný samozřejmě „pracovat“ sám. Ten, kdo provedení nějakého díla zadává, přináší obvykle materiál, který se má zpracovat (např. látku na šaty). Jestli však objednaný pracuje s vlastním materiálem, jedná se podle římských právníků již o smlouvu trhovou. [Bartošek, 1995; Kincl & Urfus, 1990]

4 Novodobá podoba nájemní smlouvy

4.1 Právní úprava nájemní smlouvy

Do roku 2013 byl nájem upraven v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. S příchodem roku 2014 se začaly nájemní smlouvy řídit novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. ze dne 03. 02. 2012, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2014. V novém občanském zákoníku je nájem upraven ve IV. části, hlava II. § 2201 – § 2331 – Nájem.

Jak už bylo na začátku zmíněno, nájem má nově v občanském zákoníku 6 pododdílů:

- Obecná ustanovení §2201 – §2234
- Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu §2235 – §2296
- Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání §2302 – §2315
- Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých §2316 – §2320
- Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku §2321 – §2325
- Ubytování §2326 – §2331

Nový občanský zákoník odděluje od nájmu *pacht*² jako speciální právní úpravu. Důvod je především v rozdílné hospodářské funkci - nájem směřuje pouze k užívání, kdežto pacht je směřován k požívání, přičemž se předpokládá, že pachtýř dosáhne určitého výnosu. Z toho vyplývá, že předmětem pachtu může být pouze věc, která je schopna takový užitek přinášet.

Pro smlouvy obecně platí, že pokud byly uzavřeny do konce roku 2013, podle staré právní úpravy, budou se řídit i nadále touto původní úpravou, a to včetně případných zněm a dalších práv a povinností z nich vyplývajících.

U nájemních smluv k nemovitým věcem je tomu jinak. Tady platí výjimka. Práva a povinnosti vzniklé na základě nájemních smluv se budou u všech těchto smluv řídit novým občanským zákoníkem bez ohledu na to, jestli jde o smlouvy staré nebo ty, které vznikly až po 1.1. 2014. Novou smlouvu tedy není nutné sjednávat.

² *Pacht* - nájem zemědělského pozemku, nájem podniku

Def.: propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné.

4.2 Hlavní změny v nájemních smlouvách s příchodem nového občanského zákoníku

Hlavní změny u nájmu nebytových prostor

- Nově postačí uzavřít nájemní smlouvu ústně. Pokud někdo využívá nebytový prostor bez písemné smlouvy a pronajímatel si nechává za užívání platit, lze úspěšně tvrdit, že mezi stranami vznikla právně vymahatelná nájemní smlouva na dobu neurčitou.
- Nájem na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční lhůtě.
- Nájemci, kteří dostanou od pronajímatele výpověď, mají nárok na finanční náhradu za zákaznickou základnu, která si zvykla do jejich provozovny chodit a kterou pronajímatel či nový nájemce může využít, např. vypoví-li pronajímatel nemovitost zubaři a pronajme ji fotografovi, nevznikne nárok na náhradu, protože fotograf nemůže převzít pacienty po zubaři.

Hlavní změny u nájmu bytů

Bytové právo bylo vždy předmětem dohadů a politiky. Levice chce víc chránit nájemce, pravice naopak zase vlastníka, tj. pronajímatele. Nový občanský zákoník není levicový ani pravicový. Snaží se být rozumný a vyvážený a díky němu si tedy polepšily obě strany. Jak nájemce, tak pronajímatel. Nájemce bytu byl uznán za slabší stranu a díky tomu může využít celé řady novinek.

- Nájemce může dát do podnájmu byt nebo část bytu i bez souhlasu pronajímatele, pokud v něm sám trvale bydlí.
- Automatické prodloužení nájmu lze, ale nejvýše na dobu dvou let. To neplatí, ujedná-li si strany něco jiného.
- Nájemce může v bytě chovat zvíře i proti vůli pronajímatele.
- Nově se rozlišují výpovědní důvody v závislosti na tom, zda pronajímatel vypovídá nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů.

- Další novinkou je, že nebude k žádnému výpovědnímu důvodu zapotřebí přivolení soudu. Nájemce je pouze oprávněn ve lhůtě 2 měsíců žádat, aby soud přezkoumal oprávněnost výpovědi.
 - Je zcela vypuštěna povinnost pronajímatele v určitých případech skončení nájmu poskytovat nájemci bytové náhrady.
 - Nový občanský zákoník rozlišuje mezi nájmem domu a nájmem bytu. V rámci speciální úpravy o nájmu bytu a domu je nově upraven nájem domu, pokud slouží k bytové potřebě nájemce a jedná se o jediný byt v jednom rodinném domě.
 - Dále je třeba rozlišovat mezi nájmem bytu či domu sloužícím k zajištění bytové potřeby nájemce a mezi nájmem sloužícím k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu, v tomto případě se nepostupuje podle ustanovení o nájmu bytu a domu.
 - Pokud si smluvní strany ujednají nájem na dobu delší než 50 let, má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět pouze z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.
 - Délka výpovědní doby je stále stejná – 3 měsíce, s výjimkou její délky pro případ, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. V takovém případě může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby.
 - K přechodu nájmu bytu dochází přímo ze zákona, jestliže nájemce zemře a nejde-li o společný nájem, přejdou práva a povinnosti na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt.
- [Motzke, 2013]

5 Obecná ustanovení nájmu

Nájemní smlouva by měla obsahovat popis předmětu nájmu, termín předání předmětu nájmu nájemci, stav, v jakém se předmět nájmu nachází při jeho převzetí nájemcem, účel nájmu, dobu nájmu, výši nájemného, práva a povinnosti stran, zajištění plnění povinností nájemce (typická je kauce), možnosti předčasného ukončení nájemní smlouvy, možnosti provedení změn, vč. stavebních úprav, kdo bude nést náklady případných oprav a údržby věci a v jakém rozsahu. [Novotný, 2014]

5.1 Doba sjednání nájemní smlouvy

Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou i dobu neurčitou. Doba určitá může být sjednána jak konkrétními dny, měsíci, roky nebo i jiným způsobem. Pokud ve smlouvě není uvedeno, na jakou dobu se nájem sjednává, pak je nájem stanoven zákonem na dobu neurčitou.

Nájem může být sjednán jako výhradní, či nevýhradní. V případě výhradního nájmu má pouze nájemce výhradní právo užívat věc, která je předmětem nájmu. V případě nevýhradního nájmu má vedle nájemce další osoba nebo osoby právo spoluužívat věc, která je předmětem nájmu. Obecná ustanovení o nájmu se používají tam, kde se nejedná o nájem bytu nebo nájem prostoru, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti, kde jsou speciální ustanovení zákona. [Novotný, 2014]

5.2 Nájemné

Nájemné se hradí se v penězích v ujednané výši a v ujednaných termínech a může být i v jiné než české měně. Není-li sjednána výše nájemného, platí se nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Splatnost nájemného může být sjednána jednorázově za celou dobu trvání nájmu, je-li nájem sjednaný na dobu určitou, dále pak měsíčně, čtvrtletně nebo ročně apod. Není-li sjednána splatnost nájemného, hradí se měsíčně pozadu.

