

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

KRISTÝNA PECKOVÁ

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostního managementu
Katedra soukromého práva

Nájemní smlouva

Bakalářská práce

Lease agreement

Bachelor thesis

VEDOUCÍ PRÁCE
Mgr. Slavík Luboš

AUTOR PRÁCE
Kristýna Pecková

PRAHA
2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne 15. 3. 2024

Kristýna PECKOVÁ

ANOTACE

Bakalářská práce se zabývá nájemními smlouvami, které se týkají nájmu bytu. Dále je v práci obsažena právní úprava, náležitosti smlouvy, subjekty a také vznik a zánik této smlouvy. Práce se zaměřuje také na výpověď z nájmu bytu. Je zde obsažena i judikatura týkající se výpovědi z nájmu bytu, která je dále analyzována. V závěru je příklad chybně sepsaných nájemních smluv, která je dále rozebrány a opraveny. Cílem této práce je poskytnout praktický návod pro nájemce a pronajímatele, jak uzavírat smlouvy tak, aby byly v souladu s právními předpisy. Dále prostřednictvím analýzy posoudit, zda je platná právní úprava dostatečná a popřípadě navrhnout možné změny.

KLÍČOVÁ SLOVA

nájem, nájemní smlouva, nájemce, pronajímatel, výpověď z nájmu bytu, judikatura, práva, povinnosti, nový občanský zákoník

ANNOTATION

The bachelor thesis deals with lease agreements concerning the lease of an apartment and a house. Furthermore, the thesis covers the legal regulation, the elements of the contract, the subjects and also the formation and termination of the contract. The thesis mainly focuses on the termination of the lease of a flat. The case law on the termination of the lease of a flat is also included and analysed. It concludes with an example of an incorrectly drafted lease agreement, which is further analysed and corrected. The aim of this paper is to provide practical guidance for tenants and landlords on how to conclude contracts in a way that complies with the law.

KEY WORDS

lease, lease agreement, tenant, landlord, notice of lease, case law, rights, obligations, new Civil Code

OBSAH

ÚVOD	6
TEORETICKÁ ČÁST	8
1. HISTORIE	8
2. PRÁVNÍ ÚPRAVA	9
3. ZÁKLADNÍ POJMY	9
3.1. NÁJEM	9
3.2. NÁJEMNÍ SMLOUVA	10
3.3. BYT	10
3.4. NÁJEMNÉ	10
3.5. PRONAJÍMATEL	11
3.6. NÁJEMCE	11
3.7. JISTOTA	12
4. VZNIK NÁJMU BYTU	12
4.1. NÁJEMNÍ SMLOUVA	13
4.2. FORMA NÁJEMNÍ SMLOUVY	13
4.3. PŘEDMĚT NÁJMU	14
4.4. ÚČEL NÁJMU	14
4.5. ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ	14
4.6. DOBA NÁJEMNÍ SMLOUVY	16
4.6.1. <i>Nájem na dobu určitou</i>	16
4.6.2. <i>Nájem na dobu neurčitou</i>	16
4.7. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY	16
4.8. ODEVZDÁNÍ BYTU	17
5. NEPŘÍTOMNOST NÁJEMCE V BYTĚ	18
6. ÚPRAVY A JINÉ ZMĚNY BYTU NEBO DOMU	19
6.1. ÚPRAVY PROVÁDĚNÉ PRONAJÍMATELEM	20
6.2. ÚPRAVY PROVÁDĚNÉ NÁJEMCEM	20
7. ODSTRANĚNÍ POŠKOZENÍ NEBO VAD	21
8. SKONČENÍ NÁJMU BYTU	22
8.1. DOHODA PRONAJÍMATELE S NÁJEMCEM	22
8.2. NEMOŽNOST PLNĚNÍ	23
8.3. Odstoupení od smlouvy	23
8.4. SPLYNUTÍ	24
8.5. VÝPOVĚĎ	24
8.5.1. <i>Výpověď ze strany pronajímatele</i>	24
<i>Důvody pro okamžitou výpověď</i>	25
<i>Důvody pro výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou</i>	26
<i>Výpověď pronajímatele po smrti nájemce</i>	27
<i>Výpovědní důvody na straně pronajímatele</i>	27
8.5.2. <i>VÝPOVĚĎ ZE STRANY NÁJEMCE</i>	28
<i>Důvody pro okamžitou výpověď</i>	29
8.6. VYKLIZENÍ BYTU PO SKONČENÍ NÁJMU	30

9. ROZSUDEK NEJVYŠŠÍHO SOUDU ZE DNE 18. PROSINCE 2018, SP. ZN. 26 CDO 4713/2017-128	30
10. ÚVAHY DE LEGE LATA A NÁVRHY DE LEGE FERENDA	32
PRAKTICKÁ ČÁST	34
NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 1	35
NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 2	37
NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 3	41
NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 4	44
NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 5	47
ZÁVĚR	49
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	52
SEZNAM PŘÍLOH.....	54
PŘÍLOHY PRÁCE	55

Úvod

Pro svou bakalářskou práci jsem si vybrala téma nájemní smlouvy ze dvou důvodů. Mám za sebou zkušenost s bydlením v nájemním bytě, během které jsem se setkala s různými problémy. Tuto problematiku bych chtěla pochopit více do hloubky a poté ji lépe aplikovat ve svém životě. Dále jsem se rozhodla pro toto téma, protože má rodina pronajímá několik bytů a já se aktivně podílela na sestavování nájemních smluv. Věřím, že pokud ještě lépe porozumím této problematice, budu schopná být své rodině více nápomocná.

Bydlení představuje jednu z nejzákladnějších potřeb člověka, neboť slouží nejen jako fyzický přístřeší, které nás chrání před nepříznivými podmínkami a vnějšími hrozbami, ale také jako základ pro náš osobní a rodinný život. Domov je místem, kde můžeme najít soukromí, odpočinout si od vnějšího světa a cítit se bezpečně. Proto je zajištění kvalitního bydlení pro každého jedince zásadní.

Dnešní trh s bydlením nabízí širokou škálu možností, od vlastnictví nemovitostí po řešení v podobě nájemního bydlení. Já se ve své bakalářské práci budu věnovat nájemnímu bydlení, konkrétně nájemním smlouvám k bytu.

Nájemní smlouva představuje klíčový právní nástroj, který upravuje vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Tato dohoda stanovuje práva a povinnosti obou stran, a tím vytváří základní rámec pro fungování nájemního vztahu a zajišťuje klidné a respektující soužití.

Bakalářskou práci jsem rozčlenila do devíti základních kapitol. V teoretické části práce, v první kapitole, jsem se rozhodla nastínit historii nájmu. Představím postupně historii občanských zákoníků až po současnou platnou právní úpravu, kterou představuje zákon č. 89/2012 Sb., účinný od 1. ledna 2014.

Ve druhé kapitole se zaměřím na právní úpravu nájemních smluv. Pokusím se vysvětlit, kdy se u nájemních smluv, uzavřených před účinností nového občanského zákoníku (dále jen NOZ), uplatňuje stará právní úprava a kdy nová.

Třetí kapitola se bude zabývat základními pojmy, které jsou nejčastěji používány v souvislosti s nájemními smlouvami.

Ve čtvrté kapitole detailněji popíši proces vzniku nájemních smluv. Rozeberu, jaké specifické náležitosti musí nájemní smlouva obsahovat, aby byla uznána jako platná a právně závazná.

V páté kapitole rozeberu situaci, kdy bude nájemce ve svém bytě nepřítomen po dobu dvou měsíců. Popíši, jaká práva a povinnosti mají nájemní strany za těchto okolností.

Pátá kapitola se bude věnovat úpravám a změnám v bytě nebo domě. Zmíním, za jakých podmínek mohou nájemní strany úpravy provádět.

V šesté kapitole popíši, kdo nese odpovědnost za odstraňování vad a poškození v bytě. Vždy totiž záleží na domluvě mezi nájemními stranami a je důležité tyto práva a povinnosti vymezit v nájemní smlouvě. Problematika je ale mnohem složitější, proto jsem se rozhodla ji detailněji prozkoumat.

Sedmá kapitola se bude věnovat skončení nájmu bytu. V této části nastíním, za jakých podmínek lze odstoupit od nájemní smlouvy. Vysvětlím, v jakém případě může nájemce a pronajímatel podat výpověď.

V osmé kapitole jsem rozeberu rozsudek Nejvyššího soudu. V této části se pokusím detailně vysvětlit problematiku výpovědi z nájmu bytu s důrazem na nutnost dodržení předepsaných postupů před udělením výpovědi bez výpovědní doby. Konkrétně v tomto případě nebylo pronajímateli umožněno uložit nájemkyni výpověď bez výpovědní doby, protože ji řádně nevyzval k odstranění nevhodného chování, což je klíčovým předpokladem pro udělení této výpovědi. Tímto příkladem chci zdůraznit, jak je důležité dodržovat kroky a postupy dané zákonem, aby veškeré jednání bylo v souladu se zákonnými normami.

Devátou kapitolu jsem věnovala posouzení § 2258 občanského zákoníku, který pojednává o právu nájemce chovat zvíře v bytě. V závěru jsem zmínila svůj vlastní názor na dané ustanovení.

V praktické části mé práci se budu zabývat nájemními smlouvami, které často obsahují nedostatky, jenž mohou vést k neplatnosti celé smlouvy. Provedu analýzu všech smluv a posoudím, zda mohou být považovány za platné či nikoliv. Dané chyby vyhledám a pomocí platné právní úpravy je zhodnotím a opravím.

Cílem mé bakalářské práce bude analýza současné právní úpravy týkající se nájmu bytu. Nad touto právní úpravou se zamyslím a v závěru zhodnotím, zda je dostatečná a popřípadě navrhnou možnou změnu. Dále se pokusím čtenáři poskytnout všeobecný přehled o nájemních smlouvách. Také mu pomůžu pomoci porozumět právním aspektům těchto smluv, včetně práv a povinností obou stran, postupů při uzavírání smluv a jejich ukončování.

Teoretická část

1. Historie

Počátky historie institutu nájmu lze datovat ve starověkém Římě společně s dalšími právními instituty. Institut nájmu se považuje za základní kámen evropského právního systému. V době starověkého Říma římsí právníci koncept nájmu nijak teoreticky nerozpracovali ani nedefinovali. V římském právu ve spojitosti s právním institutem byly důležité hlavně smlouvy, které na základě obsahu připomínali nájemní vztahy. Tyto smlouvy spadali pod tzv. konsensuální smlouvy. U konsensuálních smluv bylo zapotřebí souhlasu obou stran, aby mohla být smlouva považována za platnou.¹

Rakouský Všeobecný občanský zákoník, zkráceně AGBG, byl prvním zákoníkem, který byl účinný v oblasti dnešního státu. Byl vyhlášen patentem císaře Františka I., konkrétně 1. června roku 1811. Zákoník obsahoval první právní regulaci nájmu v českém právu. Roku 1918, s úmyslem udržet kontinuitu právních norem, byl AGBG zahrnut do československého právního systému. Za nájemní smlouvy byly považovány ty, které dovolovaly užívání věci bez dalšího zpracování. Za smlouvy pachtovní se pokládali ty smlouvy, které dovolovali užívání věci pílí a přičiněním.²

Po únoru roku 1948 se nahradil prvotní obecní zákoník novým občanským zákoníkem, tedy zákonem č. 141/1950 Sb. Tento zákoník zrušil institut pachtu, tedy nerozlišoval mezi nájmem a pachtem.

Následně přišel na řadu občanský zákoník z roku 1964. Tento zákoník významně reguloval smluvní volnost. V tomto období měl klíčovou funkci stát, který se považoval jako vrchní správce všech aspektů života jednotlivce. Mělo to velké dopady na jedno ze základních lidských práv, konkrétně právo vlastnické. Místo institutu nájmu byl institut osobního užívání věci.³

Občanský zákoník z roku 1964 byl později nahrazen současným, tedy zákonem č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna roku 2014.

¹ KOČÍ, Roman. *Úprava nájmu v římském právu*. Online. Juristic, 10.1.2002. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>. [citováno 2024-25-12].

² KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. XIII. ISBN 978-80-7400-524-4.

³ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 12-13. ISBN 978-80-7201-890-1.

2. Právní úprava

Právní úprava nájmu bytu je utvářena několika právními normami, které se podrobily dlouhému vývoji. V současnosti existuje několik norem a ty významně upravují nájem bytu. Občanský zákoník a dále zákon o obchodních korporacích jsou klíčové.

Aktuální občanský zákoník je účinný od 1. ledna 2014. Jeho přesné znění je zákon č. 89/2012 ve sbírce zákonů. Tento zákoník upravuje kromě jiného i problematiku, která se týká nájmu bytu a domu. Nalezneme ji konkrétně v paragrafech od §2201 do §2331.

Častým problémem bývá určit, podle jakého zákoníku se bude postupovat u smluv, které byly uzavřeny před nabytím NOZ, tedy ještě v době staré právní úpravy. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena před nabytím účinnosti NOZ, bude se i přesto řídit novou právní úpravou. Avšak práva a povinnosti, které tato smlouva obsahuje, se budou posuzovat podle staré právní úpravy, tedy podle zákoníku č. 40/1964 Sb. NOZ můžeme tedy plně uplatnit pouze v případě, že se jedná o smlouvy, které se uzavřeli v po 1. lednu roku 2014.⁴

Co se tedy týká účinků právních jednání, které byly provedeny jednou ze smluvních stran ještě předtím, než nabyl účinnosti NOZ, budou zachovány. Nová právní úprava také stanoví, že nelze zkracovat práva nájemce nad rámec zákona. Příkladem může být smluvní ujednání, ve kterém pronajímatel zakazuje nájemci chovat zvíře v domě, a to i v případě, že toto ujednání vzniklo před nabytím účinnosti NOZ.⁵

3. Základní pojmy

3.1. Nájem

Nájem vzniká na základě svobodné vůli účastníků nájemní smlouvy, tedy mezi pronajímatel a nájemcem. Na základě této dohody může nájemce užívat něco, co mu pronajímatel umožní a nájemce za to platí nájemné.

⁴ SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. XV. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 11-12. ISBN 978-80-7263-901-4.

3.2. Nájemní smlouva

Smlouva o nájmu se řadí mezi jedny z nejvýznamnějších dokumentů, které se týkají pronájmu bytu. Charakteristické pro nájemní smlouvu je, že jsou určitá práva a povinnosti převedeny z pronajímatele na nájemce. Mezi těmito dvěma subjekty se smlouva uzavírá. Dále zákon stanoví, že musí být smlouva uzavřena pouze písemně, jinak není považována za platnou a musí být jasně specifikován předmět nájmu. Taktéž je možnost upravování práv a povinností smluvních stran.

Tento pojem nalezneme v NOZ v § 2201. *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné“.*⁶

3.3. Byt

Definici bytu můžeme najít v NOV v § 2236, který zní:

„Odst. 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

*Odst. 2) Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“*⁷

3.4. Nájemné

Aby byl nájemní vztah platný, je zapotřebí si stanovit výši nájemného. V případě, že účastníci smlouvy tak neučiní, nemusí jít o nájemní smlouvu ale například o výpůjčku. Taktéž platí, že pokud si účastníci smlouvy neurčí výši nájemného, neznamená to hned, že se nejedná o nájemní smlouvu. Postačí, že vůle pronajímatele a nájemce vedla k uzavření této smlouvy, a i poté se bude jednat o nájemní vztah. V takovém případě může pronajímatel po nájemci vyžadovat nájemné, které je v okamžiku uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklé.