Nájemné může být také sjednáno v jiném než peněžitém plnění, například v pravidelných měsíčních protislužbách nájemce. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je vhodné ve smlouvě vyjádřit v penězích majetkovou hodnotu poskytovaného plnění. Pokud by tak protistrany neučinily, musela by se zkoumat finanční hodnota poskytované protislužby nájemce. [Novotný, 2014]

Indexace

Pronajímatelé často požadují každoroční úpravu – zvýšení nájmu, které by odráželo přírůstek inflace spotřebitelských cen. Je na dohodě mezi stranami, zda se nájemné bude každoročně měnit automaticky, nebo bude pronajímatel nájemce o změně výše nájemného předem informovat.

Jistota

Zákon obecně neomezuje výši jistoty, tedy kauce (u nájmu bytu je výše jistoty omezena na šestnásobek jednoho měsíčního nájmu), kterou je nájemce povinen poskytnout pronajímateli jako zajištění svých povinností z nájemní smlouvy. Je na pronajímateli, zda bude vyžadovat poskytnutí jistoty. [Novotný, 2014]

5.3 Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době. Pokud si strany neujednají termín předání věci nájemci, má pronajímatel povinnost odevzdat věc nájemci v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci, tj. se všemi součástmi a příslušenstvím. Pronajímatel přenechává věc nájemci a udržuje věc k užívání po dobu trvání nájmu, tak, aby ji nájemce mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Pronajímatel má také povinnost zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu trvání nájmu. Během nájmu pronajímatel nemá právo pronajatou věc nějak měnit, pokud by změna záležela jen na vůli pronajímatele a nebyla odůvodněna nějakou zvláštní potřebou.

Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Pokud si strany nesjednají jinak, provádí běžnou údržbu, jakou je např. porucha žárovek, zářivek, vodovodních kohoutků, nájemce pronajaté věci a ostatní údržbu pronajímatel. Běžná údržba není definována prováděcími předpisy k občanskému zákoníku, proto je žádoucí, aby si strany přesně dojednaly, co je míněno běžnou údržbou a do jaké výše nákladů provádí tuto údržbu nájemce, či pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel. Avšak některé opravy jsou zapříčiněny neodborným užitím nájemce. V tuto chvíli by mělo být pamatováno na to, kdo v takovém případě nechá provést opravy a pokud je provede pronajímatel, zda může náklady následně přeučtovat na nájemce. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

Vady na pronajaté věci

Pronajímatel neodpovídá za vadu pronajaté věci, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci. Jedná-li se o vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, nájemce může věc užívat jen s obtížemi a pronajímatel neodstraní vadu ani po oznámení nájemcem, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Pokud by se jednalo o vadu, která by zásadním způsobem ztěžovala užívání pronajaté věci, má nájemce právo na dobu, po kterou nemůže věc užívat, na prominutí nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud si strany nesjednají nic jiného, může nájemce provést vůči nájemnému za jeden měsíc započtení slevy z nájemného, nákladů na opravu věci, prominutí nájemného. Nájemce může bez rizika uplatnit výše uvedené právo na slevu z nájemného, na úhradu nákladů na opravu věci, prominutí nájemného nebo výpověď bez výpovědní doby do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli, že pronajatá věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí. Pokud by nájemce tuto svou povinnost nesplnil, nemohl by uplatnit práva vůči pronajímateli. Pokud vyvstane nezbytná oprava věci, která by nebyla odložitelná na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět,

když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu *nepřiměřeně dlouho*³, nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného.

Pokud by nájemce během opravy nemohl užívat věc vůbec, má právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní lhůty. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

5.4 Změna vlastnictví předmětu nájmu

Při změně vlastnictví k pronajaté věci přecházejí práva a povinnosti pronajímatele na nového majitele věci. Novinkou je, že převede-li pronajímatel vlastnické právo k pronajaté věci na nového vlastníka, nejsou pro nového vlastníka závazné povinnosti z nájemní smlouvy, které byly v nájemní smlouvě ujednány odchylně od zákona a o kterých nový vlastník nevěděl. Je tudíž v maximálním zájmu nájemce, aby se nový vlastník věci o těchto povinnostech dozvěděl. Je vhodné, aby nájemce v nájemní smlouvě sjednal, že pronajímatel je povinen případného nového vlastníka informovat předem o všech jeho povinnostech, které pro něj vyplývají z nájemní smlouvy.

Žádná ze stran nájemní smlouvy nemá právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka pronajaté věci, pokud si to strany výslovně nesjednají. Pokud si to strany v nájemní smlouvě sjednají, potom platí, že pronajímatel má právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce má právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Existuje však výjimka – byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá nový pronajímatel právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví a toto právo si nemůže pronajímatel v nájemní smlouvě ani platně sjednat. [Novotný, 2014]

³ *Nepřiměřeně dlouhá doba* – není zákonem definována a bude záležet na soudcích, jak budou tento termín vykládat.

5.5 Skončení nájmu

Nájem může skončit:

- zánikem pronajaté věci,
- dohodou stran o (předčasném) skončení nájmu,
- zánikem nájemce bez právního nástupce,
- uplynutím doby určité,
- jednostranným ukončením nájemní smlouvy.

Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédně se k němu při odevzdání věci. Při odevzdání si nájemce vezme vše, co do věci vložil, nezhorší-li se tím podstata věci nebo její užívání. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní lhůty. Naopak opotřebovává-li nájemce věc nad míru přiměřenou nebo hrozí zničení věci, pronajímatel ho písemně vyzve, aby věc užíval řádně, pokud se tomu tak nestane, má pronajímatel právo vypovědět bez výpovědní doby. Taktéž je tomu, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. [Novotný, 2014]

Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Pokud jde o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, nájemce musí umožnit zájemci prohlídku věci, která má být znovu pronajata. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

Prodloužení nájmu

Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby alespoň tři měsíce a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, dojde k automatickému prodloužení nájmu, za podmínek ujednaných původně. Byla-li nájemní smlouva původně ujednána na dobu kratší než jeden rok, prodlužuje se nájemní doba na dobu, která byla původně sjednána. Byla-li nájemní smlouva původně ujednána na dobu delší než jeden rok, prodlužuje se nájemní doba pouze o jeden rok. [Novotný, 2014]

5.6 Nájem prostoru sloužícího podnikání (dříve nájem „nebytových prostor“)

Občanský zákoník zrušil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který určoval povinné náležitosti nájemní smlouvy, včetně písemné formy smlouvy, kdy v případě, že i jedna z náležitostí chyběla, mělo to za následek neplatnost nájemní smlouvy. Nájem prostoru sloužícího k podnikání tedy nevyžaduje písemnou formu nebo kolaudaci prostor před uzavřením smlouvy. Strany mají větší volnost při ujednání nájmu než dříve. Účelem nájmu je podnikání (např. provoz živnosti, poskytování služeb, skladování). Tento účel nájmu nemusí být ve smlouvě uveden. Pro nájem prostoru sloužícího k podnikání se použijí obecná ustanovení o nájmu, pokud to zákon u jednotlivých ustanovení nevyklučuje. Pokud pronajímatel zajišťuje služby, uplatní se ustanovení o poskytování služeb, jak je upraveno v rámci nájmu bytu. S podnikáním je spojeno také označením prostor ve formě loga nebo jiného štítku. Pokud nájemce pronajímatele písemně požádá o umístění takového označení a pronajímatel se do jednoho měsíce nevyjádří, považuje se souhlas pronajímatele za udělený. Nesouhlas může pronajímatel vyjádřit, jestli k tomu má vážný důvod. Při skončení nájmu se počítá s tím, že nájemce logo odstraní a uvede místo, kde se logo nacházelo, do původního stavu. Je zde možnost převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti. K převodu je třeba souhlas pronajímatele. [Novotný, 2014]

Skončení nájmu

Nájem *nebytových prostor* může skončit:

- zánikem pronajaté věci,
- dohodou stran o (předčasném) skončení nájmu,
- zánikem pronajímatele či nájemce bez právního nástupce,
- uplynutím doby určité,
- jednostranným ukončením nájemní smlouvy.

Nájem uzavřený na dobu neurčitou může vypovědět každá ze stran na základě výpovědi s šestiměsíční výpovědní dobou. Pokud by byl výpovědní důvod vážný, bude výpovědní doba tříměsíční.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou:

- má-li být nemovitost, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována;
- poruší-li nájemce ujednání ohledně umístění loga;
- nezaplatil-li nájemce nájem po dobu delší než jeden měsíc;
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. způsobuje jiným nájemcům obtíže).

Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou:

- ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti,
- přestane-li být najatý prostor způsobilý k výkonu činnosti,
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci (např. neprovedení opravy, která způsobuje nájemci nemalé obtíže). [Novotný, 2014]

5.7 Podnikatelský nájem věcí movitých

Nájemní smlouvou se pronajímatel, který je podnikatelem a jehož podnikání spočívá v pronajímání věcí, zavazuje přenechat nájemci na dobu určitou užívání movité věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nejčastějším případem podnikatelského nájmu je pronájem technologického zařízení, nástrojů, vybavení

provozovny apod. Předpokládá se, že pronajímatel přenechává nájemci věc v dobrém stavu a seznámí nájemce s pravidly pro zacházení. Vadnou věc má pronajímatel povinnost nahradit jinou stejnou věcí. Nájemce má právo na slevu z nájemného, pokud by věc nemohl zcela užívat. Nájemce neodpovídá za běžné opotřebení věci. Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli, dojde-li k poškození, ztrátě nebo zničení věci. Nájemce má právo vypovědět nájem kdykoliv a výpovědní doba činí deset dnů. Automatické prodloužení doby nájmu zákon nepředpokládá. Smlouva nemusí být písemná. [Novotný, 2014]

5.8 Nájem dopravního prostředku

Pronajímatel odevzdá dopravní prostředek nájemci spolu s doklady potřebnými pro jeho provoz, a to ve sjednané době, jinak bez odkladu po uzavření smlouvy. Dopravní prostředek musí být způsobilý k provozu a k ujednanému způsobu užívání. Dopravní prostředek nezpůsobilý k provozu nájemce odmítne převzít, při pozdějším zjištění ho pronajímateli vrátí. Nájemce má právo žádat odstranění vady nebo předání náhradního dopravního prostředku. Pokud není u pronajímatele předepsáno jinak, nájemce dopravní prostředek pojistí. Nájemce zaplatí nájemné po ukončení užívání dopravního prostředku. Je-li nájem ujednaný na dobu delší než tři měsíce, platí nájemce nájemné ke konci každého kalendářního měsíce. Nájemce udržuje dopravní prostředek ve stavu, v jakém jej převzal a pronajímatel nahradí nájemci náklady, které vynaložil na údržbu, nájemce toto právo musí uplatnit do tří měsíců od vynaložení nákladů. Ani tato nájemní smlouva nemusí mít písemnou formu. [Novotný, 2014]

5.9 Ubytování

K ubytování se použije smlouva o ubytování. Ta je určena k přechodnému nájmu v hotelu, noclehárně, hostelu apod. Doba ubytování vyplývá z účelu ubytování, např. trvání hudebního festivalu. Ubytovaný má právo užívat pronajaté i společné prostory. Ubytovatel na žádost ubytovaného převezme cennosti do úschovy. Tyto cennosti nesmí být nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné. Ubytovaný smí vypovědět smlouvu před uplynutím

sjednané doby. Výpovědní lhůta není stanovena, strany si ji mohou sjednat ve smlouvě. Ubytovatel může žádat náhradu škody, kterou způsobil ubytovaný. Ubytovatel může vypovědět smlouvu ihned, pokud ubytovaný hrubě porušuje své povinnosti. [Novotný, 2014]

Jak správně uzavřít nájemní smlouvu

Smlouva může být uzavřena ústně. Pouze pro nájem bytu a domu za účelem zajištění bytových potřeb předepisuje zákon povinně sepsat písemnou formu. V zájmu právní jistoty je doporučeno, aby strany uzavřely nájemní smlouvu písemně.

Další ochranu nájemce poskytuje možnost ujednání, že nájemní právo nájemce bude zapsáno do veřejného seznamu. To je možné pouze v případě, je-li samotná pronajatá věc (budova, nebytový prostor...) zapsána do veřejného seznamu (katastr nemovitostí...). Další podmínkou zápisu nájemního práva do veřejného seznamu je, že zápis navrhne vlastník pronajaté věci. Zápis může provést nájemce pouze za podmínky, že k tomu získal souhlas vlastníka pronajaté věci. Zápis nájemního práva může mít například zásadní význam, dojde-li ke změně vlastníka pronajaté věci (pronajímatele), protože na nového vlastníka nepřejdou vůči nájemci práva a povinnosti, o kterých nevěděl a která byla ujednána odchylně od zákona. [Novotný, 2014]

6 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

6.1 Nájem bytu a domu

Nájem bytu a domu (dále jen „nájem bytu“) se řídí zvláštními ustanoveními občanského zákoníku. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si strany, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Nájem bytu či domu je založen za účelem zajištění bytových potřeb nájemce. Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, tato zvláštní ustanovení se nepoužijí. O nájem bytu se nejedná ani v případě nájmu bytu nebo domu k rekreaci nebo k jinému krátkodobému účelu. Smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, pokud by nájemní smlouva nebyla uzavřena písemně, pronajímatel ani tak nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. V případě, že nájem trvá minimálně tři roky v dobré víře nájemce, konstruuje občanský zákoník fikci, že nájemní smlouva se považuje za řádně uzavřenou.