Právní předpis nikterak neomezuje výši nájemného, záleží pouze na dohodě mezi smluvními stranami. Pan JUDr. Stanislav Křeček ve svém díle pojednává o tom, že nájemné lze platit pouze v penězích, tedy žádným jiným způsobem. Taktéž

⁶ BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, s. 624. ISBN 978-80-7380-413-8.

⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 141. ISBN 978-80-7400-524-4.

je nutné, aby si pronajímatel s nájemcem stanovili, v jakém období se nájemné bude platit.⁸

V knize pan JUDr. Petr Bezouška Ph.D. oproti JUDr. Křečkovi uvádí, že dle NOZ je nájemce povinen poskytovat pronajímateli protiplnění za užívání bytu. Sám NOZ nestanovuje, v jaké formě má být protiplnění poskytováno. Proto pan doktor Bezouška ve své knize uvádí, že protiplnění může mít jakoukoliv formu, tedy jak peněžní tak naturální.⁹ V novém občanském zákoníku se ale píše, že pokud by si nájemní strany ujednali jiné plnění než v penězích, tak je nutné, aby určující majetková hodnota poskytovaného plnění byla vyjádřena v penězích.¹⁰

Výše nájemného musí být stanovena vždy ve stejné výši pro každé období. Doba splatnosti navíc musí být pokaždé stejná. Nájemné se platí předem, podle zákona vždy do pátého dne sjednaného termínu splatnosti. Záleží na dohodě smluvních stran, lze se tedy dohodnout i jinak.¹¹

3.5. Pronajímatel

Pronajímatelem může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Povinností pronajímatele je přenechat nájemci věc v takovém stavu, aby ji mohl využívat ke sjednanému účelu. Taktéž musí věc udržovat ve stavu, aby mohla tyto účely plnit. Dále musí zaopatřit po dobu nájmu nerušené užívání věci.¹²

3.6. Nájemce

Za nájemce může být považována pouze fyzická osoba, nikoliv právnická. Ta je povinna s věcí nakládat jako řádný hospodář. Tedy svědomitě, jako by se jednalo o jeho vlastní majetek. Má povinnost platit nájemné a oznamovat pronajímateli vady, které na věci v průběhu nakládání s nimi vznikly a pronajímatel je povinen tyto vady

⁸ KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016, s. 32-33. ISBN 978-80-7502-135-9.

⁹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Srovnávací komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 12-13. ISBN 978-80-7598-092-2.

¹⁰ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 212. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹¹ KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016, s. 45. ISBN 978-80-7502-135-9.

¹² ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 211. ISBN 978-80-7488-201-2.

odstranit.¹³

Nově má nájemce například právo chovat zvíře v bytě, ale nesmí tím způsobovat pronajímateli ani osobám žijící s ním v domě potíže, kterou nejsou přiměřené obvyklým poměrům v domě. V případě, že chov zvířete způsobí navýšení nákladů na údržbu společných částí v domě, nájemce má povinnost tyto náklady uhradit.¹⁴

3.7. Jistota

V § 2254 nového občanského zákoníku je zakotvena jistota. V případě, že si nájemní strany sjednají, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, tak jistota nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného. V okamžiku, kdy nájem skončí, pronajímatel jistotu nájemci vrátí. Je ale oprávněn si z této jistoty ponechat to, co mu nájemce z nájemného dluží.¹⁵

4. Vznik nájmu bytu

Nájem bytu obvykle vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Existují však i jiné právní situace, které mohou vést k vzniku nájmu bytu. Například může dojít k převedení bytu na jinou osobu podle ustanovení § 2279 NOZ. Toto ustanovení se použije v případě úmrtí nájemce. Pokud nejde o společný nájem bytu, nájem přechází na jeho člena domácnosti, který k datu úmrtí nájemce v bytě žil a nemá svůj vlastní byt.¹⁶ Další právní skutečnost, která vede ke vzniku nájemního vztahu, je dědictví nájmu podle § 2282 NOZ. Zde se jedná o případ, kdy práva a povinnosti nejsou přenesena na člena domácnosti nájemce. V této situaci práva a povinnosti přecházejí na dědice zesnulého nájemce. Osoby, které sdíleli s nájemcem společnou domácnost až do jeho úmrtí, jsou společně s dědicem nájemce zodpovědné za veškeré dluhy vzniklé v rámci nájmu před smrtí nájemce.¹⁷

¹³ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 211. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. s. 215-216. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹⁵ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem*

4.1. Nájemní smlouva

Vznik nájmu nejčastěji nastává prostřednictvím uzavření nájemní smlouvy, kde je nezbytná svobodná vůle obou stran. Tento proces obvykle předchází předmluvní vyjednávání.

Pokud se pronajímatel a nájemce dohodnou ohledně zásadních aspektů, může dojít k uzavření nájemní smlouvy. Za klíčové body se považuje určení smluvních stran, určení předmětu nájmu, dohoda o nájemném, stanovení doby trvání nájmu a účel nájmu.¹⁸

U nájemní smlouvy je zásadní, aby byla srozumitelná a přesná. Co se týče předmětu, zde je nová úprava zákona volnější a za dostačující se považuje takový předmět, který nelze zaměnit s jiným. Proto je zapotřebí, aby byl byt identifikován číslem a také je nutné specifikovat umístění bytu v domě. Z Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2006 (sp. zn. 26 Cdo 1998/2005) lze vyčíst, že v případě chybného vymezení předmětu nájemní smlouvy, tedy například neuvedení čísla bytu, nezpůsobuje neplatnost smlouvy pro její neurčitost. Tedy nesprávné vymezení předmětu nemá vliv na platnost nájemní smlouvy.¹⁹

Občanský zákoník (NOZ) na rozdíl od předchozí legislativy dává větší důraz na svobodu účastníků nájemní smlouvy. NOZ si zakládá na tom, aby obsah této smlouvy nebyl předem omezován nebo specifikován dalšími předem danými podmínkami. Jednoduše lze říct, že si účastníci mohou stanovit své vlastní podmínky a taktéž obsah nájemní smlouvy bez omezení ze strany zákona.²⁰

4.2. Forma nájemní smlouvy

Podle NOZ § 2237 musí být nájemní smlouva v písemné podobě. Tato podoba zajišťuje jasnost a jednoznačnost v právním vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel není oprávněn namítat vůči nájemci neplatnost smlouvy

č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. s, 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

¹⁸ Schödelbauerová, Pavla. *Vznik nájmu bytu a nájemní smlouvy*. Online. Města a obce profi. 12. 12. 2023. Dostupné z: https://www.obecniportal.cz/33/najemne-za-vybaveni-bytu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuWPuVX_Xhywt7KUrAGhIPTyfA1b0QyT0Q/. [citováno 2024-03-01].

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

²⁰ KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016, s, 14. ISBN 978-80-7502-135-9.

kvůli formálním nedostatkům.²¹

4.3. Předmět nájmu

Při sestavování nájemné smlouvy, jak jsem zmiňovala výše, je jednou ze základních podmínek stanovení srozumitelného předmětu nájmu. Je tedy nezbytné učinit slovní vymezení předmětu a taktéž jeho detailní popis aktuálního stavu. K dosažení tohoto cíle je vhodné doplnit slovní popis relevantní dokumentací. V této dokumentaci se mohou vyskytovat například mapy, plány nebo fotografie, což může podporovat její celkovou srozumitelnost.

Nájem lze uzavřít na nemovitou věc (například dům, pozemek) nebo na nezuživatelnou movitou věc (například umělecké dílo). Kromě toho je také možné pronajmout pouze část nemovitosti, přičemž pronájem této části podléhá všem předpisům platným pro celou nemovitost.

Co se týká budoucích věcí, je možné pronajmout i takovou věc, která v době uzavření smlouvy ještě neexistuje. Klíčové je, že tuto budoucí věc musí být možné přesně a jednoznačně identifikovat v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Tímto způsobem může být nájem uzavřen i na věci, které teprve vzniknou v budoucnu. To může zahrnovat například nájem prostoru, který se v současnosti staví, nebo pronájem nemovitosti, která ještě není postavena, ale plánuje se její výstavba.²²

4.4. Účel nájmu

Na základě § 2235 odst. 1 NOZ pronajímatel předává nájemci byt nebo dům za účelem uspokojení bytových potřeb nájemce a případně jeho domácnosti. Klíčovým záměrem tohoto závazku je zabezpečit nájemci bydlení, což mu umožňuje naplnit jednu z jeho základních lidských potřeb. Především zákon č. 40/1964 Sb., apeloval na předmět nájmu bytu, tedy samotný byt, oproti tomu se NOZ zaměřuje na účel této smlouvy.²³

4.5. Zakázaná ujednání

Při obsahu nájemní smlouvy závisí na dohodě mezi pronajímatelem

²¹ BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, s. 645. ISBN 978-80-7380-413-8.

²² KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 12. ISBN 978-80-7400-524-4.

²³ SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 2. ISBN 978-80-7478-837

a nájemcem. Je ale nutné dodržet ustanovení § 2239 NOZ, ve kterém se píše o zakázaných ujednání. Toto ustanovení upozorňuje, že nemohou být dohodnuty podmínky, které by nájemci ukládali zjevně nepřiměřené povinnosti vzhledem k okolnostem. Zakázaná ujednání jsou tedy podmínky, které se neslučují s požadavky právních předpisů nebo jsou zjevně nekalé vůči jedné ze stran smlouvy. Klíčovým aspektem pro tato ujednání je ochrana slabší strany a zajišťování ochrany před možným zneužitím ze strany silnějšího. Zajišťuje tedy spravedlivé podmínky v nájemních vztazích.

K datu 1. 7. 2020 zakazoval NOZ v nájemních smlouvách smluvní pokuty. Přestože byly mezi nájemcem a pronajímatelem sjednány, zákonně se k nim nepřihlíželo. Tyto smluvní pokuty byly považovány za neplatné, a nájemce tak nebyl povinen je hradit.

Novinka, kterou přinesla novela občanského zákoníku, nabyla účinnosti od 1. července 2020, zrušila předchozí zákaz smluvních pokut v nájemních smlouvách. Tato změna přináší rozšířené možnosti pro využívání smluvních pokut vedle stávajících opatření (jistota), která slouží spíše k náhradě škody.

Podstatné změny se týkají § 2239 občanského zákoníku, kterým byla novela ovlivněna a upravila tak zakázaná ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem. Nejenže pronajímatel nesmí ukládat nájemci nepřiměřenou povinnost, ale nesmí mu ukládat ani nepřiměřenou pokutu. I přes tuto novou pružnost v obsahu smluvních podmínek zůstává pronajímatel vázán na zákonná pravidla. To znamená, že není schopen vkládat do nájemních smluv libovolné sankce bez omezení.

Smluvní pokuta a vratná jistota jsou instituty, které jsou v nájemních smlouvách často využívány. Dle NOZ mohou být nově tyto dvě dohody propojeny, což znamená, že je možné je uložit buď samostatně nebo společně. Každopádně v obou případech musí být dodržována stanovená pravidla.

Pokud se tedy pronajímatel s nájemcem dohodnou na smluvní pokutě, mohou ji sjednat buď samostatně nebo spolu s vratnou jistotou. I toto je však zákonem limitováno. V tomto případě zákon stanovuje, že součet smluvní pokuty a vratné jistoty nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Pronajímatel je vázán k přísnému dodržování tohoto legislativního omezení.²⁴

²⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

4.6. Doba nájemní smlouvy

Doba, po kterou se uzavírají nájemní smlouvy, není přesně zákonem stanovena a může se lišit v závislosti na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemní smlouvy mohou být uzavřeny na různé doby, například na dobu určitou, která bývá obvykle stanovena v letech (např. na jeden rok), nebo na dobu neurčitou, což znamená, že smlouva platí, dokud ji jedna ze stran nevypoví.

4.6.1. Nájem na dobu určitou

Nájem na dobu určitou je nájemní vztah, který má pevně stanovený časový omezení. Pronajímatel a nájemce si konkrétně vymezily dobu platnosti smlouvy, která jim po uplynutí této doby zanikne.

V případě, kdy si strany sjednají nájem na dobu delší než padesát let, se tento nájem považuje za nájem na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech je možnost nájem vypovědět pouze z ujednaných výpovědních důvodů a v časovém rámci stanoveném v dohodě.

4.6.2. Nájem na dobu neurčitou

Nájem na dobu neurčitou je právní rámec pro nájemní vztah, v němž nájemní smlouva nemá stanovenou pevnou dobu platnosti. V rámci této formy nájmu mohou pronajímatel i nájemce pokračovat v platnosti smlouvy, dokud jedna ze stran neprojeví úmysl ji ukončit. U nájemní smlouvy bez doby určité platí výpovědní lhůty, které buď ukládá zákon nebo si je sjednají smluvní strany mezi sebou.²⁵

4.7. Nájemné a jiné platby

Jednou z hlavní povinností nájemce je platit nájemné. U ostatních plateb, jako jsou zálohy a náklady na služby, záleží na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Mohou si ve smlouvě ujednat, že náklady za služby bude nájemce platit pronajímateli, ale to pouze v případě, že se pronajímatel zaváže, že tyto služby bude nájemci poskytovat. Nájemce hradí náklady na služby přímo, nebo poskytuje pouze zálohy, které musí pronajímatel poté vyúčtovat. V opačném případě tomu bude tak, že si nájemce veškeré služby zajistí sám.

Nový občanský zákoník umožňuje pronajímatelům navyšovat nájemné. Existuje několik důvodů, na základě kterých je pochopitelné, že ke změně nájemného bude

²⁵ PLECITÝ, Vladimír; SALAČ, Josef a BAJURA, Jan. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 314. ISBN 978-80-7552-703-5.

docházet. Mezi některé z nich patří například inflace, navyšování nákladů, rekonstrukce nemovitosti nebo rostoucí tržní hodnota nájmu v dané lokaci. Dle § 2248 NOZ se strany mohou dohodnout, že bude každý rok docházet ke zvyšování nájemného.

Pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě nesjednají zvyšování nájemného, lze toho dosáhnout i v průběhu nájemního vztahu. Aby k tomu mohlo dojít, musí být splněny určité podmínky. Mezi ty nejzákladnější lze zařadit dohodu obou stran a písemnou formu. Dále musí písemný návrh zahrnovat novou výši nájemného, jež nesmí překročit maximální výši srovnatelného nájemného, který je obvyklý pro dané místo. Taktéž nesmí celkové zvýšení nájemného přesáhnout 20 % za poslední tři roky. Poslední podmínkou je ta, že lze zvýšit nájemné pouze jednou ročně. Jakmile nájemce vyjádří písemný souhlas se změnou výše nájemného, nová částka se začne uplatňovat od třetího kalendářního měsíce po dojití návrhu.

Nicméně může dojít i k tomu, že nájemce nebude s návrhem na zvyšování nájemného souhlasit, nebo se do dvou měsíců vůbec nevyjádří. V této situaci má pronajímatel možnost požádat soud o určení výše nájemného, a to do tří měsíců.²⁶

4.8. Odevzdání bytu

Po uzavření smlouvy mezi smluvními stranami následuje odevzdání bytu nájemci. Pokud není ve smlouvě stanovena doba, kdy má pronajímatel umožnit nájemci byt k nastěhování a obývání, tak pronajímatel poskytne byt nájemci prvního dne měsíce, který následuje po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je považován za zpřístupněný v momentě, kdy pronajímatel předá klíče nájemci. Taktéž nesmí být nájemci vstup do bytu nijak znemožněn.