Ustanovení občanského zákoníku se nevztahují na nájem družstevního bytu či nájem bytu ve vlastnictví právnické osoby z titulu členství či osoby jejího společníka, které jsou upraveny zvláštním zákonem, popřípadě stanovami družstva či společenskou smlouvou právnické osoby. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

Všechna pravidla pro uzavření nájemní smlouvy na byt a všechna práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou popsány níže v kapitole s názvem Rozbor smlouvy o nájmu bytu.

6.2 Podnájem

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. I v takovém případě, stejně jako u rozšíření nájemcovi domácnosti, má však pronajímatel právo na to, aby v bytě žil počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Žádost o

udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě 1 měsíce, považuje se souhlas za daný. To neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu. Dá-li nájemce byt či část bytu do podnájmu tak, že dojde k porušení povinností nájemce u podnájmu, platí, že nájemce hrubě porušil svou povinnost. Podnájem končí společně s nájmem. V případě, že by podnájem byl sjednán na delší dobu, než je doba nájmu, tak by se k takovému ujednání nepřihlíželo, protože podnájem nemůže přetrvat ukončení nájmu. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností – jimi jsou zejména den skončení nájmu, popřípadě délka výpovědní lhůty a počátek jejího běhu. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

6.2.1 Nájem služebního bytu

Je-li nájem bytu ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce, v nájemní smlouvě musí být uvedeno, že se jedná o služební byt. Práva nájemce služebního bytu mohou být omezena. Nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci. Jestliže přestane vykonávat práci z vážného důvodu, skončí nájemci služebního bytu nájem uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci. Zemře-li nájemce, nájem bytu končí. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

6.2.2 Nájem bytu zvláštního určení

Předmětem nájmu je byt, který je určen osobám se zdravotním postižením nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Předpokladem nájmu je, že pronajímatel získal písemné doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Zemře-li nájemce, nájem bytu skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy obdrží výzvu. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice. Nájem bytu může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo byt svým nákladem zřídil. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

6.3 Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy na byt z pohledu nájemce

Pokud máme v plánu uzavřít s pronajímatelem nájemní smlouvu, měli bychom si jí pořádně přečíst, všemu porozumět a zkontrolovat, zda smlouva obsahuje všechny náležitosti. Většina problémů s uzavřením nájemní smlouvy je právě spojena s nepozorností smluvních stran nebo neúplností smlouvy. Proto zde vyzdvihnu pět důležitých bodů:

1. Ujistěte se, zda má nájemní smlouva všechny požadavky a náležitosti

Tyto náležitosti jsou podstatné, avšak ne povinné, proto je v našem zájmu, aby je nájemní smlouva obsahovala. Jsou jimi:

- označení smluvních stran,
- přesné určení pronajímaného bytu, vč. veškerého příslušenství,
- určení rozsahu jeho užívání,
- sjednání výše nájemného a plnění za poskytované služby,
- smlouva vyžaduje písemnou formu.

2. Požadujte, aby v nájemní smlouvě byla přesně specifikována výše nájemného a úhrad poskytovaných služeb, vč. všech poplatků

Občanský zákoník stanoví, že nájemné se má stanovit pevnou částkou, přičemž se má za to, že nájemné se sjednává za jeden měsíc. V rámci právní jistoty trvejte na tom, aby ve smlouvě byla uvedena konkrétní výše nájemného, způsob výpočtu úhrad spojených s užíváním bytu, interval jejich fakturace a datum jejich splatnosti. K tomu samozřejmě náleží podrobný rozpis služeb, které pro nás pronajímatel má povinnost zajistit. Dále by zde měla být uvedena výše jistoty, kterou po vás pronajímatel bude požadovat a kterou vám, pokud nebudete nic dlužit, po skončení nájmu vrátí.

3. Nájem sjednaný na dobu neurčitou může nájemce vypovědět kdykoliv bez uvedení důvodu, v případě nájmu na dobu určitou však pouze v odůvodněných případech

Nájem na dobu neurčitou můžete ukončit kdykoliv, musíte však dodržet výpovědní dobu, pokud se s pronajímatelem nedohodnete na jiném okamžiku ukončení.

Nájem na dobu určitou můžete vypovědět pouze tehdy, změní-li se okolnosti, z nichž jste při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházeli. I zde však musíte dodržet výpovědní dobu.

4. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů

Tyto důvody jsou blíže uvedeny u popisu vzorové nájemní smlouvy, článek *Skončení nájmu*.

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

Pro podnájemní vztah nevzniká tak silná právní ochrana jako u nájemního vztahu. Pokud nájemce v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Za této situace je vhodné si nechat tento souhlas předložit. [*Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce*, 2014]

7 Rozbor smlouvy o nájmu bytu

Když se řekne nájem, většina z nás si představí nájem bytu nebo nějaké jiné nemovitosti. Proto jako vzor nájemní smlouvy uvedu jeden z nejčastěji používaných typů nájmu, kterým je nájem bytu. Ve smlouvě si strany mohou sjednat nejrůznější podmínky, samozřejmě v souladu se zákonem. Proto jsou v mém praktickém popisu nájemní smlouvy uvedeny jako první jednotlivé podmínky pro nájem bytu, které jsou obsaženy v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., a v rámečku pod nimi se nachází jednotlivé části vzorové nájemní smlouvy. Je na každém, jak si svoji nájemní smlouvu vyhotoví. Ovšem při sepisování nájemní smlouvy bych doporučila vložit do ní i ty nejmenší detaily, aby nevznikly zbytečné nejasnosti a potíže.

Vzor nájemní smlouvy je čerpán z knihy *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku*, 2014

7.1 Označení smluvních stran a úvodní prohlášení

Do hlavičky nájemní smlouvy se vyplní údaje o nájemci a pronajímateli (jméno a příjmení, datum narození, popř. rodné číslo, adresa účastníků). Nájemci mohou být pouze fyzické osoby. Dále zde najdeme označení, o jaký druh smlouvy se jedná a podle kterého zákona byla smlouva vypracována. Do prvního článku je zařazeno úvodní prohlášení o tom, že pronajímatel je vlastníkem bytu. Dále se zde objevují základní povinnosti stran, tj. povinnost přenechání bytu do užívání ze strany pronajímatele a povinnost platit za toto užívání ze strany nájemce.

Dnešního dne uzavřeli:

I. Pan/paní:

Nar. dne:

Bytem:

jako pronajímatel na jedné straně

a

II. Pan/paní:

Nar. dne:

Bytem:

jako nájemce na straně druhé

Nájemní smlouvu

uzavřenou dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

I. Úvodní prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č., ve podlaží, v ulici, č.p., ve městě, PSČTouto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci byt, více specifikovaný ve článku II. této smlouvy, do dočasného užívání, nájemce tento byt přijímá do nájmu a zavazuje se pronajímateli platit nájemné.

7.2 Předmět smlouvy

Ve druhém článku nájemní smlouvy je popsán předmět nájmu, v tomto případě se jedná o podrobnější popis bytu. Zde je vhodné specifikovat byt, jeho celkovou velikost, rozpis jednotlivých místností a jejich podlahovou plochu.