Dle Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2004 (sp. zn. 26 Cdo 504/2004) lze předání bytu charakterizovat jako jednorázovou povinnost, která je spojena se vznikem nájemního práva a po jejímž jednorázovém splnění nelze v průběhu trvání nájemního vztahu požadovat, aby byla splněna opětovně.²⁷

Pronajímatel a nájemce mohou sjednat dohodu a předat si byt, který není zatím vhodný k obývání, ale bude k tomuto účelu předán. Aby byla dohoda platná, je zapotřebí si současně sjednat specifická práva a povinnosti, která vycházejí

²⁶ SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 61–64. ISBN 978-80-7478-837-6.

²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004

z charakteru tohoto bytu. Taktéž je zapotřebí si ujasnit podmínky a způsob hrazení nákladů na nezbytné úpravy.

Byt je považován za způsobilý k nastěhování a bydlení, pokud splňuje sjednané podmínky dohodnuté ve smlouvě. Nejsou-li ve smlouvě uvedeny žádné konkrétní podmínky, musí být byt čistý a připravený k obýváním v takovém stavu, který by se rovnal dobrému běžnému stavu. Myslím si, že je důležité, aby takové položky byly ve smlouvě jasně uvedeny a aby obě strany měly jasná očekávání ohledně stavu a připravenosti bytu. To může předejít možným nedorozuměním a konfliktům v průběhu nájemního vztahu.

Pokud byt není připraven k nastěhování a obýváním k dohodnutému datu nebo je ve stavu, který neodpovídá verzi pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se do bytu nastěhovat. Pokud se nájemce i přesto rozhodne nastěhovat, má právo požadovat po pronajímateli plnění smlouvy. Jestliže tak neučiní bez zbytečného odkladu, jeho nárok na plnění smlouvy zaniká.

Pokud se nájemce odmítne nastěhovat z důvodu závad, měl by být po dobu, kdy tyto vady trvají, osvobozen od povinnosti platit nájemné. Není spravedlivé, aby nájemce platil za byt, který není v pořádku a nevyhovuje dohodnutým podmínkám. Na druhou stranu, pokud se nájemce rozhodne přesto nastěhovat, měl by mít nárok na dostatečné snížení nájemného do doby, než pronajímatel závady odstraní. Jedná se o opatření na ochranu nájemce a zajištění toho, aby platili adekvátní částku za poskytované služby a kvalitu bydlení.²⁸

5. Nepřítomnost nájemce v bytě

Nový občanský zákoník přinesl změnu, která upravuje práva a povinnosti mezi nájemními stranami v případě, že nájemce bude nepřítomen ve svém bytě nejméně dva měsíce. To se týká § 2269 NOZ, který stanoví, že v případě, kdy nájemce plánuje být mimo svůj byt po dobu delší než dva měsíce, má povinnost o této skutečnosti informovat pronajímatele. Dále je také povinen zajistit osobu, která umožní vstup do bytu v případě nezbytné nutnosti. Jakmile nájemce tuto osobu nezajistí, musí přístup do bytu poskytnout pronajímatel. Pokud během nepřítomnosti nájemce v bytě zůstávají členové jeho domácnosti nebo podnájemníci, není potřeba přítomnost zmíněné osoby.

²⁸ SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 56-59. ISBN 978-80-7478-837-6.

V případě, že nájemce nedokáže zajistit uvedenou osobu a musí ji nahradit pronajímatel, tak i přes tuto skutečnost nemá pronajímatel právo bezdůvodně vstupovat do bytu. Je nezbytné, aby nastala situace, která takový vstup nezbytně vyžaduje.

Také může nastat situace, že nájemce neuvede osobu, která měla být pověřena zajištěním přístupu do bytu, a během této doby dojde k závažné újmě (vyjma krajní nouze). V takovém případě má pronajímatel právo dát nájemci výpověď za závažné porušení jeho povinností.

Za dlouhodobou nepřítomnost se tedy nepovažuje například běžná dovolená mimo byt na víkend. V případě krátkodobé dovolené není povinností nájemce, aby tuto skutečnost oznamoval pronajímateli. Je také nezbytné, aby nájemce o své dlouhodobé nepřítomnosti věděl předem.

Důležité je si uvědomit, že nové ustanovení slouží k zajištění práv a povinností v době nepřítomnosti nájemce, což přispívá k právní jistotě obou stran. Toto opatření má za cíl řešit případné problémy v době nepřítomnosti nájemce. Je třeba zdůraznit, že toto ustanovení neposkytuje pronajímateli oprávnění k bezdůvodnému vstupu do bytu.²⁹

6. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu

Za prvé bych ráda zmínila, že mezi pojmy oprava a úprava bytu či domu je značný rozdíl. Při opravě se odstraňuje nějaká vada, kdežto při úpravě dochází ke změně kvality nemovitosti, aniž by se v objektu musela nějaká vada objevit.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu lze považovat úpravu či jinou změnu v bytě (domě) za každý zásah, který změní stavební nebo funkční uspořádání bytu. To zahrnuje činnosti jako instalace nebo modifikace rozvodů vody, elektřiny, plynu či jiné infrastruktury, výměnu nebo odstranění topných těles, zazdění, proražení nebo výměnu oken, přesunutí dveří a instalaci přiček.³⁰

Aby mohlo dojít k úpravě či jiné změně v bytě (domě), musí s tím souhlasit obě nájemní strany. Existují možnosti, kdy lze provést tyto úpravy i bez souhlasu jedné z nájemních stran, které definuje občanský zákoník. Závisí výhradně na dohodě účastníků smlouvy, která práva a povinnosti si stanoví pro období provádění úprav.

²⁹ KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016, s. 85-88. ISBN 978-80-7502-135-9.

³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

Úpravy mohou mít dopad i do budoucna, a to například na výši nájemného. Je pochopitelné, pokud vlastník nemovitosti zrekonstruuje svůj byt, navýší se jeho cenová hodnota a tím pádem i nájemné.

6.1. Úpravy prováděné pronajímatelem

Pokud se pronajímatel rozhodne provádět úpravy na své nemovitosti, potřebuje souhlas nájemce. Dle § 2209 NOZ nemá pronajímatel možnost svou pronajatou věc svévolně měnit. Pokud nedostane souhlas nájemce, musí se úprav zdržet do doby skončení nájmu. Jak jsem zmiňovala výše, dle § 2259 NOZ existují i okolnosti, za kterých může pronajímatel na své nemovitosti provádět větší změny, a to i bez souhlasu nájemce. V první řadě je to možné za předpokladu, že změna nesníží hodnotu bydlení a nezasáhne do pohodlí nájemce. Dále je pronajímatel nucen provést změny na základě příkazu veřejné moci. Jako poslední možnost, na základě které nevyžadují úpravy souhlas nájemce, je v případě, kdy existuje riziko závažné újmy.³¹

6.2. Úpravy prováděné nájemcem

Větší úpravy a změny v bytě může provádět i nájemce dle § 2263 NOZ, ale pouze se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. V případě, že pronajímatel nesouhlasí, má nájemce možnost se za určitých okolností obrátit na soud. Mezi tyto okolnosti lze zařadit úpravu bytu, kterou je potřeba provést kvůli zdravotnímu postižení nájemce nebo jeho člena domácnosti. Pokud nemá pronajímatel závažný a patřičný důvod k zákazu této úpravy, může souhlas přidělit soud. Vždy je ale zapotřebí při skončení nájmu dát vše do původního stavu, leda že by pronajímatel o navrácení nežádal.

V případě, že mezi nájemními stranami došlo k dohodě o povinnosti nájemce vrátit byt při ukončení nájmu do stavu, v jakém ho převzal, nájemce je povinen dle § 2293 NOZ tuto podmínku splnit. Jestliže mezi nájemními stranami nedošlo k ujednání dát věc do původního stavu, má nájemce nárok na vyrovnání. Jako příklad bych ráda uvedla situaci, kdy nájemce se souhlasem druhé strany do bytu nainstaluje lustr, jehož odmontování by vedlo k významnému poškození stropu. Podle § 2294 NOZ jakékoli předměty a zařízení, které jsou připevněny ke zdem,

³¹ SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 79-81. ISBN 978-80-7478-837-6.

podlahám nebo stropům bytu a jejichž odstranění by způsobilo degradaci hodnoty bytu, automaticky přechází do vlastnictví majitele nemovitosti. V tomto případě má nájemce nárok na vyrovnání, které je splatné nejpozději ke dni, kdy skončí nájemní vztah.

Jak jsem zmiňovala výše, nájemce k provedení změn v bytě potřebuje souhlas pronajímatele. Pokud změny provede bez souhlasu, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby vše vrátil do původního stavu. Jestliže nájemce tak neučiní, lze mu dle § 2291 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby za zvlášť závažné porušení povinností. V tomto případě nemá nájemce nárok na vyrovnání, i když se jeho změnou zvýší hodnota bytu. V případě, že se hodnota bytu sníží, má pronajímatel právo vyžadovat odškodnění.³²

7. Odstranění poškození nebo vad

Co se týče odstranění poškození nebo vad v bytě, i zde opět závisí na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Lze si ujednat, že veškeré opravy bude v bytě vykonávat pronajímatel, tudíž nájemci náleží jediná povinnost, a tou je oznamování těchto vad. Pokud smlouva neobsahuje ujednání o tom, kdo nese odpovědnost za provádění oprav, spadá povinnost zajistit běžnou údržbu a menší opravy na nájemce. Nájemce je dále povinen odstranit vady, které zapříčinil sám. Zbylé opravy provádí pronajímatel.

Základní povinností nájemce je tedy oznamovat pronajímateli vady a škody, které v bytě vznikly. Dále musí učinit tak, aby škoda, která vznikla, nezapříčinila další újmu. Pokud nájemci v souvislosti k zamezení šíření dalších škod vzniknou vynaložené náklady, má pronajímatel povinnost mu tyto náklady uhradit, a to pouze v případě, pokud škody nezpůsobil sám nájemce.

Jakmile nájemce škodu ohlásí, je pronajímatel nucen ji odstranit řádně a bez zbytečného odkladu. Pokud tak neučiní, má nájemce možnost vadu odstranit sám. Za těchto okolností může po pronajímateli vyžadovat slevu z nájemného nebo náhradu nákladů. Na slevu z nájemného a na náhradu nákladů nemá nárok, jestliže vadu neoznámil nebo ji způsobil sám.

V situaci, kdy pronajímatel nezajistí opravu nahlášených poškození, má nájemce právo okamžitě ukončit nájemní smlouvu bez výpovědní doby, pokud toto jednání

³² SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 82-83. ISBN 978-80-7478-837-6.

představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.³³

8. Skončení nájmu bytu

Paní doktorka Šárka Krejčířová se problematikou skončení nájmu zabývá ve svém článku. Zmiňuje důvody, které vedou ke skončení nájmu bytu a těmi jsou: dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutí doby, ukončení výkonu práce, nemožnosti plnění, smrt nájemce, odstoupení od smlouvy, splnutí, narovnání, zánik členství v bytovém družstvu, vyklizení bytu a výpověď.

8.1. Dohoda pronajímatele s nájemcem

Prvním důvodem, který bude nyní podrobněji rozebrán, je dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Podle občanského zákoníku není v ustanoveních o nájemní smlouvě upraveno skončení nájmu v důsledku uplynutí nájemní doby. V takových případech je třeba postupovat podle obecného pravidla týkajícího se právních skutečností, tj. že právo nebo povinnost zaniká uplynutím doby, na kterou bylo omezeno.

Nový občanský zákoník znovu uplatňuje pravidlo automatického obnovování smluv o nájmu bytu. Pokud nájemce nadále užívá byt ještě alespoň tři měsíce od původního data ukončení nájmu a pronajímatel v této lhůtě písemně nenabídne nájemci vyklizení bytu, nájemní smlouva se automaticky prodlužuje na původně sjednanou dobu, maximálně však na dva roky, pokud se strany nedohodnou jinak. Toto ustanovení slouží k ochraně nájemce a zároveň sankcionuje pronajímatele v případě nepozornosti. Pronajímatel má však dostatek času, aby automatickému prodloužení smlouvy zabránil včasným doručením písemné výpovědi z nájmu.

Podle mého názoru je pohled na ustanovení o automatickém prodloužení smlouvy rozporuplný. Z pohledu nájemce toto pravidlo poskytuje určitou jistotu a stabilitu. Pokud se nájemce rozhodne ukončit nájemní vztah, dává mu to čas na přípravu a nalezení nového bydlení. V tomto smyslu funguje automatické prodloužení jako pojistka. Z pohledu pronajímatele to však omezuje jeho možnost volby, kdy a jak bude svou nemovitost využívat. Ukládá mu tím povinnost pečlivě sledovat termíny a aktivně jednat. Kdybych to měla shrnout, tak toto opatření poskytuje nájemci ochranu a zároveň ukládá pronajímateli odpovědnost.

³³ KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016, s. 80-84. ISBN 978-80-7502-135-9.

8.2. Nemožnost plnění

Může nastat situace, kdy dojde k ukončení nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění. Nejčastěji to bývá ztráta samotného bytu. NOZ v § 2226 stanoví, že nájemní vztah skončí v případě, pokud během trvání nájmu zanikne věc (v tomto případě byt). Může dojít pouze k částečné ztrátě věci, zde je nájemce oprávněn požadovat příslušnou slevu z nájemného nebo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Myslím si, že ustanovení nového občanského zákoníku v § 2226 NOZ poskytuje jasná pravidla ohledně skončení nájmu bytu v případě zániku věci. Je důležité, aby právní předpisy byly srozumitelné a spravedlivé, v tomto případě ustanovení tuto roli plní efektivně. Není však nikterak zákonem stanoveno, na jaké výši slevy se pronajímatel a nájemce dohodnou.

8.3. Odstoupení od smlouvy

Nový občanský zákoník vysloveně neupravuje možnost odstoupení od nájemní smlouvy. Místo toho byl zaveden institut výpovědi bez výpovědní doby. Obecně platí, že strany mohou od smlouvy odstoupit, pokud se na tom vzájemně dohodnou, nebo pokud tak stanoví zákon. Nový občanský zákoník stanoví, že od smlouvy lze odstoupit pouze v případě, pokud některá ze stran poruší smlouvu zvláště závažným způsobem.

NOZ v § 2232 stanoví situaci, kdy jedna ze stran způsobí značnou újmu druhé straně tím, že poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem. V takovém případě má dotčená strana touto újmu právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu tak specificky umožňují pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem.

Dle mého názoru je ustanovení § 2232 podstatnou částí NOZ a lze usoudit, že NOZ klade důraz na spravedlnost a rovnováhu mezi nájemcem a pronajímatelem. Možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě zvláště závažného způsobu umožňuje rychlou reakci na tyto problémy. Celkově lze tuto změnu vnímat pozitivně, protože na základě tohoto ustanovení může docházet k posílení ochrany smluvních stran.

8.4. Splynutí

Skončení nájmu bytu splynutím vychází z principu nového občanského zákoníku, který stanoví, že když práva a povinnosti spočívající v nájmu bytu se sloučí v jedné osobě, oba tyto prvky zaniknou.

Prakticky to znamená, že když dojde k situaci, kdy nájemce získá vlastnictví nemovitosti, kterou předtím užíval z pozice nájemce, práva a povinnosti spojené s nájmem bytu se sloučí v nájemci jako vlastníkovi. V takovém případě dojde k zániku nájemního vztahu, protože osoba, která byla dříve nájemcem, se stala vlastníkem nemovitosti, a tím pádem už není nájemcem.

8.5. Výpověď

Pronajímatel i nájemce může ukončit smlouvu výpovědí v souladu s novým občanským zákoníkem. Aby výpověď byla platná, tak musí obsahovat písemnou formu a následně musí být doručena druhé straně nájemní smlouvy. Výpovědní lhůta se počítá prvním dnem následujícího kalendářního měsíce poté, co výpověď dostala druhá strana.³⁴

8.5.1. Výpověď ze strany pronajímatele

V momentě, kdy výpověď podal pronajímatel nájemci, má povinnost uvědomit nájemce o jeho právu podat námitky proti výpovědi a navrhnout soudní přezkoumání oprávněnosti takového rozhodnutí. Pokud tak neučiní, výpověď bude považována za neplatnou a soud k ní nebude přihlížet.

Jak jsem již zmiňovala výše, výpověď musí mít vždy písemnou formu. Taktéž je povinností, aby byla výpověď podepsaná pronajímatelem, jinak se považuje opět za neplatnou.

Pronajímatel je povinen v případě výpovědi nájemní smlouvy uvést konkrétní důvody, s výjimkou situací, kdy se jedná o úmrtí nájemce. V takovém případě není vyžadováno uvedení specifických důvodů výpovědi. Zákon definuje, že důvod musí být vymezen skutkově. Je tedy nutné detailně specifikovat důvody výpovědi. Pouhé odkazování na obecná ustanovení zákona nestačí, a proto je nezbytné popsat konkrétní okolnosti. Například by výpověď mohla být zdůvodněna nesplacením nájemného za určité období, jako je měsíc duben, květen, červen

³⁴ KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Online. Bulletin advokacie. 18. 12. 2013. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>. [citováno 2024-15-01].

a červenec roku 2016.

NOZ v § 2270 upravuje případ, kdy v bytě bydlí více nájemců, například spolubydlení studentů. V této situaci zákon připouští výpověď z nájmu bytu i pouze jednomu z nájemců. Jako vzor lze uvést odsouzení pro úmyslný čin vůči pronajímateli. V tomto případě bude výpověď adresována pouze odsouzenému nájemci, nikoliv všem. Tento důvod se však nevztahuje na neplacení nájemného, protože k tomuto úkonu jsou zavázáni všichni nájemníci společně, proto bude výpověď adresována každému. Podle této situace se nepostupuje u nájemního vztahu, kdy jsou nájemci manželé, nájemní práva tedy vždy zaniknou oběma. Pokud se tedy jeden z manželů dopustí úmyslného trestného činu vůči pronajímateli, následky ponесou oba manželé.

Ohledně podání návrhu soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi má právo nájemce jen do 2 měsíců ode dne, kdy výpověď obdržel. Nájemce tak učiní prostřednictvím podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi. Dvoutměsíční lhůtu je závazná a je zapotřebí ji dodržet, jinak právo zanikne. Nájemce je povinen v žalobě uvést konkrétní důvody, proč považuje výpověď za neoprávněnou, a dále musí svá tvrzení podložit patřičnými důkazy. Soud v konečném důsledku buď žalobě vyhoví, anebo ji zamítne.³⁵

Důvody pro okamžitou výpověď

NOZ nově umožňuje vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to v případě, kdy nájemce porušuje povinnosti zvláště závažným způsobem. Tímto způsobem je možné vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou. Výpověď nabývá účinnosti v okamžiku, kdy ji nájemce obdrží. Časový úsek jednoho měsíce je lhůta, ve které má nájemce povinnost byt odevzdat. Okamžité výpovědi předchází výzva pronajímatele, kterou musí učinit, jinak bude výpověď neplatná. Musí tedy nájemce vyzvat, aby odstranil své protiprávní chování. V zákoně není uvedeno, že výzva musí mít písemnou formu, tudíž je možné vyzvat nájemce i ústně.

Na základě mého názoru má písemná výzva několik výhod oproti té ústní. V první řadě poskytuje písemný důkaz o tom, že byl nájemce vyzván k odstranění svého protiprávního jednání, což může být užitečné v případě sporu. Dále může být písemná forma považována za formálnější, což může vést k posílení této výzvy

³⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 30-40. ISBN 978-80-7263-901-4.

a k jasnějšímu vyrozumění nájemce o jeho protiprávním jednání. Na druhé straně může být ústní vyzvání rychlejší, což je v určitých případech snazší. Předejde se tak zbytečnému zpoždění, které je spojeno s písemnou formou.

Prvním důvodem pro okamžitou výpověď ze strany pronajímatele může být skutečnost, že nájemce neoprávněně neuhradil nájemné a náklady za služby po dobu minimálně tří měsíců. Za další důvod, který NOZ zmiňuje, lze považovat poškozování bytu nebo domu nájemcem, a to buď závažným nebo nenapravitelným způsobem. Třetím důvodem pro okamžitou výpověď je situace, kdy nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. V poslední řadě může pronajímatel nájemci vypovědět smlouvu tehdy, kdy nájemce užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ve smlouvě ujednáno.³⁶

Důvody pro výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou

Jak už z názvu vyplývá, výpověď má tříměsíční lhůtu a nabývá účinnosti prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co druhá strana tuto výpověď obdržela. Na výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou má nárok pronajímatel. Lze tímto způsobem vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou. Týkají se důvodů na straně nájemce, nebo jsou spojeny s veřejným zájmem (např. je nutno provést demolici domu).

V § 2288 NOZ můžeme najít výčet výpovědních důvodů, na základě kterých lze smlouvu vypovědět. Prvním z důvodů je ten, že je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal pronajímateli, členovi jeho domácnosti nebo osobě, která bydlí v domě, kde se nachází nájemcův byt. Taktéž tento odstavec pojednává o úmyslném trestném činu, která nájemce spáchal proti cizímu majetku, který se vyskytuje v domě, kde je i nájemcův byt.

Dalším z důvodů je ten, že nájemce poruší hrubě svou povinnost. Tím je myšleno například to, že si pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě sjednali, že nájemce nesmí provádět rozsáhlé rekonstrukce v bytě. Ačkoliv byla tato rekonstrukce ve smlouvě zakázána, nájemce i přesto rozsáhlou rekonstrukci provedl, a tím hrubě porušil svou povinnost. Také se může jednat o stále se opakující odmítání povolit pronajímateli vstup do bytu za účelem prohlídky bytu, popřípadě

³⁶ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 42-50. ISBN 978-80-7263-901-4.

provedení úprav.

V dalším odstavci § 2288 je zmíněné, že důvodem pro tuto výpověď je vyklizení bytu, protože je v rámci veřejného zájmu zapotřebí s bytem nebo domem nakládat takovým způsobem, který není slučitelný s následným užíváním bytu.

Oproti předchozímu zákonu zde máme nový odstavec, který hovoří o jiných obdobně závažných důvodech, na základě kterých lze smlouvu vypovědět. Tím je myšleno, že výčet důvodů, které zmiňují výše, nám zprostředkovává takový „základ“, nicméně důvodů, které jsou obdobného charakteru, může být více.³⁷

Výpověď pronajímatele po smrti nájemce

Opět tu máme novinku, kterou přinesl NOZ. Pronajímatel má možnost vypovědět nájemní smlouvu dědici zemřelého nájemce. To nastává v případě, kdy nájem nepřejde na člena domácnosti zemřelého nájemce. Pronajímatel má právo ukončit tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Tato lhůta začíná v okamžiku, kdy pronajímatel získá informace o úmrtí nájemce a dozví se, že nedošlo k přechodu nájmu na člena domácnosti. Začátek tříměsíční doby je také stanoven v den, kdy se pronajímatel dozvěděl o dědici nebo správci pozůstalosti nájemce.

V souvislosti s výpovědní dobou je doba stanovena na dva měsíce. Tato doba se opět počítá od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje potom, co výpověď došla druhé straně. Součástí výpovědi musí být poučení nájemce o vznešení námítky proti výpovědi a návrh přezkoumání oprávněnosti této výpovědi soudem.

Pokud nastane situace, že pronajímatel ani do šesti měsíců nezná nájemcovy dědice, má právo byt vyklidit, což vede k zániku nájmu.³⁸

Výpovědní důvody na straně pronajímatele

NOZ dovoluje pronajímateli na základě jeho důvodů vypovědět nájemci nájemní smlouvu. V tomto případě se jedná o situaci, ve které bude byt sám využívat. Dále to lze i z důvodu, kdy bude byt využívat jeho manžel, který se rozhodl opustit rodinnou domácnost, a to v případě, kdy již byl podán návrh o rozvod

³⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 51-52. ISBN 978-80-7263-901-4.

³⁸ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 70-71. ISBN 978-80-7263-901-4.

manželství nebo pokud bylo manželství už rozvedeno. Pokud jde o situaci, kdy pronajímatel chce poskytnout byt svému příbuznému nebo příbuznému manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii druhého stupně, lze taktéž vypovědět nájemci smlouvu. Za přímou linii jsou zde považováni rodič, dítě, vnuk a další příbuzní. Vedlejší linii druhého stupně představují sourozenci.

Za těchto okolností platí tříměsíční výpovědní doba, která se počítá od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje poté, co druhá strana obdržela výpověď.

Oproti dřívějšímu zákoníku nastaly změny, které se týkají přivolení soudu k této výpovědi. NOZ přivolení soudu zrušil. Taktéž nastala změna v tom, že NOZ nedovoluje vypovědět smlouvu, která je na dobu určitou. Dále musí pronajímatel ve své výpovědi uvést důvod, pro který tato výpověď nastala. V případě, že tento důvod nebude do jednoho měsíce naplněn, pronajímatel bude sankcionován. Sankce spočívá v opětovném pronajmutí bytu nájemci, který obdržel výpověď nebo nahrazení jeho škod.

Aby tato výpověď byla platná, je pronajímatel nucen uvést, komu konkrétně chce byt poskytnout. Musí tedy zmínit jméno a příjmení osoby a nesmí opomenout specifikovat, v jakém příbuzenském vztahu se vůči němu daná osoba nachází. Podle NOZ se pronajímatel osobu, kterou uvedl ve výpovědi nemůže později změnit, protože by tím změnil výpovědní důvod. V tomto případě by musel dát nájemci novou výpověď.

Podle NOZ mohou nastat důvody, kdy soud výpověď posoudí jako neplatnou na základě rozporu s dobrými mravy. Soud musí přihlídnout k okolnostem na obou stranách nájemního vztahu. Mezi tyto okolnosti, které se týkají nájemce, lze zařadit například vysoký věk, zdravotní stav nebo jeho sociální poměry. U pronajímatele to může být stupeň naléhavosti jeho potřeby.³⁹

8.5.2 Výpověď ze strany nájemce

Zákon ukládá nájemci možnost vypovědět nájemní smlouvu na dobu neurčitou i bez udání důvodu. Změna nastává u smlouvy na dobu určitou, v tomto případě ji může nájemce vypovědět pouze za podstatné změny okolností. Tato výpověď musí obsahovat i důvod. Zde je výpovědní lhůta tříměsíční. Jako příklad bych ráda uvedla situaci, kdy nájemce přijme nabídku nové práce, do které se bude

³⁹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 72-73. ISBN 978-80-7263-901-4.

z místa nájemního bydliště dopravovat s obtížemi.

Pokud pronajímatel poruší povinnosti zvláště závažným způsobem, má nájemce právo vypovědět smlouvu okamžitě. Tedy jak smlouvu na dobu určitou, tak i neurčitou.

Jestliže nájemce zemře a nájemní práva nepřejdou na člena jeho domácnosti, má dědic oprávnění tuto smlouvu vypovědět do tří měsíců. Tříměsíční doba začíná běžet v okamžiku, kdy dědic zjistil, že nájemce zemřel a že jeho práva nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Tedy v době, kdy byl obeznámen o svém dědickém právu. Takto musí učinit nejpozději do 6 měsíců od smrti nájemce.

Stejně jako výpověď pronajímatele, musí mít i tato písemnou formu. Taktéž musí být nájemcem podepsána. Dále musí být z výpovědi jasné, kdo smlouvu ukončuje a komu je adresována. Také nesmí dojít k zaměnitelnosti identifikace nájemního vztahu, to lze doložit datem, kdy byla nájemní smlouva uzavřena a přesnou charakterizací bytu.⁴⁰

Důvody pro okamžitou výpověď

Jakmile pronajímatel poruší zvláště závažným důvodem své povinnosti, má nájemce nárok na okamžitou výpověď.

Může jít o případ, kdy nájemci v užívání bytu brání třetí osoba. Tato osoba mu například zabraňuje k přístupu do bytu. Nájemce má právo se bránit sám, nebo požádat pronajímatele, aby mu proti třetí osobě poskytl ochranu. Jakmile není v silách nájemce, aby se ubránil sám, tak má pronajímatel ze zákona povinnost mu tuto ochranu v přiměřené době poskytnout. Jestliže mu pronajímatel ochranu neposkytne, nájemce má možnost po pronajímateli požadovat, aby ochranu poskytl v přiměřené dodatečné lhůtě. Pokud pronajímatel i přes následnou žádost ochranu neposkytne, má nájemce právo na okamžitou výpověď. Zákon omezuje právo na okamžitou výpověď tím, že vyžaduje, aby pronajímatel hrubě porušil své povinnosti svým chováním.⁴¹

⁴⁰ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 83-87. ISBN 978-80-7263-901-4.

⁴¹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 89-91. ISBN 978-80-7263-901-4.

8.6. Vyklizení bytu po skončení nájmu

Nájemce má zákonnou povinnost odevzdat byt pronajímateli v den skončení jeho nájemní smlouvy. Jakmile nájemní smlouva končí podáním výpovědi, den odevzdání bytu se stanoví jako poslední den výpovědní doby. V případě, že nájemce poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti, pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah bez výpovědní doby. Nájemce má povinnost v tomto případě byt odevzdat co nejdříve, nejdéle však do jednoho měsíce od ukončení nájemní smlouvy. Je tu ale možnost, že si pronajímatel s nájemcem sjednají jiný den pro odevzdání bytu. Na základě NOZ stačí, aby nájemce předal druhé straně klíče a zamezil jakékoliv překážce k užívání bytu, tím vznikne opět plné právo pronajímateli k bytu. Po skončení nájmu se doporučuje sepsat protokol o předávání bytu. Mohou ovšem nastat okolnosti, kdy nájemce byt v požadované lhůtě nevyklidí, v tomto případě má pronajímatel právo se dožadovat vyklizení bytu soudní cestou. Pronajímatel totiž podle zákona nemá možnost, aby byt vyklidil svépomocí, proto je nucen požádat soud formou žaloby na vyklizení.⁴²

9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017-128

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Pavlíny Brzobohaté a soudců JUDr. Miroslava Feráka a JUDr. Jitky Dýškové ve věci žalobkyně I. A. E., narozené XY, bytem XY, zastoupené opatrovníkem městskou částí Praha 9, se sídlem v Praze 9, Sokolovská 14/324, IČO 00063894, právně zastoupené JUDr. Petrem Andělem, advokátem se sídlem v Praze 4, Na Podkovce 282/12, proti žalovanému L. H., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. Davidem Černým, advokátem se sídlem v Praze 8, Nad Šutkou 1811/12, o neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 60 C 361/2015, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2017, č. j. 30 Co 59/2017-80, t a k t o :

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. dubna 2017, č. j. 30 Co 59/2017-80, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 9. září 2016, č. j. 60 C

⁴² BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014, s. 121-123. ISBN 978-80-7263-901-4.