Do nájemní smlouvy se uvede i technický stav bytu a jeho vybavení nebo, jako je tomu u této vzorové smlouvy, se tyto informace zaznamenají do jiného dokumentu, který bude sloužit jako příloha k nájemní smlouvě.

Nájemce si může pronajmout i byt, který není způsobilý k obývání a bydlení, ale strany tomu musejí přizpůsobit smlouvu. Musejí upravit práva a povinnosti a zejména ujednat výši a způsob úhrady nákladů na provedení nutných úprav bytu tak, aby mohl nájemce započít s bydlením. Pokud by strany taková ujednání nečinily, byla by smlouva neplatná. [Novotný, 2014]

Var. 1

II. Předmět smlouvy

Jedná se o byt velikosti 2+1, o celkové podlahové ploše Jednotlivým místnostem přísluší tyto podlahové plochy:

- *Kuchyně o ploše m²*
- *Pokoj 1 o ploše m²*
- *Pokoj 2 o ploše m²*
- *Předsíň o ploše m²*
- *Koupelna o ploše m²*
- *WC o ploše m²*

Technický stav bytu a rozsah jeho vybavení je popsán v pasportu bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č.1.

Var. 2

II. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je byt, který je přenecháván ve stavu nezpůsobilém k bydlení.

7.3 Doba trvání nájmu

Nový občanský zákoník rozlišuje, stejně jako doposud, nájem na dobu určitou a dobu neurčitou. Jak již bylo zmíněno, novinkou zavedenou novým občanským zákoníkem je pravidlo, že ujednají-li si smluvní strany nájem na dobu delší než 50 let, má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět pouze z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. [Nájem bytu dle nového občanského zákoníku, 2014]

Prodloužení nájmu

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že nájem se znovu ujedná na tutéž dobu, na jakou byl ujednan nájemní smlouvou. Byla-li nájemní smlouva sjednána na dobu kratší než dva roky, prodlužuje se na tutéž

dobu, byla-li sjednána na dobu delší než dva roky, prodlužuje se pouze o tyto dva roky. To znamená, že pokud je smlouva sjednána na pět let, prodlouží se jen o dva roky. [Novotný, 2014]

Var. 1

III. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do

Pronajímatel a nájemce ujednali, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit i po sjednané nájemní době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu.

Var. 2

III. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem

Nájem skončí dohodou popřípadě výpovědí z nájmu.

7.4 Nájemné a poplatky za služby

V případě nájmu bytu je nájemné sjednáno na pevnou částku a hradí se v penězích v ujednané výši a v ujednaných termínech (většinou za jeden měsíc). Výše nájemného není povinnou náležitostí smlouvy, ale pro dobro smluvních stran je vhodné si ho sjednat.

Je na pronajímateli a nájemci, aby si sjednali, jaká plnění spojená s užíváním bytu zajistí pronajímatel a jakou výši záloh za zprostředkované služby bude platit nájemce. Pokud si strany takové ujednání neučiní, zákon podpůrně stanoví, jaké služby pronajímatel zajistí. Tyto zálohy se platí společně s nájemným. Na žádost nájemce umožní pronajímatel nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů za poskytnuté služby. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

Důležité je uvést, ke kterému dni a jakým způsobem se bude nájem a služby s ním spojené hradit.

Regulace nájemného

Na jedné straně určuje cenu nájmu trh, na druhé straně ji může ovlivňovat i samotná vláda. Regulace spočívá zejména v omezení výše maximálního možného požadovaného nájemného a v existenci nevypověditelného nájemního vztahu – možnost podání výpovědi měl pouze nájemce. Regulace nájemného v ČR sahá do doby první světové války, kdy se mrazily nájmy zejména rodinám vojáků. Deregulace proběhla za první republiky, ale po roce 1948 je opět zavedena. Ta vycházela z likvidace soukromého vlastnictví bytových domů. Po roce 1991 v rámci restitucí a vrácení bytového fondu původním vlastníkům vydává Ministerstvo financí nový předpis regulující stávající nájemní vztahy. [*Historie regulace nájemného*, 2006]

Dlouhá léta u nás platil stav, kdy na jedné straně měla skupina „šťastných“ nájemců nízké nájemné a na druhé straně skupina „smutných“ pronajímatelů neměla ani na opravy domů s těmito nájemci. Noví nájemci to měli také těžké, museli si hledat bydlení za přemrštěné ceny na černém trhu, protože nájem za regulované nájemné nově nikdo neuzavřel. [Ryšávková, 2014]

Záměrem nedávné regulace bylo poskytnutí dostatečného přechodného období pro přizpůsobení nájemníků novému stavu a pozvolný nárůst nájemného na úroveň výše tržního nájemného. Po letech regulace nájemného tržní ceny klesly a pomalu začaly shodovat s regulovaným nájemným, a proto od roku 2010 regulace nájemného skončila s výjimkou větších měst, kde skončila až v 31. 12. 2012. V ČR se regulace týkala přibližně 700 tisíc bytů.

Podle Černého (2015) je bydlení v dnešní době stále dostupnější a pomohla tomu právě i deregulace společně s nízkými sazbami úroků hypoték a růstu mezd. Ovšem to platí spíše o velkých městech. Menší města mají problém, trh s byty tam prakticky není, proto se zde i hůř shání.

Zvýšení nájmu

Pronajímatelé často vyžadují každoroční úpravu, tedy zvýšení nájemného, které by odrazilo přírůstek inflace spotřebitelských cen. Prováděcí předpis k občanskému zákoníku má stanovit podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Takovým předpisem je nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Vysloví-li nájemce souhlas v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců s návrhem na zvýšení nájemného, vzniká mu povinnost počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu pronajímatele hradit zvýšené nájemné v navržené výši.

Nevysloví-li nájemce souhlas, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Pokud si strany nesjednají snížení nájemného (indexaci) a ani indexaci nevyloučí, může nájemce v písemné formě navrhnout pronajímateli snížení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. [Novotný, 2014]

IV. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním bytu

Mezi smluvními stranami se sjednává měsíční nájemné ve výši Kč (slovy.....).

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci následující plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby. Úhradu za služby spojené s užíváním bytu zavazuje se nájemce platit pronajímateli formou záloh, dohodou smluvních stran se stanoví tato výše záloh:

- vodné, stočné Kč*
- dodávka tepla a teplé vody Kč*
- příjem rozhlasového a televizního vysílání Kč*
- odvoz komunálního odpadu Kč*

- osvětlení společných místností Kč
- provoz výtahu Kč

Celková výše záloh tedy činí měsíčně na jednu osobu částku Kč (slovy).

Skutečnou výši cen a záloh na jednotlivé služby zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok. Nájemce získá kopii těchto vyúčtování.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u

Číslo účtu:/.....

Variabilní symbol:

V případě, že nájemce nezaplatí včas a řádně nájemné vč. záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Pronajímatel má právo na každoroční úpravu nájemného, které bude odrážet přírůstek inflace spotřebitelských cen. Dále pak má pronajímatel právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná záloha může být požadována nejdříve od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy, změna musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

7.4.1 Jistota

Zákon obecně omezuje výši jistoty (kauce) u nájmu bytu, kterou je nájemce povinen poskytnout pronajímateli jako zajištění hrazení nájemného a jiných povinností z nájemní smlouvy, a to do výše šestinásobku měsíčního nájemného. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby (tj. obvyklá sazba úroku z úvěru). Při skončení nájmu je jistota vrácena nájemci. [zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*]

V. Jistota

Strany si ujednávají, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní další jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Výše jistoty se stanoví na částku Kč (slovy). Jistota je uhrazena spolu s podpisem této smlouvy.

7.5 Členové domácnosti – společný nájem

Pokud na straně nájemců uzavře nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob nebo pokud se souhlasem stran písemně přistoupí k nájemní smlouvě další osoba, vznikne společný nájem. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena do domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Pokud by tak neučinil do 2 měsíců, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemcova oznamovací povinnost vůči pronajímateli platí také v případě, že se sníží počet osob v bytě, protože to může mít zásadní vliv na úhrady za služby spojené s nájmem a zejména při rozúčtování za daný byt. [Novotný, 2014]

Společní nájemci mohou být například manželé, studenti nebo osoby blízké, které všechny na straně nájemce uzavřou nájemní smlouvu s pronajímatelem.

Manželé se stanou společnými nájemci bytu, kde se nachází tzv. obydlí manželů

- uzavřením nájemní smlouvy oběma manželi za trvání manželství,
- uzavřením nájemní smlouvy jedním z manželů za trvání manželství,

- uzavřením manželství, a to i když původně smlouvu uzavřel pouze jeden z manželů.

Společný nájem nevznikne, pokud si manželé ujednají něco jiného. Pro pronajímatele je tedy důležité zjistit, zda osoba, se kterou uzavírá nájemní smlouvu, je ženatý/vdaná a je vhodné stanovit nájemci informační povinnost, pokud by tato skutečnost později nastala. A pokud by nastala, zda se nájem stal společným nájmem. Jeden manžel nesmí bez souhlasu druhého nájem ukončit. Pokud by jeden z manželů ukončil nájem a pokud by pronajímatel neměl v ruce písemný souhlas druhého z manželů, mohl by se tento druhý manžel dovolat neplatnosti jednání svého manžela. [Novotný, 2014]

VI. Členové domácnosti

Nájemce prohlašuje, že jeho domácnost má v současné době celkem 3 členy.

1. Petr Novák, nar. 26.3.1972

2. Jana Veselá, nar. 5.11.1978

3. Adéla Nováková, nar. 1.8.2005

Nájemce má právo přijmout do své domácnosti dalšího člena, zvýšení i snížení počtu osob žijících ve společné domácnosti oznámí bez zbytečného odkladu pronajímateli. Pokud by se tak nestalo, má se za to, že nájemce hrubě porušil svou povinnost.

7.6 Práva a povinnosti

Nájemce

Nájemní smlouva nesmí obsahovat nic, co by zkracovalo nájemcova práva, a to ani v případě, že by s tím sám nájemce souhlasil. To však nevylučuje, aby nájemní smlouva obsahovala některé nájemcovy povinnosti nad rámec toho, co stanoví zákon.

Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Vzhledem k tomu je vhodné podnikatelskou činnost provozující v bytě konkretizovat. Nájemce

dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě. Dále se zavazuje, že bude užívat společné prostory a společná zařízení domu jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. [Novotný, 2014]

Pronajímatel

Pronajímatel odevzdá nájemci byt v ujednané době. Pokud si strany neujednají termín předání bytu nájemci, má pronajímatel povinnost zpřístupnit nájemci byt prvního dne měsíce následujícího poté, co smlouva nabyla účinnost. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Smluvní strany mohou ujednat zákaz podnájmu. [Novotný, 2014]

VII. Práva a povinnosti stran

Nájemce se zavazuje užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou a v souladu s občanským zákoníkem §2255 a násl. pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Pokud provede nájemce výměnu zámků k bytu nebo schránce na dopisy po podpisu nájemní smlouvy, zavazuje se do jednoho týdne předat jednu sadu klíčů pronajímateli pro případ havárie a umožnění vstupu za účelem minimalizace vzniklé škody.

Smluvní strany ujednávají zákaz podnájmu.

Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku pronajatého bytu alespoň jedenkrát ročně. O termínu prohlídky vyrozumí pronajímatel nájemce písemně, a to nejméně pět pracovních dnů před datem prohlídky.

7.6.1 Vady v bytě

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli vady či poškození bytu, které zjistí. Pokud se jedná o závažnější vadu, je nájemce povinen učinit podle jeho možností nezbytné úkony k tomu, aby v důsledku vady nevznikla další škoda. Pokud nájemce vynaloží náklady na opravu, má vůči pronajímateli nárok na jejich náhradu. Náhrada nepřichází v úvahu, jestliže nájemce za poškození či vady odpovídá.

Pokud nájemce za poškození bytu neodpovídá a pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu neodstraní, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pokud je za vady odpovědný nájemce, má povinnost tyto vady odstranit, pokud tak neučiní, má právo tak učinit pronajímatel, který nájemci poté přeúčtuje náklady s opravou spojené.

Nájemce je povinen informovat pronajímatele předem o své předvídatelné nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce. Nájemce musí označit osobu, která v případě potřeby zajistí přístup do bytu. Nemá-li nájemce takovou osobu, zákon stanoví, že se touto osobou stane pronajímatel. [Novotný, 2014]

Opravy a úpravy v bytě

Zákon vychází z obecné zásady, že změny v bytě může pronajímatel provádět pouze se souhlasem nájemce. Souhlas nájemce není třeba v případech:

- pokud se jedná o úpravu, přestavbu či jinou změnu, která nesníží hodnotu bydlení;
- pokud musí pronajímatel jednat z příkazu orgánu veřejné moci;
- pokud hrozí pronajímateli neprovedením úprav závažná újma.

Pokud se nejedná o zvláštní okolnosti (např. požár v domě), musí pronajímatel informovat nájemce před zahájením prací, o kterou práci se bude jednat, kdy se s prací začne, odhad trvání prací a nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen.