361/2015-61, vyjma výroku II., se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 9 k dalšímu řízení.

Dne 16. září 2015 obdržela nájemkyně výpověď bez výpovědní doby, která byla následným dnem předána jejímu opatrovníkovi. Tuto výpověď obdržela od pronajímatele z důvodu způsobených závažných škod a potíží nejen pronajímateli, ale i osobám, které sdílí stejný byt, jako ona (rušení nočního klidu, obtěžování osob v ostatních bytech domu silným zápachem koček a neumožnění pronajímateli vstupu do bytu za účelem provedení oprav, ačkoliv k tomu byla nájemkyně dopředu vyzvána). Pronajímatel, prostřednictvím zaslaných dopisů, upozorňoval opatrovníka nájemce, že nájemce svým opakovatelným chováním ruší noční klid a že odmítá zpřístupnit byt k opravám. Dále byla sepsána petice ostatními nájemci domu, že nájemkyně nedodrží základní pravidla vzájemného soužití a dále v petici poukazovali na její nevhodné chování. Nájemkyně však měla za to, že se svým chováním nedopustila porušování povinností zvláště závažným způsobem, a tím pádem nemá pronajímatel nárok na výpověď bez výpovědní doby. Z tohoto důvodu dne 12. října 2015 došla soudu žaloba, kterou se žalobkyně (nájemkyně) domáhala o určení neoprávněnosti a neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Soud prvního stupně žalobu zamítl, a toto rozhodnutí bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího soudu. Proti tomuto rozsudku žalobkyně podala dovolání. Namítala, že neobdržela od pronajímatele výzvu k nápravě jejího chování a že soud tedy výpověď posoudil nesprávně. Dle zákona musí výpovědi předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzývá nájemce na odstranění nevhodného chování, a to v přiměřené časové lhůtě. Dále soudu vyčítala, že její chování nelze považovat za zvláště závažné porušení povinností. Nejvyšší soud rozhodl, že za výzvu nelze považovat dopis, kterým si pronajímatel spíše stěžoval na chování nájemkyně, než že by ji vyzýval, aby napravila své nevhodné chování. Taktéž rozhodl, že výzvou není ani petice sepsána ostatními nájemci. Proto zrušil rozsudek odvolacího soudu a taktéž soudu prvního stupně. Věc vrátil zpět k projednání soudu prvního stupně.

Dle mého názoru v tomto případě zákon opět chrání ve větší míře nájemce, což považuji oproti pronajímateli za nespravedlivé. Pronajímatel nájemkyni několikrát na její chování upozorňoval. Taktéž si peticí stěžovali ostatní nájemci bytu. I přes to, že výzva neobsahovala zákonné náležitosti, bych tento případ posoudila shodně se soudem prvního stupně a soudem odvolacím. Nájemkyně svým chováním obtěžovala ostatní nájemce domu, a navíc neumožnila pronajímateli vstup do bytu za

účelem oprav. Myslím si, že na základě opakovatelnosti porušování povinností lze toto chování považovat za zvlášť závažné. Proto bych navrhovala udělení výpovědi bez výpovědní doby za správné.⁴³

10. Úvahy de lege lata a návrhy de lege ferenda

V této části mé práce se zaměřím konkrétně na ustanovení § 2258 NOZ, které pojednává o právu nájemce chovat zvíře v bytě. Nájemce na základě tohoto zákona má tedy právo chovat zvíře v bytě. Pokud by pronajímatel ve smlouvě sjednal, že chov zvířete je v bytě zakázán, tak by s k takovému ujednání nepřihlíželo, protože by tím docházelo ke zkracování práv nájemce. Chov zvířete je povolen pouze za předpokladu, že nezpůsobuje pronajímateli ani ostatním nájemcům domu obtíže, které nejsou přiměřené obvyklým poměrům v domě. Jakmile chov zvířete způsobí navýšení nákladů na údržbu domu, pronajímatel má právo požadovat tyto náklady od nájemce uhradit. Může se například jednat o častější úklid společných prostorů domu.

Nájemce za zvíře nese odpovědnost a je povinen respektovat pravidla chování v domě, která se vztahují i na chov zvířete. V případě, že by pes neustále a hlasitě štěkal, nebo obtěžoval okolní nájemce silným zápachem, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat, aby psa nadále v bytě nechoval. Nájemce musí brát vždy ohled na ostatní členy domu a má povinnost jim umožnit nerušené užívání tohoto domu.

Dále je po nájemci vyžadováno, aby byt užíval řádně, což se opět vztahuje i na chov zvířete. Nesmí tedy tento chov způsobovat vyšší opotřebení bytu i celého domu.⁴⁴

Předešlá právní úprava neobsahovala ustanovení, ve kterém by se pojednávalo o chovu zvířete v bytě. Pronajímatel měl právo si ve smlouvě sjednat, že chov zvířete je zakázán. Dále mohl požadovat po nájemci písemný souhlas k tomuto chovu. Jakmile nájemce ujednání ve smlouvě porušil, a přes písemný zákaz zvíře v domě choval, mohl mu pronajímatel dát výpověď za hrubé porušení nájemní smlouvy.⁴⁵

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017-128

⁴⁴ KREJČÍ, Pavla. *Komentář zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2258*. Nový občanský zákoník a komentářem. Online. 13. 7. 2014. Dostupné z: https://www.infoportal.cz/oz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2258-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfp1Dmef2nU_rgqu0ulWTUmSrCLA/. [citováno 2024-10-02].

⁴⁵ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ PRAHA. *Zakázat chov zvířete v bytě*. Online. Advokátní kancelář Praha. 11. 7. 2022. Dostupné z: <https://www.cikr.cz/vite-ze-pronajimatel-vam-nemuze-zakazat-chov-zvirete-v-byte/>. [citováno 2024-12-02].

Dle mého názoru nová právní úprava v tomto případě upřednostňuje ochranu nájemce oproti pronajímateli. Vidím to jako nespravedlivé a nesouhlasím s ustanovením, které pronajímateli nedovoluje zakázat nájemci chovat zvířata v domě. Ustanovení, které by bylo podle mého názoru spravedlivé pro obě strany nájemní smlouvy, by spočívalo v tom, že by měl pronajímatel možnost stanovit obecná pravidla pro chov zvířat v domě. Obecnými pravidly mám na mysli, že by mohl pronajímatel nastavit omezení, která by se týkala například velikosti, počtu nebo určitých druhů zvířat. Tato omezení by musela být řádně odůvodněna a nesměla by se zakládat na diskriminačních předsudcích. Jako příklad bych ráda uvedla situaci, kdy si pronajímatel zrekonstruuje svůj byt a vybaví ho moderním nábytkem. V takovém případě by mohl chtít zabránit možnosti, že by zvíře poškodilo interiér domu. Dále bych se přiklonila k tomu, že bude mít pronajímatel možnost vyžadovat od nájemce zvláštní povolení pro chov zvířat, například prostřednictvím dodatku k nájemní smlouvě. Jakmile by zvíře v domě způsobovalo závažné potíže, pronajímatel by mohl vyžadovat odstranění zvířete z domu. Nájemci by nesl za zvíře odpovědnost a v případě, že by ve spojitosti s chovem vznikli nějaké škody, nájemce by měl povinnost vše řádně uhradit. Taktéž by se musel starat o společné prostory v domě, které by zahrnovali úklid společných prostorů, a to samozřejmě pouze za předpokladu, že by choval například psa, který by pravidelně procházel společnými prostory domu (schodiště, chodby), které by znečišťoval. Tedy povinností nájemce by bylo tyto prostory udržovat v čistotě.

Přijetí legislativy, která by umožnila pronajímatelům zakazovat chov zvířat v bytě, by mohlo vést k situaci, kdy by tuto možnost využil každý pronajímatel v České republice. To by mělo za následek, že si nájemci nebudou moci do bytů přivést svého domácího mazlíčka. Proto bych preferovala omezení na základě počtu, velikosti a typu zvířat, což by umožnilo nájemci chovat menší nebo nějaká méně náročná zvířata. Dále bych zavedla například daňové úlevy nebo jinou finanční podporu pro pronajímatele, které by umožnili nájemci zvíře chovat. Zákon by ale musel stanovit, o jaká konkrétní zvířata by šlo. Tím mám na mysli, že by se finanční podpora neposkytovala například za malá a méně náročná zvířata, jako je třeba morče, králík a jiné. Pronajímatel by tuto podporu obdržel například za velkého psa. Domnívám se, že by taková finanční podpora mohla přilákat mnoho pronajímatelů a tím by se zabránilo situaci, kdy by nájemní trh v České republice trpěl nedostatkem bytů, v nichž je nájemcům umožněno chovat větší zvířata v bytě.

Nová legislativní úprava by umožnila v malé míře zkrátit práva nájemce na chov zvířat v domě a zároveň by více chránila práva pronajímatele. Považuji za nespravedlivé, že pronajímatel nemá právo rozhodovat o přítomnosti určitých druhů zvířat v bytě poté, co investoval do jeho renovace a modernizace, včetně zakoupení nového nábytku a vymalování stěn. Je zřejmé, že například psi mohou znečistit nově vymalované zdi, zničit podlahové krytiny nebo vybavení, a kočky mohou poškrábat nábytek a zanechat chlupy, což může být zvažováno jako důvod, proč by mohli pronajímatelé preferovat zákaz chovu zvířat v pronajímaných bytech.

Praktická část

V praktické části této bakalářské práce se zaměřím na analýzu několika nájemních smluv, které byly uzavřeny v rozporu s platnou právní legislativou České republiky. Právní rámec nájemních vztahů je pevně stanoven v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), jenž klade důraz na ochranu práv jak nájemců, tak i pronajímatelů. Přesto se v praxi často setkáváme s nájemními smlouvami, které obsahují závažné právní nedostatky nebo jsou formulovány takovým způsobem, který může vést k jejich neplatnosti nebo k významným problémům v nájemním vztahu.

Ráda bych upozornila, že přiložené nájemní smlouvy (v původní verzi) jsem v minulosti vytvořila sama za pomoci mé rodiny a jsou prakticky využívány pro pronájem bytů, které s rodinou nabízíme. Chyby, které popírají platnost nájemních smluv, jsem v rámci své bakalářské práce taktéž vymyslela sama, a to pouze pro její účely.

Cílem této části práce je identifikovat a analyzovat konkrétní chyby v nájemních smlouvách, které byly vybrány jako předmět zkoumání. Tyto chyby mohou zahrnovat například nepřesnosti ve formulaci, absence zásadních smluvních ustanovení, nesoulad s občanským zákoníkem, či ujednání, která jsou přímo zakázána zákonem. Po detailní analýze těchto nedostatků navrhu možnosti, jak dané chyby opravit tak, aby odpovídaly legislativním požadavkům a zároveň reflektovaly potřeby a očekávání obou smluvních stran. Cílem je tedy nejen identifikace a korekce chyb, ale i poskytnutí uceleného pohledu na problematiku nájemních smluv v České republice, což by mělo vést k lepšímu porozumění a aplikaci právních principů v této oblasti.

Nájemní smlouva č. 1

Viz. příloha č. 1

Vlastní komentář

V úvodu nájemní smlouvy jsou identifikovány obě nájemní strany, tedy nájemce a pronajímatel. Můžeme zde vidět jméno a příjmení, trvalé bydliště, datum narození, číslo občanského průkazu a dále telefonní číslo a e-mailovou adresu. Smlouva v této části obsahuje všechny potřebné náležitosti a není nikterak v rozporu s právní úpravou.

Dále musí nájemní smlouva obsahovat přesný popis pronajímané nemovitosti. To zahrnuje nejen adresu a popis samotného bytu, ale také specifikaci, jaké části nemovitosti jsou součástí nájmu (např. sklep, garáž). Odstavec 1.1 nájemní smlouvy zahrnuje obec, katastrální území a adresu, ve které se nemovitost nachází. Dále je zde specifikováno číslo jednotky, budova a umístění, kde se přesně byt nachází, tedy na jakém pozemku stojí. V tomto odstavci můžeme dále vidět všechny místností, které jsou nájemci pronajaty. Také zde nechybí uvedení velikosti bytu. Je nutné uvést i vybavení bytu, které v tomto odstavci smlouvy můžeme taktéž vidět. Celý tento odstavec je opět napsán v souladu s právní normou a obsahuje všechny potřebné náležitosti smlouvy.

Z odstavce 2.1 vyplývá, že byt je pronajímán výlučně za účelem bydlení. Odstavec je v souladu s platnou právní úpravou a konkrétně s § 2235 NOZ, ve kterém se píše, že je pronajímatel zavázán přenechat nájemci věc k zajištění bytových potřeb nájemce.⁴⁶

V odstavci 3.1 si smluvní strany určili, že bude nájem sjednán na dobu určitou, konkrétně od 1.10.2021 do 1.10.2022. Dále si sjednali, že v případě, kdy ani jeden z účastníků této smlouvy neoznámí, že trvá na skončení nájmu, nájem se automaticky prodlouží o další rok. Dále si ujednali, že v případě prodloužení nájmu o rok se nepoužije ustanovení NOZ § 2285. V § 2285 se píše, že pokud nájemce užívá byt po dobu nejméně tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel nájemce nevyzval, aby se z bytu odstěhoval, tak platí, že nájem bude opět sjednán na stejnou dobu, na kterou byl sjednán předtím. Nanejvýš však na 2 roky. Tento paragraf umožňuje, že si nájemní strany mohou sjednat jiné podmínky, které ale

⁴⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

musí obsahovat písemnou formu. V nájemní smlouvě, kterou jsem uvedla, si strany sjednali své podmínky, které jsou v souladu se zmíněným paragrafem (§ 2285).⁴⁷

Ve IV. části nájemní smlouvy se píše o nájemném, nákladech za služby spojené s užíváním bytu a o jistotě. V částech 4.1 až 4.4 je vše v souladu s právní normou. V odstavci 4.5 je uvedena jistota v hodnotě 50 000 Kč, což je v rozporu s právní normou. V § 2254 občanského zákoníku je uvedeno, že jistota nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. V tomto případě byl trojnásobek přesáhnut. Proto bych navrhovala jistotu v částce 30 000 Kč. Zbylé odstavce, tedy 4.6 až 4.7 jsou v souladu se zákonem.⁴⁸

V souvislosti s V. částí nájemní smlouvy jsou body od a do i v souladu s právními předpisy. Předposlední bod v páté části, který pojednává o zákazu chovu zvířat v bytě, se považuje za zakázané ujednání, které zkracuje práva nájemce. Takové ujednání není podle zákona v nájemní smlouvě dovoleno. Nájemce má podle § 2258 NOZ právo chovat zvíře v bytě, a to za předpokladu, že chov nezpůsobuje pronajímateli nebo ostatním členům domu obtíže, které nejsou přiměřené obvyklým poměrům v domě.⁴⁹ V posledním bodě páté části je nájemci zakázáno v bytě kouřit, což opět zkracuje jeho práva. Pan JUDr. Stanislav Křeček ve svém odborném článku zmiňuje ustanovení § 2235 NOZ ve kterém se píše, že se nepřihlíží k ujednáním, které zakazují práva nájemce. Dále hovoří o ustanovení § 2239 NOZ, ve kterém se nepřihlíží k ujednání, která ukládají nájemci povinnosti, které jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené.⁵⁰ Tudíž i toto ujednání v nájemní smlouvě není v souladu s právními předpisy.

Odstavec 5.2 je v rozporu s právními předpisy. Pronajímatel požaduje, aby přijetí nového člena do domácnosti bylo podmíněno jeho písemným souhlasem a zmiňuje, že písemný souhlas platí i pro osobu blízkou. V § 2272 NOZ se sice píše o tom, že má pronajímatel právo na to, aby si v nájemní smlouvě vyhradil písemný souhlas

⁴⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁴⁸ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁴⁹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Je zákaz kouření v domě a bytě „rozumným pokynem“ (§ 2256 O.Z.)?* Online. Bulletin advokacie. 20. 7. 2017. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/je-zakaz-koureni-v-dome-a-byte-rozumnym-pokynem-2256-o.-z> [citováno 2024-15-02].

k přijetí nového člena domácnosti, to však neplatí pro osobu blízkou. Nájemce je tedy povinen, pokud je to ve smlouvě stanoveno, informovat pronajímatele o přijetí nového člena do domácnosti a obdržet jeho písemný souhlas. U osoby blízké to neplatí, ta má právo s nájemcem bydlet i bez souhlasu pronajímatele.⁵¹

Dále zde máme VI. část, která pojednává o skončení nájmu a o možnostech výpovědi z nájmu bytu. V odstavci 6.2 se píše o tom, že výpověď musí obsahovat konkrétní důvod, což je z právního hlediska správné. V další větě je zmíněno, že výpovědní doba je dva měsíce, s čímž na základě občanského zákoníku nesouhlasím. Výpovědní doba je podle § 2231 NOZ tříměsíční, pokud se jedná o nemovitou věc.⁵² Co se týče odstavce 6.4, tedy výpovědi bez výpovědní doby, opět zde shledávám nesoulad s právními předpisy. Pronajímatel uvádí, že pokud nájemce nezaplatí nájem po dobu alespoň jednoho měsíce, poruší tím povinnost zvlášť závažným způsobem a má tedy nárok na okamžitou výpověď. V tomto případě se nejedná o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. V § 2291 NOZ se uvádí, že za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem se považuje nezaplacení nájmu a nákladů na služby v době alespoň tří měsíců. V tomto případě tedy pronajímatel musí ve smlouvě uvést, že výpověď bez výpovědní doby je možná pouze v případě, kdy nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby v době alespoň tří měsíců, poté to bude v souladu s občanským zákoníkem. Zbylé odstavce nájemní smlouvy v VI. části jsou z právního hlediska správné.⁵³

V posledních odstavcích se pojednává o vyznění nájemních stran s touto smlouvou a o nabytí její účinnosti. Zde taktéž žádné chyby neshledávám.

Na závěr bych chtěla podotknout, že nájemní smlouva obsahovala významné chyby, které by vedly k její neplatnosti. Smlouva zkracuje práva nájemce, obsahuje nesrovnalosti ve lhůtách a taktéž nedodržuje limity jistoty. Tyto závažné chyby vyžadují okamžitou nápravu, aby smlouva mohla být považována za platnou a spravedlivou pro obě strany.

Nájemní smlouva č. 2

⁵¹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵² ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵³ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 219. ISBN 978-80-7488-201-2.

Viz. příloha č. 2

Vlastní komentář

Hned v úvodu této nájemní smlouvy shledávám nedostatky. V úvodu je nezbytné identifikovat strany, které jsou součástí nájemního vztahu, a to včetně poskytnutí jejich základních informací. Pronajímatel by měl v tomto případě uvést své jméno a příjmení, adresu trvalého bydliště, dále IČO a to v případě, kdy je pronajímatelem právnická osoba. Mezi následující údaje patří kontaktní informace, tedy telefonní číslo a e-mailová adresa. U nájemce by mělo být opět uvedeno jeho jméno a příjmení, adresa trvalého bydliště, rodné číslo a taktéž kontaktní informace. Celá tato část v nájemní smlouvě chybí, tudíž není zřejmé, kdo tuto smlouvu uzavírá.

V první části je blíže specifikován byt, který je předmětem nájemní smlouvy. Chybí zde ale vymezení jeho prostorů, tedy jaké místnosti jsou nájemci poskytnuty a které může využívat ke sjednanému účelu. Zde by mohlo dojít k nedorozumění ohledně toho, které části bytu může nájemce využívat.

Druhá část smlouvy obsahuje výčet osob, které budou spolu s nájemcem byt využívat. Zde je poprvé uvedeno jméno a příjmení nájemce, což je však nedostatečná informace pro úplnou identifikaci osoby. Jsou zde zmíněny další čtyři lidé, konkrétně dva manželské páry, ale opět zde nejsou základní informace o nich.

V dalším odstavci této nájemní smlouvy nalezneme dobu, na kterou je smlouva uzavřena. Dále zde máme ujednání, ve kterém se hovoří o opětovném prodloužení smlouvy mezi účastníky. S tímto ujednáním souhlasím na základě § 2285 NOZ. Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena, a pronajímatel ho do tří měsíců od skončení této doby nevyzve, aby byt opustil, dochází podle zákona k automatickému prodloužení nájmu. Toto prodloužení nájmu je na stejnou dobu, na jakou byla původně smlouva uzavřena, maximálně na dva roky. Účastníci smlouvy si však mohou ujednat jakoukoliv dobu.⁵⁴

Co se týče čtvrté části této smlouvy, zde si myslím, že je vše v souladu s platnou právní úpravou.

Avšak v 5. části smlouvy shledávám chybu ve 2. odstavci. Zde se píše o kauci, což je podle platné právní úpravy nepřesný výraz. V NOZ, konkrétně v §

⁵⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

2254, se uvádí pojem jistota. Na základě své vlastní zkušenosti slýchávám především pojem kauce, avšak v nájemních smlouvách, jakožto právních dokumentech, se používá pojem jistota.⁵⁵

V 5. části smlouvy v odstavci třetím je další ujednání, které zkracuje práva nájemce. Je zde uvedeno, že nájemce nemá nárok na úroky z jistoty. V § 2254 NOZ se uvádí, že má nájemce právo na úroky z poskytnuté jistoty alespoň ve výši zákonné sazby. Účastníci nájemní smlouvy se však mohou dohodnout na libovolných úrocích z jistoty, a to s ohledem na minimální výši zákonné sazby.⁵⁶

V 6. části nájemní smlouvy se setkáváme s příslušenstvím bytu. Tuto informaci bych bych doporučila zmínit spíše v začátku nájemní smlouvy, konkrétně v části popisu pronajímaného objektu, která se zabývá detailním popisem bytu, včetně umístění, velikosti a popisu pokojů.

Následující část smlouvy ve druhém odstavci zmiňuje právo pronajímatele vypovědět nájemci nájemní smlouvu ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, a to na základě podmínek, které stanovuje § 2288 NOZ. Paragraf je sice použit správně, ale dvouměsíční výpovědní lhůta už není v souladu s tímto paragrafem. Podle zákona má v tomto případě pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě.⁵⁷

Dále jsou v sedmé části smlouvy zmíněny výpovědní důvody, které se v poslední větě třetího odstavce neztotožňují se zákonem. Je zde zmíněno, že se za zvlášť závažné porušení povinností považuje chování psů v domě. Podle § 2291 NOZ se považuje za porušení povinností zvlášť závažným způsobem pouze nezaplacení nájemného a nákladů na služby v období tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobení závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám žijících v domě nebo užívání bytu neoprávněným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ve smlouvě ujednáno. V poslední větě je tedy navíc doplněno, že se okamžitá výpověď vztahuje i na

⁵⁵ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

chování psů v bytě, což není v souladu se zmíněným § 2291 NOZ.⁵⁸ Dále je toto ujednání považována za zkracování práv nájemce, protože § 2258 NOZ má nájemce právo chovat zvíře v bytě. Nájemce má tedy možnost v bytě chovat jakékoliv zvíře, tedy i psa, pokud chov nezpůsobuje pronajímateli nebo ostatním členům domu obtíže, které nejsou přiměřené obvyklým poměrům v domě.⁵⁹

V následné 8. části smlouvy je ve 3. odstavci ustanovení, ve kterém je nájemci umožněno zřídit si v bytě trvalé bydliště pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. S tímto ujednáním nesouhlasím, protože zákon žádnou takovou podmínku nezmiňuje. Nájemce má tedy právo si zřídit trvalé bydliště v pronajatém bytě bez souhlasu pronajímatele.

V pátém odstavci jde opět o zkracování práv nájemce. Pronajímatel ve smlouvě nedovoluje nájemci, aby v bytě přijímal návštěvy. Takovéto ujednání není v souladu s platnou právní úpravou, protože podle § 2272 NOZ si může nájemce ve svém bytě přijímat kohokoliv. V tomto paragrafu jsou určeny pouze podmínky ohledně přijímání nového člena do domácnosti.⁶⁰

Sedmý odstavec zakazuje nájemci v bytě vykonávat podnikatelskou činnost, což se opět považuje za zakázané ujednání. Nájemce na základě § 2255 NOZ může v bytě podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení bytu nebo domu.⁶¹

V deváté části se píše, že má pronajímatel právo vstoupit do bytu za účelem prohlídky bytu potencionálními zájemci o nájem nebo koupi, stejně jako pro provedení oprav, údržby nebo úprav, které jsou nezbytné, a to i bez předchozího upozornění nájemce. Na základě § 2219 NOZ je umožněn pronajímateli vstup do bytu a to pouze po předchozím oznámení. Pronajímatel tedy nemá právo vstoupit do bytu bez předchozího upozornění nájemce. Vstoupit do bytu bez předchozího upozornění může pouze v případě, že by se jednalo o nezbytné zabránění škody nebo hrozícímu nebezpečí z prodlení. Lze tedy pátý odstavec smlouvy považovat za

⁵⁸ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 219. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁵⁹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶¹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

neoprávněné ujednání, protože se v případě provedení oprav a dalších nejedná o nezbytné zabránění škody ani o hrozící nebezpečí z prodlení.⁶²

V 10. části neshledávám žádné nedostatky. Pronajímatel má právo rozhodnout, zda může nájemce v bytě provádět stavební úpravy nebo jiné změny a lze si toto ujednání podmínit písemným souhlasem. Taktéž musí nájemce strpět úpravy bytu nebo přestavby, za podmínky, že to nesníží jeho hodnotu bydlení.

Lze poukázat i na prvním odstavci v 11. části smlouvy, kde je uvedeno, že se nájemní smlouva řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Zákon, který je zde použit, je starý a byl nahrazen novou právní úpravou. Mělo by tedy být uvedeno, že se nájemní smlouva řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Na závěr bych ráda poznamenala, že tato nájemní smlouva obsahuje mnoho nedostatků a nemůže být hodnocena jako platná. Ihned v úvodu neobsahovala jména a základní informace o nájemních stranách, tudíž není známo, mezi kým byla uzavřena. Obsahovala mnoho zakázaných ujednání, zkracovala práva nájemce a obsahovala i nedostatky například ve výpovědních lhůtách. Smlouvu by bylo zapotřebí v mnoha pasážích předělat podle platné právní úpravy a vyvarovat se zbytečným chybám, které by vedly k následné neplatnosti.

Nájemní smlouva č. 3

Viz. příloha č. 3

Vlastní komentář

Hned v úvodu této nájemní smlouvy jsou zmíněné nájemní strany. Je zásadní identifikovat obě strany smlouvy, tedy nájemce a pronajímatele, včetně základních informací o nich. Mezi základní informace lze řadit jméno a příjmení, adresu trvalého bydliště, rodné číslo a kontaktní údaje. V této nájemní smlouvě máme uvedené pouze jméno a příjmení, což jsou nedostatečné informace. Je tedy zapotřebí zbylé údaje do smlouvy doplnit.

Dále je zde ve druhé části blíže specifikován byt, který je předmětem nájemní smlouvy. Lze z této smlouvy vyčíst adresu a velikost bytu (1+1). Chybí zde ale rozměr bytu v m². Také není ve smlouvě obsaženo vybavení bytu, což by mohlo vést k mnoha nesrovnalostem při skončení nájmu a následném předávání bytu zpět

⁶² ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 212. ISBN 978-80-7488-201-2.

pronajímateli. Jakmile nájemní smlouva neobsahuje přesný výčet vybavení, nájemce a pronajímatel mohou mít rozdílné názory na to, co bylo původně součástí bytu.

Lze také poukázat na to, že ve smlouvě není ujednaná jistota. Sice to není považováno za nezbytnou náležitost, ale z mé vlastní zkušenosti bych ji doporučovala. Jistota slouží jako finanční záruka pro pronajímatele. V případě, že nájemce způsobí v bytě nějaké škody, nebo neplatí nájemné, pronajímatel má právo si z jistoty vzít částku, která vznikla například v souvislosti s nějakou škodou, kterou způsobil nájemce.⁶³

Co se týče práv a povinností nájemních stran, zde shledávám nedostatky v oblasti povinností nájemce. V nájemní smlouvě je ujednáno, že nájemce obdrží výpověď bez výpovědní doby v případě, že provede úpravy či jiné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele. Dále je ve smlouvě zmíněno, že se výpověď týká i drobných změn v bytě. Na základě této situace nemá pronajímatel nárok vypovědět nájemci byt bez výpovědní doby. V § 2291 NOZ se píše, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez výpovědní doby pouze v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností se považuje nezaplacení nájemného a nákladů za služby v době tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, vykonávání jinak závažných škod nebo potíží pronajímateli nebo osobám, které sdílí stejný dům jako nájemce nebo užívání bytu neoprávněným způsobem či k jinému účelu, než bylo se smlouvě ujednáno. Tedy pronajímatel nemá právo vypovědět nájemci smlouvu bez výpovědní doby na základě okolností, které ve smlouvě zmiňuje. Například drobné úpravy pronajímateli nezpůsobí poškození bytu závažným ani nenapravitelným způsobem. V tomto případě si tedy podle zákona může pronajímatel opravy či jiné změny podmínit souhlasem, ale nemůže nájemce sankcionovat okamžitou výpovědí.⁶⁴

Dále zde shledávám nesoulad s platnou právní úpravou v ujednání, ve kterém se píše, že je povinností nájemce nahlásit pronajímateli počet osob, které sdílejí společně s nájemcem bytovou jednotku. Na to navazuje podmínka, která nájemci zakazuje přijímat do své domácnosti osoby jiné než příbuzné, a to v přímé linii.

⁶³ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 219. ISBN 978-80-7488-201-2.

Pokud to nájemce poruší a do domácnosti přijme jinou osobu než příbuznou v přímé linii, obdrží výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou. Na toto však nemá pronajímatel na základě § 2272 NOZ právo. Na základě tohoto paragrafu má nájemce možnost přijímat ve své domácnosti koholi. Vyskytuje se zde pouze podmínka, že nájemce musí nového člena domácnosti nahlásit pronajímateli. Pronajímatel má právo si ve smlouvě vyhradit, že nájemce musí získat jeho písemný souhlas v případě, že do své domácnosti chce přijmout osobu, která není považována za blízkou. Z paragrafu tedy vyplývá, že si nájemce může do své domácnosti přijímat kohokoli, tedy nejen osoby příbuzné v přímé linii. Za osoby v přímé linii příbuzenství se nepovažují například sourozenci nájemce, což jsou osoby blízké, u kterých nájemce nepotřebuje ani souhlas pronajímatele.⁶⁵ Dále podle § 2288 NOZ tato okolnost nespadá do výpovědních důvodů. Jde o zkracování práv nájemce, což se nepovažuje za dovolené ujednání ve smlouvě.⁶⁶

V závěrečném ustanovení je zmíněno, že nájemce nemůže vypovědět smlouvu před jejím uplynutím a pokud tak provede, náleží mu pokuta ve výši jednoho nájmu. Podle § 2287 NOZ může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou v případě, že se změní okolnosti, které byly předpokladem pro obě strany při uzavírání smlouvy, a tím pádem by nebylo rozumné od nájemce požadovat, aby v nájmu dále pokračoval.⁶⁷ U smlouvy na dobu neurčitou je tomu tak, že nájemce není povinen udávat výpovědní důvody a po podání výpovědi běží tříměsíční výpovědní lhůta (§ 2231 NOZ).⁶⁸ V případě této nájemní smlouvy, která je uzavřená na dobu určitou, se tedy vztahuje právo nájemce vypovědět smlouvu za okolností, které mu brání v nájmu pokračovat způsobem, který byl ujednáno při uzavírání závazku.

Tato nájemní smlouva nemůže být opět považována za platnou z hlediska jejích nedostatků. Mezi tyto nedostatky patří nedostatečné informace o nájemních

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁶⁸ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

stranách, absence vybavení bytu a zkracování práv nájemce. Je tedy zapotřebí tyto nedostatky upravit a zaměřit se na to, aby byla nájemní smlouva spravedlivá pro obě strany.

Nájemní smlouva č. 4

Viz. příloha č. 4

Vlastní komentář

Ohledně po přečtení úvodu v nájemní smlouvě vidím nesoulad s platnou právní úpravou. Smlouva je uzavřená v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Tento zákon je starý a již se neuplatňuje. Smlouva by tedy měla být uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.

Dále ve smlouvě chybí sjednaná doba trvání nájmu. Tato absence však sama o sobě nevede k neplatnosti nájemní smlouvy, protože v §2204 občanského zákoníku se píše, že pokud si strany nesjednají dobu trvání nebo den skončení nájmu, tak se automaticky počítá s tím, že se jedná o nájem uzavřený na dobu neurčitou.⁶⁹

V části nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu je sjednaná pouze záloha ve výši 3000 Kč, která zahrnuje služby a energie spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě. Ve smlouvě však není ujednaná výše měsíčního nájemného, je zde pouze uvedeno, že se musí zaplatit nejpozději k prvnímu dni měsíce a že může být navyšována. Opět zde máme situaci, kdy tato absence nevede k neplatnosti nájemní smlouvy. Z § 2246 NOZ vyplývá, že pokud si strany nesjednají výši nájemného, tak má pronajímatel nárok na nájemné ve výši, která odpovídá v den uzavření smlouvy obvyklému nájemnému pro srovnatelný byt v dané lokalitě podle obdobných smluvních podmínek.⁷⁰

Dále zde vidím ujednání, které ukládá nájemci povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení v souvislosti s placením nájemného. Od 1. července 2020 lze v nájemní smlouvě sjednat smluvní pokutu, do té doby to

⁶⁹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 210. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁰ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 214. ISBN 978-80-7488-201-2.

bylo s ohledem na § 2239 občanského zákoníku zakázáno.⁷¹ Nyní si tedy pronajímatel může v nájemní smlouvě dohodnout smluvní pokutu, která ale nesmí být nepřiměřeně vysoká. V § 2239 NOZ se píše, že se nebude brát v úvahu ujednání ukládající nájemci povinnost, jež je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.⁷² S ohledem na tento paragraf a na základě mého názoru lze usoudit, že pokuta ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení, kterou si pronajímatel ujednal, nebude brána v úvahu, protože je zjevně nepřiměřená. O smluvní pokutě dále pojednává § 2254 NOZ, ze kterého lze vyčíst, že pokud se strany dohodnou na poskytnutí finanční jistoty nájemcem k pokrytí nájemného a dalších povinností z nájmu, nebo na smluvní pokutě za jejich porušení, součet jistoty a pokuty nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného.⁷³

Ve čtvrtém odstavci shledávám nedostatky v části, kde pronajímatel jedná v nesouladu se zákonem. Zmiňuje, že pokud nájemce poruší jakékoliv právo či povinnost, nemá nárok na jistotu a bude mu v plné výši odebrána. V § 2254 NOZ je uvedeno, že při skončení nájmu má pronajímatel povinnost vrátit nájemci peněžní jistotu, ze které si může ponechat to, co mu nájemce z nájmu dluží. Pronajímatel tedy nemá právo si ponechat celou jistotu za porušení práv a povinností nájemce, protože to není v souladu se zákonem.⁷⁴ V případě, že by došlo k nějakému porušení, má pronajímatel nárok dát nájemci například výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 2288 NOZ)⁷⁵ nebo okamžitou výpověď (§ 2291 NOZ)⁷⁶, vždy bude záležet na tom, o jaké porušení práv a povinností se jedná.

Co se týče práv a povinností nájemce, zde je ujednáno, že přijetí nového člena do domácnosti nájemce je možné pouze s předchozím písemným souhlasem

⁷¹ DUŠEK, Lukáš. *Smluvní pokuta a nájem bytu – nová možnost náchylná na rizika*. Online. Lukáš Dušek, advokát. 3. 8. 2020. Dostupné z: <https://www.akdusek.cz/2020/08/03/smluvni-pokuta-a-najem-bytu-nova-moznost-nachylna-na-rizika/>. [citováno 2024-24-02].

⁷² ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 214. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷³ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 218. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 219. ISBN 978-80-7488-201-2.

pronajímatele. Z § 2272 NOZ sice vyplývá, že má pronajímatel právo si ve smlouvě stanovit písemný souhlas k přijetí nového člena do domácnosti nájemce, avšak toto neplatí pro přijetí osoby blízké.⁷⁷ Aby tedy nebyla smlouva v rozporu s právní úpravou, mělo by být ujednáno, že k přijetí nového člena do domácnosti nájemce je zapotřebí písemný souhlas pronajímatele, avšak toto neplatí pro přijetí osoby blízké.

V právech a povinnostech nájemce vidím více ujednání, která zkracují práva nájemce. Mezi první bych zařadila ujednání, ve kterém pronajímatel zakazuje nájemci v bytě pořádat večírky, oslavy ani jiná podobná setkání. Tímto zkracuje nájemci práva podle § 2235. NOZ⁷⁸ Ovšem nájemce má povinnost podle § 2256 NOZ dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a brát v potaz rozumné pokyny pronajímatele týkající se udržení pořádku v domě vycházejících z místních poměrů.⁷⁹ Tudíž má nájemce právo v bytě pořádat večírky a další sešlosti, a to pouze za předpokladu, že bude například dodržovat noční klid, pořádek a nebude rušit ostatní nájemce v domě.

Za další ujednání, které zkracuje práva nájemce, považuji zákaz nájemce v bytě přijímat návštěvy osob, které nejsou občany České republiky. Dle § 2272 NOZ má nájemce právo v bytě přijímat kohokoli.⁸⁰ Pronajímatel ve smlouvě zmiňuje, že tuto podmínku sjednal na základě předchozí špatné zkušenosti, ale i přes jeho zkušenost na takové ujednání nemá právo. Nájemce si může do bytu pozvat kohokoli bez ohledu na rasu, národnost, věk apod.

Ve smlouvě je dále dohodnuto, že nájemce nebude chovat v bytě zvíře. Zde vidím nesoulad s § 2258 NOZ, ve kterém je dáno, že má nájemce právo chovat zvíře v bytě, avšak pokud to pronajímateli či jiným osobám v domě nezpůsobuje obtíže.⁸¹

Jako poslední ujednání v části práv a povinností nájemce, které je v nesouladu s platnou právní normou, shledávám v odstavci se zákazem kouření ve

⁷⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁸ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁷⁹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸⁰ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸¹ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

všech prostorách předmětu nájmu. V tomto případě se jedná o zkracování práv nájemce, ke kterým se dle § 2235 NOZ nepřihlíží.⁸²

V šesté části nájemní smlouvy, která pojednává o zániku nájmu, se píše, že nájem lze ukončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, dále písemnou výpovědí pronajímatele. Chybí zde ale písemná výpověď ze strany nájemce, na kterou má ze zákona nárok.

V závěru této nájemní smlouvy bych chtěla opět poukázat na mnoho ustanovení, které jsou v rozporu s platnou právní normou. Ve smlouvě je chybně zapsaný zákon, podle kterého by se měla řídit, obsahuje zakázaná ujednání a také pokuty, které jsou zjevně nepřiměřené apod. Z tohoto lze usoudit, že nájemní smlouva je z hlediska těchto ustanovení opět neplatná.

Nájemní smlouva č. 5

Viz. příloha č. 5

Vlastní komentář

V úvodu této nájemní smlouvy vidíme zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, což je v pořádku, protože se smlouva řídí nynější platnou právní úpravou. Dále je zde seznámení s nájemními stranami a základní údaje o nich. Předmět nájmu je taktéž vymezen bezchybně, avšak ve smlouvě nevidím základní údaje o nemovitosti, kam lze zařadit číslo domu, adresu, velikost a detailnější popis bytu, který má být na základě této smlouvy pronajímán.

Ve smlouvě dále chybí vybavení bytu, což lze doložit například předávacím protokolem, který bude mimo jiné obsahovat jednotlivý výčet vybavení v bytě. O protokolu ve smlouvě také není žádná zmínka. Je tedy možné, že pronajímatel nabízí nájemci byt bez nábytku, tedy jen prostory, což však není ze smlouvy známo. V případě, že byt vybavení obsahuje, je nutné to ve smlouvě zmínit, aby nedocházelo k následným sporům mezi stranami. Pokud je byt nevybavený, taktéž bych o tom doporučila v nájemní smlouvě obeznámit nájemce.

Třetí část nájemní smlouvy, ve které se píše o době a skončení nájmu, obsahuje nedostatky. V ustanovení, kde je ujednáno, že pokud nájemce poruší své povinnosti stanovené zákonem nebo touto smlouvou způsobem, který je považován

⁸² ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

za zvlášť závažný, má pronajímatel právo dát nájemci výpověď bez výpovědní doby. Dále je zde doplněno, že je pronajímatel oprávněn v tomto případě po nájemci požadovat, aby mu byt odevzdal v den přijetí výpovědi. V § 2291 NOZ se pojednává o výpovědi bez výpovědní doby v souvislosti s porušením povinností zvlášť závažným způsobem, kde je zmíněno, že v případě skončení nájmu má nájemce povinnost byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejdéle do jednoho měsíce.⁸³ S ohledem na tento paragraf nemá pronajímatel právo po nájemci požadovat, aby byt odevzdal v den přijetí výpovědi.

V ustanoveních o nájemném a úhradách za služby spojené s nájmem zjišťují vadu v posledním bodě, kde se pojednává o kauci. Správný pojem podle § 2254 NOZ je jistota. Dále je ve smlouvě tato jistota stanovena ve výši 20 000 Kč. Podle zmíněného paragrafu nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného a v tomto případě je limit překročen.⁸⁴ Jistotu bych doporučila stanovit například ve výši 16 000 Kč.

V páté části nájemní smlouvy jsou specifikovaná práva a povinnosti spojená s nájmem bytu. Na základě této smlouvy není nájemce oprávněn se přihlásit k trvalému pobytu v bytě. K tomu ujednání se nepřihlíží, a i přes tento zákaz si může nájemce zřídit v bytě trvalé bydliště. Podmínkou je pouze prokázání vztahu k nemovitosti.

V téže části se vyskytuje další ujednání, ke kterému se zákona nepřihlíží. Pronajímatel zakazuje nájemci v bytě požívat alkohol, což se považuje na základě § 2235 NOZ za zkracování práv nájemce.⁸⁵ Nájemce má povinnost v bytě dodržovat náležitý pořádek a pravidla obvyklá pro chování v domě (§ 2256 NOZ).⁸⁶ Pokud tedy nenarušuje žití ostatních členů domu a chová se slušně, nelze mu požívání alkoholu zakázat. V opačném případě má pronajímatel nárok ho vyzvat, aby své nevhodné chování odstranil. Pokud by ani toto nepomohlo, lze mu udělit výpověď.

⁸³ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 219. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸⁴ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸⁵ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 213. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸⁶ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017.* ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 215. ISBN 978-80-7488-201-2.

Dále zde shledávám neoprávněné ujednání, ve kterém stojí, že má nájemce zakázáno v bytě provádět stavební úpravy a jiné změny, s čímž souvisí stěhování nábytku. Taktéž si nájemce nesmí do bytu nastěhovat vlastní nábytek. Dle § 2220 NOZ má nájemce právo provést změnu věci pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.⁸⁷ Pokud by tedy nájemce chtěl provést nějaké větší úpravy v bytě, tak pouze se souhlasem pronajímatele, s čímž ale nesouvisí například zmíněné nastěhování vlastního nábytku. Pokud by si chtěl do bytu nastěhovat například nějaký noční stolek, tak mu v tom nemůže pronajímatel zabránit, protože by se jednalo opět o zkracování práv nájemce.

Poslední ujednání, které není v souladu s platnou právní normou, je zákaz přijímání návštěv v bytě nájemce. Podle § 2272 NOZ si nájemce může přivést do domu kohokoli. Nelze mu tedy uložit zákaz návštěv.⁸⁸

Poslední nájemní smlouva není opět bezchybná a v mnoho případech zkracuje práva nájemce (například zákaz zřízení trvalého bydliště v bytě). Z hlediska nespecifikace předmětu nájmu není známo, ke kterému bytu se nájemní smlouva uzavírá. Proto je nutné doplnit adresu domu, ve kterém se byt nachází, dále ho blíže specifikovat. Také je zapotřebí doplnit vybavení bytu.

ZÁVĚR

Dle mého názoru se současná právní úprava nájmu bytu přijetím Nového občanského zákoníku posunula dopředu. Oproti předešlým verzím jsme se dočkali podrobnějších ustanoveních, která dříve vůbec nebyla. Myslím si, že díky těmto ustanovením by mohlo dojít k méně častým neshodám mezi nájemními stranami, které, jak si troufám říci, byly předtím běžnější. Nová právní úprava v rámci nájmu zvýšila ochranu nájemce, který je považovaný za slabší stranu.

Domnívám se, že lze Nový občanský zákoník v souvislosti s nájmem považovat za zdařilý a přehledně zpracovaný. Obsahuje ale některá ustanovení, se kterými já osobně částečně nesouhlasím. Dle mého názoru až příliš chrání nájemce oproti pronajímateli. Jako první bych ráda zmínila ustanovení § 2258 NOZ. Toto ustanovení jsem detailněji rozebrala v desáté kapitole, kde jsem uvedla svůj nesouhlas s tím, že

⁸⁷ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 212. ISBN 978-80-7488-201-2.

⁸⁸ ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017], s. 217. ISBN 978-80-7488-201-2.

pronajímateli není umožněno zakázat chov zvířete v bytě. Na základě svého uvážení bych navrhla možnost pronajímatele stanovit obecná pravidla pro chov zvířete. Nevyloučila jsem úplný zákaz chovu, protože mi připadá nespravedlivé, pokud si pronajímatel rekonstruuje svůj byt a vybaví ho kvalitním nábytkem, který by mohlo zvíře, například pes nebo kočka, znečišťovat a ničit. Dále jsem doporučila finanční podporu nebo daňové úlevy pro pronajímatele, kteří umožní nájemci v bytě zvíře chovat. Tato podpora by však nebyla poskytnuta všem pronajímatelům, ale týkala by se pouze chovu náročnějších zvířat, jako je například pes. Podle mého názoru by to mohlo předejít situacím, kdy by na trhu s pronájmy v České republice docházelo k nedostatku bytů, které by umožňovaly nájemcům chovat náročnější zvířata.

Taktéž částečně nesouhlasím s ustanovením, které zakazuje pronajímateli zkracovat práva nájemce. Dle mého uvážení bych do tohoto ustanovení zavedla výjimky, které by se týkaly například zákazu kouření v bytě. Díky této výjimce by si mohl každý pronajímatel individuálně rozhodnout, zda umožní nebo zakáže kouření nájemců v bytě. Opět shledávám jako nespravedlivé, že pronajímatel nemá pravomoc samostatně o zmíněném zákazu rozhodnout. Kouření v bytě může způsobit znečištění záclon, kobereců a dalších povrchů. Kromě toho se zápach cigaret v místnosti udržuje a často je obtížné ho úplně odstranit. Pokud byt obsahuje balkon, nájemci by mohli kouřit zde. V jiném případě by zkrátka chodili mimo byt.

Rovněž se domnívám, že je velmi důležité provádět osvětu veřejnosti ohledně práv a povinností nájemních stran. Mnozí lidé, podle mého názoru, nejeví zájem o tuto problematiku a často uzavírají nájemní smlouvy, aniž by si je vůbec přečetli. Tento nedostatek informovanosti může právě v průběhu nájemního vztahu vést k mnoha sporům a komplikacím. Stejně tak se stává, že i když si nájemce přečte smlouvu, často není obeznámen se svými právy a povinnostmi, ani s právy a povinnostmi pronajímatele. Nemá v tomto oboru zkrátka kvalitní znalosti. Raději smlouvu podepíše a nic nenamítá, neboť na základě jeho znalostí ani neví, jaká ujednání smlouva může obsahovat a jaká ne. Později však může toto rozhodnutí vést k neshodám. Proto si myslím, že je velmi důležité, aby se dostali informace ohledně nájemních práv a povinností do podvědomí co nejvíce lidem. Pronajímatelé nejenomže často používají zastaralé a již neplatné zákony, ale také do smluv zahrnují ujednání, která jsou zakázána. Jako příklad bych ráda uvedla chov zvířete v nájemním bytě. Pronajímatele mají v oblibě do smluv vkládat ujednání, která zakazují nájemci chov zvířete v bytě, což zkracuje práva nájemce a k takovému

ujednání se ze zákona nepřihlíží. Jak jsem zmiňovala výše, někteří nájemci nevědí, že toto ujednání není dovolené, a proto si mohou i přes zákaz zvíře do bytu vzít. Pro lepší informovanost veřejnosti bych doporučila zavést přednášky, které se budou věnovat tomuto tématu a budou otevřené veřejnosti. Tyto přednášky by poskytovaly užitečné informace o právech a povinnostech nájemců a pronajímatelů, a to včetně vysvětlení klíčových aspektů smluv a relevantní legislativy. Cílem je zvýšit povědomí veřejnosti a pomoci lidem lépe porozumět jejich právům a povinnostem při pronájmu nemovitostí.

Mnoho čtenářů by mi mohlo vytknout, že jsem ve své práci nezmínila nějaká témata, která se nájemních smluv týkají, nebo že jsem určité kapitoly nezpracovala více do detailů. To ovšem nepopírám, neboť má práce nezahrnuje všechny podrobnosti, které se smluv týkají. Nebylo to ani mým cílem práce, protože problematika nájemních smluv je opravdu rozsáhlá a není v mých silách, abych se mohla věnovat každým aspektům nájmu. Cílem mé práce bylo provést analýzu současné právní úpravy, zhodnotit ji, poskytnout svůj vlastní názor a popřípadě možnou změnu. Dále jsem chtěla čtenáři pomoci porozumět právním aspektům nájemním smluv, včetně práv a povinností obou stran, postupů při uzavírání smluv a jejich ukončování. Dle mého názoru jsem cíl práce splnila.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie odborné literatury, komentáře, učebnice

KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-890-1.

SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.

BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Právo (ANAG). Olomouc: ANAG, c2014. ISBN 978-80-7263-901-4.

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8.

KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praktik (Leges). Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.

BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Srovnávací komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-092-2.

ELIÁŠ, Karel a SVATOŠ, Marek. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb. : redakční uzávěrka 1.1.2017*. ÚZ. Ostrava: Sagit, [2017]. ISBN 978-80-7488-201-2.

PLECITÝ, Vladimír; SALAČ, Josef a BAJURA, Jan. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-703-5.

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v posledním znění

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Judikatura soudů České republiky

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017-128

Odborné články

Schödelbauerová, Pavla. *Vznik nájmu bytu a nájemní smlouvy*. Online. Města a obce profi. 12. 12. 2023. Dostupné z: https://www.obecniportal.cz/33/najemne-zav-ybaveni-bytu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuWPuVX_Xhywt7KUrAGhIPTyfA1b0QyT0Q/. [citováno 2024-03-01].

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Online. Bulletin advokacie. 18. 12. 2013. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>. [citováno 2024-15-01].

KŘEČEK, Stanislav. *Je zákaz kouření v domě a bytě „rozumným pokynem“ (§ 2256 O.Z.)?* Online. Bulletin advokacie. 20. 7. 2017. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/je-zakaz-koureni-v-dome-a-byte-rozumnym-pokynem-2256-o.-z> [citováno 2024-15-02].

Internetové zdroje

KOČÍ, Roman. *Úprava nájmu v římském právu*. Online. Juristic, 10.1.2002. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>. [citováno 2024-25-12].

KREJČÍ, Pavla. *Komentář zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2258*. Nový občanský zákoník a komentářem. Online. 13. 7. 2014. Dostupné z: https://www.infoportal.cz/oz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2258-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1Dmef2nU_rgqu0ulWTUmSrCLA/. [citováno 2024-10-02].

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ PRAHA. *Zakázat chov zvířete v bytě*. Online. Advokátní kancelář Praha. 11. 7. 2022. Dostupné z: <https://www.cikr.cz/vite-ze-pronajimatel-vam-nemuze-zakazat-chov-zvirete-v-byte/>. [citováno 2024-12-02].

DUŠEK, Lukáš. *Smluvní pokuta a nájem bytu – nová možnost náchylná na rizika*. Online. Lukáš Dušek, advokát. 3. 8. 2020. Dostupné z: <https://www.akdusek.cz/2020/08/03/smluvni-pokuta-a-najem-bytu-nova-moznost-nachylna-na-rizika/>. [citováno 2024-24-02].

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Nájemní smlouva č. 1

Příloha č. 2 Nájemní smlouva č. 2

Příloha č. 3 Nájemní smlouva č. 3

Příloha č. 4 Nájemní smlouva č. 4

Příloha č. 5 Nájemní smlouva č. 5

Přílohy práce

Příloha č. 1

S M L O U V A N Á J E M N Í

Dnešního dne uzavřeli smlouvu o nájmu bytu
dle zák.č. 89/2012 Sb. ve znění předpisů pozdějších (občanský zákoník)

Pronajímatel:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Trvale bytem:

Č. OP:

Tel.:

E-mail:

Nájemce:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Trvale bytem:

Č. OP:

Tel.:

Email:

I.

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem jednotky (byt)

č. jednotky		v budově:		stojící na pozemku:	
katastrální území:			obec:		
na adrese:					

velikost bytu:	m ²	umístění v domě:	NP
dispozice bytu:	<ul style="list-style-type: none">- pokoj s kuchyňským koutem- pokoj- koupelna s WC- chodba- komora		

vybavení bytu:	<ul style="list-style-type: none">- kuchyňská linka , trouba, lednice s mrazákem, pračka- umývadlo se skříňkou, WC mísa, 3x radiátor- pohovka, křeslo, tv skříňka, televize, jídelní stůl, 3 židle, police, 4x obraz, 2x záclony, 2x závěsy, Manželská postel s matrací
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.

2.1 Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci jednotku (byt) dle čl. I. této smlouvy. Byt je nájemci pronajímán výlučně za účelem bydlení.

2.2 Nájemce prohlašuje, že je mu znám právní i stavebně-technický stav bytu, že k tomuto stavu nemá výhrad a že byt považuje za způsobilý k nastěhování a bydlení.

III.

3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.10. 2021 do 1.10. 2022. V případě, že některý z účastníků písemně neoznámí, že trvá na skončení nájmu ve sjednané době, prodlouží se doba nájmu o další rok za stejných podmínek. Účastníci ujednávají, že ust. § 2285 obč. zák. se nepoužije.

IV.

4.1 Výše nájemného se stanovuje v souladu s platnými právními předpisy dohodou účastníků a činí částku 10 000 Kč.

4.2 Nájemce je povinen platit nájemné měsíčně vždy do 25. dne předcházejícího měsíce. Případá-li tento den na sobotu, neděli nebo svátek, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.

4.3 Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele

4.4 V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby dle ust. § 2247 odst. 2 obč. zák. a další služby, a to v tomto rozsahu: dodávka studené vody, teplé vody, tepla, dodávka elektřiny, odvoz a odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu. Zálohy na náklady za služby spojené s užíváním bytu jsou celkem stanoveny ve výši 5 000 Kč a jsou splatné ve stejné lhůtě a na stejný účet jako nájemné. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektřinu a plyn. Nájemce se zavazuje do 7 pracovních dnů od převzetí předmětu nájmu, uzavřít smlouvu s dodavatelem těchto energií. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci poplatky za služby nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování od poskytovatelů těchto služeb za příslušné období. Případné přeplatky se zavazuje vrátit nájemci na jeho účet.

4.5 K zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem uhradil nájemce při podpisu této smlouvy částku 50 000Kč. (dále jen jistota)

4.6 Částku jistoty případně sníženou o nedoplatky na nájemném, na poplatcích za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, náhradu škody dle této smlouvy a úhradu jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s touto smlouvou se zavazuje pronajímatel převést zpět na účet nájemce uvedený v odst. 4.4 této smlouvy, a to do 30 dnů po skončení nájmu, ne však dříve, než po splnění povinností nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel je výslovně oprávněn použít Kauci k úhradě svých pohledávek za nájemcem v případě, že tyto nebudou včas a řádně uhrazeny.

4.7. Smluvní stany sjednávají, že úrok z poskytnuté jistoty je stanoven na 0,5 % p.a.

V.

5.1 Nájemce je zejména povinen:

- a) užívat byt k pouze účelu dohodnutému v této smlouvě;
- b) dodržovat noční klid a domovní řád;
- c) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést;
- d) umožnit pronajímateli přístup do bytu na jeho žádost;

- e) snášet omezení užívání bytu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
- f) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v bytě a ve společných prostorách domu stavební úpravy, přestavby ani jiné změny;
- g) nepřenechat byt do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, poruší-li nájemce tuto povinnost, jedná se o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu;
- h) při skončení nájmu předat byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- i) platit řádně a včas nájemné a úhrady za služby, jakož i zálohy na ně;
- j) nechovat v bytě žádná zvířata;
- k) v bytě nekouřit.

5.2 V případě změny počtu osob užívajících pronajatý byt na dobu delší než 30 dnů, oznámí toto nájemce do 14 dnů pronajímateli. Podnájem bytu nájemcem další osobě (včetně blízké osoby) je možný jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.

6.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu v souladu s ust. čl. 3.1 této smlouvy. Před uplynutím sjednané doby je možno nájemní vztah ukončit písemnou dohodou účastníků nebo písemnou výpovědí jednoho z účastníků.

6.2 Výpověď musí obsahovat konkrétní důvod výpovědi. Výpovědní doba je dvouměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

6.3 Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku.

6.4 Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:

- nezaplatil nájemné nebo zálohu na úhradu za služby po dobu alespoň jednoho měsíce;
- poškozuje byt nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

6.5 Při skončení nájmu nájemce je povinen přestat byt užívat a předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a se zařizovacími předměty nejpozději ke dni skončení nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak. Termín předání oznámí nájemce vhodným způsobem pronajímateli. V případě prodlení s řádným předáním bytu při skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady, jakož i vzniklou škodu, včetně ušlého zisku. Pronajímatel má též právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

6.6 Doručování písemností dle této smlouvy, musí být nájemci předána osobně nebo na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě nebo zaslána poštou doporučeně na adresu bytu, popřípadě též na jinou adresu, kterou nájemce po uzavření této smlouvy písemně sdělí pronajímateli pro doručování pošty.

VII.

8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu a nahrazuje veškerá předchozí ústní i písemná ujednání účastníků týkající se nájmu bytu.

8.2 Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.3 Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně, vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.

8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každé smluvní straně náleží po jednom vyhotovení.

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Smlouvu o nájmu bytu

I.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytu č. 4 o velikosti 98 m², situován ve 3. nadzemním podlaží (dále také „byt“) nacházející se v budově čp. 101, k. ú. Milevsko, obec Milevsko.

Pronajímatel má zájem přenechat byt k užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce má zájem byt užívat za podmínek stanovených touto smlouvou k zajištění svých bytových potřeb.

II.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci byt specifikovaný v čl. 1. této smlouvy.

Spolu s nájemcem budou byt užívat dále tyto osoby:

- zaměstnanci fy Marcel Doležal: čtyři /2x manželské páry/

III.

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.3.2022. (dále také „den zahájení nájmu“) do 31.12.2022 (dále také „den skončení nájmu“) s tím, že pokud bude nájemce řádně plnit veškeré své povinnosti, má právo po vzájemné dohodě smluvních stran a projeveném souhlasu pronajímatele na její opětovné prodloužení o stejnou, nebo jinak mezi účastníky smlouvy dohodnutou dobu.

IV.

1. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit měsíčně pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 10 000,- Kč.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má povinnost hradit zálohy na služby (fond oprav, elektřina společných prostor, vodné a stočné, odpad a úklid společných prostor) v celkové výši 2100,- Kč. Po vzájemné dohodě se zálohy na elektřinu stanovují na částku 1.500kč/tisícpetset/ a na plyn na částku 2.500kč/dvatisícpetset/ měsíčně. Tyto částky budou hrazeny na zhora jmenovaný účet pronajímatele.

3. Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí 16.100,- Kč/šestnácttisícsto/ a bude hrazena na účet pronajímatele a to do každého 20. kalendářního dne měsíce, za které je nájemné hrazeno.

4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 31.5. následujícího roku (případně do 30 dnů ode dne skončení nájmu) předat nájemci vyúčtování záloh hrazených nájemcem na plnění poskytované s užíváním bytu specifikované v bodě 2. tohoto článku. V případě vzniku přeplatku se pronajímatel zavazuje tento přeplatek vyplatit nájemci nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne předložení vyúčtování, a to k rukám nájemce oproti písemnému potvrzení. V případě vzniku nedoplatku se nájemce zavazuje tento nedoplatek uhradit pronajímateli nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne předložení vyúčtování na účet pronajímatele