Pokud doba trvání prací je do jednoho týdne, pronajímatel musí informovat nájemce minimálně 10 dní předem. Pokud práce mají trvat déle než jeden týden, musí majitel informovat nájemce minimálně 3 měsíce dopředu. Nájemce na toto oznámení musí

reagovat do deseti dnů, jinak platí domněnka, že nevyklizení bytu nájemce odmítnul. Tyto domněnky jsou vyvratitelné. [Novotný, 2014]

VIII. Opravy a úpravy v bytě

Nájemce provádí pouze a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, jinou vadu nebo poškození, která brání bydlení. Pokud nájemce neodpovídá za vadu, má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební úpravy či jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani svým nákladem. Pro případ, že bude nájemci pronajímatelem povoleno provedení stavebních úprav nebo jiných změn, po skončení nájemního poměru se zavazuje nájemce odstranit změny. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, v podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přejdou upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

7.7 Nastěhování do bytu

Byt je zpřístupněn poté, co pronajímatel předá nájemci klíče. Byt je způsobilý k nastěhování a bydlení, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud jsou k dispozici služby, které jsou nezbytné pro užívání bytu, tj. energie, dodávka vody. Nájemce má právo odmítnout se nastěhovat, pokud byt není způsobilý k nastěhování a bydlení. To však neplatí, pokud nájemce znal stav bytu už při uzavření smlouvy nebo se neseznámil se stavem bytu při uzavření smlouvy, i když ho k tomu pronajímatel vyzval. Pokud se však už nájemce nastěhuje a nevyužil práva odmítnutí, musí bez zbytečného odkladu vyzvat pronajímatele k úpravě bytu do stavu způsobilého, jinak mu toto právo zanikne. Nájemce nemusí platit nájemné po dobu, kdy byt není způsobilý k bydlení. Pokud se nájemce už nastěhoval, má právo na přiměřenou slevu

z nájemného do doby odstranění této vady pronajímatelem. V případě podstatných vad v poskytování služeb se sleva vztahuje také na tyto úhrady za plnění spojené s nájmem. [Novotný, 2014]

IX. Nastěhování do bytu

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu uvedeného čl. II. této smlouvy, prohlašuje, že tento byt je způsobilý k nastěhování a obývání a že mu již byt pronajímatel zpřístupnil, a nic mu nebrání v přístupu do bytu. Potvrzuje příjem kusů klíčů od domovních dveří, kusů klíčů od bytu a kusů klíčů od schránky na dopisy.

7.8 Skončení nájmu

Nájem bytu končí uplynutím sjednané doby určité, před jejím uplynutím je možné jednostranné ukončení smlouvy výpovědí danou nájemcem nebo pronajímatelem. Nájem na dobu neurčitou končí dohodou nebo výpovědí z nájmu.

- Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Pronajímatel není oprávněn ukončit nájemní vztah dle své volné úvahy nebo bez uvedení důvodu.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- má-li být byt vyklizen, protože je potřebné, z důvodu veřejného zájmu, s bytem naložit tak, že byt nebude možné užívat;
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:

- má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno;
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela *v přímé linii*⁴ nebo *ve vedlejší linii*⁵ v druhém stupni.

Poruší-li však nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Za zvláště závažné porušení povinností nájemce se považuje zejména nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným a nenapravitelným způsobem, působení jinak závažných škod pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nájemcem, nebo neoprávněné užívání bytu nájemcem jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. [Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce, 2014]

X. Skončení nájmu

Nájemce se zavazuje odevzdat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, pokud pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání. Pokud byt nájemce opustí takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli okolností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

⁴ Osoby jsou příbuzné *v linii přímé*, pochází-li jedna od druhé.

⁵ Osoby jsou příbuzné *v linii vedlejší*, pokud mají společného předka, přesto nepocházejí jedna od druhé.

7.9 Závěrečná ustanovení

V posledním článku nájemní smlouvy mohou být uvedeny různé doplňující informace, ale tím nejdůležitějším bodem je prohlášení, že strany si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a dobrovolně smlouvu uzavírají. Tento souhlas stvrdí strany svými podpisy. Těmito podpisy se smlouva považuje za uzavřenou s tím, že nabude účinnosti dnem podpisu, anebo dnem uvedeným ve smlouvě. Pokud by podpisy chyběly, smlouva by nebyla platná. Dále se společně s podpisy uvádí místo, kde byla smlouva uzavřena, není to podstatná náležitost, ale je vhodné ho uvést.

XI. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě obou smluvních stran v písemné formě.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:

Pasport bytu – příloha č. 1

V dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

Ve vzorové smlouvě bylo obsaženo 11 článků:

1. Úvodní prohlášení
2. Předmět smlouvy
3. Doba trvání nájmu
4. Nájemné a služby s ním spojené
5. Jistota
6. Členové domácnosti
7. Práva a povinnosti stran
8. Úpravy a opravy v bytě
9. Nastěhování do bytu
10. Skončení nájmu
11. Závěrečná ustanovení

8 Závěr

Práce byla zpracována na základě podkladů z občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., §2201 – §2331.

Smyslem práce bylo rozebrat nájemní smlouvu obecně, ale i konkrétně, a tedy podat ucelený obraz o této smlouvě. Proto se první, teoretická část krátce věnuje historii nájemních smluv, novodobé právní úpravě a hlavním změnám, které nastaly s příchodem roku 2014, dále podrobněji obecným náležitostem nájemních smluv, obecným právům a povinnostem mluvnických stran a vybraným smluvním vztahům.

Druhá část práce je zaměřena na zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu. Součástí je praktický rozbor nájemní smlouvy na byt, kde jsou jednotlivé články smlouvy rozebrány a spolu s komentářem poukazují na náležitosti, které jsou důležité pro uzavření nájemní smlouvy na byt. Proto dalším cílem předkládané práce bylo vytvořit jakýsi manuál, podle kterého lze uzavřít nájemní smlouvu.

S nájemní smlouvou na byt se setká v životě každý z nás, proto bychom měli vědět, jak správně postupovat při jejím uzavírání. Uzavření samotné nájemní smlouvy není složité, ovšem vždy bychom si měli zkontrolovat, zda je v souladu se zákonem a obsahuje všechny důležité náležitosti. Není pochyb o tom, že někteří pronajímatelé se budou snažit do smlouvy zařadit zákaz něčeho, na co mají nájemci ze zákona právo, ale všechna taková ujednání zkracující nájemcova práva jsou neplatná. Jak jsme mohli zjistit, ne každá nájemní smlouva musí být uzavřena písemně, ale ve svém vlastním zájmu bych volila vždy písemnou formu. V případě, že se vyskytne problém, ať už na straně nájemce, pronajímatele nebo s pronajatou věcí, vždy se lépe řeší a dokazuje, pokud máme v ruce platně uzavřenou smlouvu. Strany by si měly ve smlouvě sjednat podmínky, které odpovídají pronajatému prostoru nebo věci. Doporučila bych ve smlouvě sjednat i ty nejmenší detaily. Jestliže se nám smlouva nezamlouvá, měli bychom vyhledat pomoc odborníka. Pokud jsme už nájemní smlouvu uzavřeli, obě smluvní strany by měly plnit všechny své povinnosti vyplývající ze zákona.

9 Summary

The bachelor thesis deals with the topic of lease agreement. By the lease contract the lessor undertakes to leave the matter to the lessee's temporary use, and the lessee agrees to pay a rent to the landlord.

The main aim is to introduce the lease contract. The thesis is divided into two parts. The first, theoretical part presents the history of lease agreement, current legislation and the main changes introduced by the Civil Code in 2014. Afterwards, the general requisites of lease agreement are presented. At the end of the first part the individual lease relations – commercial lease, business lease of movables, lease of means of transport and accommodation – are specified.

The second, practical part focuses on special provisions of the lease and rent of an apartment. Firstly, the basic terminology is presented. Secondly, analysis of the lease contract, which is the best known agreement for an apartment lease, is analysed in detail. The analysis involves description and presentation of individual parts of the contract. The thesis may serve as a manual for those who want to conclude a lease.

Key words:

lease agreement

lessor

lessee

10 Seznam použité literatury

BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: (ve třech fázích jeho vývoje)*. 2. přeprac. vyd. Praha: Academia, 1995, 280 s. ISBN 80-200-0545-5.

KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s. Učebnice. ISBN 80-703-8134-5.

KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVORÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 3 v. ISBN 97880735712761.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 230 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1.

RYŠÁVKOVÁ, Veronika. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 304 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5157-3.

Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, Eva KABELKOVÁ a Martin VYCHOPENĚ. *Vzory smluv, petičů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxix, 746 s. ISBN 978-807-4002-816.

Internetové zdroje:

MOTZKE, Radek. Hlavní změny v nájemních smlouvách po 1.1.2014. MOTZKE, Radek. *Dobrá smlouva* [online]. 2013 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.dobrasmlouva.cz/hlavni-zmeny-v-najemnich-smlouvach-po-112014>

Nájem bytu dle nového občanského zákoníku. *Zákony od Centrum.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce. *Právní linka* [online]. 2014 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/najemni-smlouva.html>

ČERNÝ, Aleš. Deregulace zlevnila nájemní bydlení. Je nejdostupnější od revoluce. *IDnes/ekonomika* [online]. 2015, 13.3. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/najmy-jsou-levnejsi-nez-kdy-drive-dlm-/ekonomika.aspx?c=A150312_201419_ekonomika_rny

Historie regulace nájemného. *Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČRlovaného nájemného* [online]. 2006 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/historie-regulovaneho-najemneho-1404036548.html>

Nájemník, nebo podnájemník. Pozor, jeden z nich si může dělat, co chce. *IDnes* [online]. 2014 [cit. 2015-01-06]. Dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/najemni-smlouva-0jq-/stavba.aspx?c=A140917_105431_stavba_web

Občanský zákoník. *Business center* [online]. 2014 [cit. 2015-12-15]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/cast4h2d2.aspx#cast4h2d2o3>

Právní předpisy:

Úplné znění zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Vzorová nájemní smlouva

Zdroj:

Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku (str. 501 – 507), 2014

Příloha č. 1 - Vzor nájemní smlouvy:

Dnešního dne uzavřeli:

III. *Pan/paní:*

Nar. dne:

Bytem:

jako pronajímatel na jedné straně

a

IV. *Pan/paní:*

Nar. dne:

Bytem:

jako nájemce na straně druhé

Nájemní smlouvu

uzavřenou dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

I. Úvodní prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č., ve podlaží, v ulici, č.p., ve městě, PSČ Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci byt, více specifikovaný ve článku II. této smlouvy, do dočasného užívání, nájemce tento byt přijímá do nájmu a zavazuje se pronajímateli platit nájemné.

II. Předmět smlouvy

Jedná se o byt velikosti 2+1, o celkové podlahové ploše Jednotlivým místnostem přísluší tyto podlahové plochy:

- Kuchyně o ploše m²*
- Pokoj 1 o ploše m²*
- Pokoj 2 o ploše m²*

- Předsíň o ploše m²
- Koupelna o ploše m²
- WC o ploše m²

Technický stav bytu a rozsah jeho vybavení je popsán v pasportu bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č.1.

III. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do

Pronajímatel a nájemce ujednali, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit, i po sjednané nájemní době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu.

IV. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním bytu

Mezi smluvními stranami se sjednává měsíční nájemné ve výši Kč (slovy.....).

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci následující plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby. Úhradu za služby spojené s užíváním bytu zavazuje se nájemce platit pronajímateli formou záloh, dohodou smluvních stran se stanoví tato výše záloh:

- vodné, stočné Kč
- dodávka tepla a teplé vody Kč
- příjem rozhlasového a televizního vysílání Kč
- odvoz komunálního odpadu Kč
- osvětlení společných místností Kč
- provoz výtahu Kč

Celková výše záloh tedy činí měsíčně na jednu osobu částku Kč (slovy).

Skutečnou výši cen a záloh na jednotlivé služby zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok. Nájemce získá kopii těchto vyúčtování.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u

Číslo účtu:

Variabilní symbol:

V případě, že nájemce nezaplatí včas a řádně nájemné vč. záloh, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

Pronajímatel má právo na každoroční úpravu nájemného, které bude odrážet přírůstek inflace spotřebitelských cen. Dále pak má pronajímatel právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná záloha může být požadována nejdříve od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy, změna musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

V. Jistota

Strany si ujednávají, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní další jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Výše jistoty se stanoví na částku Kč (slovy). Jistota je uhrazena spolu s podpisem této smlouvy.

VI. Členové domácnosti

Nájemce prohlašuje, že jeho domácnost má v současné době celkem 3 členy.

1. Petr Novák, nar. 26.3.1972

2. Jana Veselá, nar. 5.11.1978

3. Adéla Nováková, nar. 1.8.2005

Nájemce má právo přijmout do své domácnosti dalšího člena, zvýšení i snížení počtu osob žijících ve společné domácnosti oznámí bez zbytečného odkladu pronajímateli. Pokud by se tak nestalo, má se za to, že nájemce hrubě porušil svou povinnost.

VII. Práva a povinnosti stran

Nájemce se zavazuje užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou a v souladu s občanským zákoníkem §2255 a násl. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Pokud provede nájemce výměnu zámků k bytu nebo schránce na dopisy po podpisu nájemní smlouvy, zavazuje se do jednoho týdne předat jednu sadu klíčů pronajímateli pro případ havárie a umožnění vstupu za účelem minimalizace vzniklé škody.

Smluvní strany ujednávají zákaz podnájmu.

Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku pronajatého bytu alespoň jedenkrát ročně. O termínu prohlídky vyrozumí pronajímatel nájemce písemně, a to nejméně pět pracovních dnů před datem prohlídky.

VIII. Opravy a úpravy v bytě

Nájemce provádí pouze a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, jinou vadu nebo poškození, která brání bydlení. Pokud nájemce neodpovídá za vadu, má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební úpravy či jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani svým nákladem. Pro případ, že bude nájemci pronajímatelem povoleno provedení stavebních úprav nebo jiných změn, po skončení nájemního poměru se zavazuje nájemce odstranit změny. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, v podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přejdou upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

IX. Nastěhování do bytu

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu uvedeného čl. II. této smlouvy, prohlašuje, že tento byt je způsobilý k nastěhování a obývání a že mu již byt pronajímatel zpřístupnil, a nic mu nebrání v přístupu do bytu. Potvrzuje příjem kusů klíčů od domovních dveří, kusů klíčů od bytu a kusů klíčů od schránky na dopisy.

X. Skončení nájmu

Nájemce se zavazuje odevzdat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, pokud pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání. Pokud byt nájemce opustí takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli okolností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

XI. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě obou smluvních stran v písemné formě.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:

Pasport bytu – příloha č. 1

V dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce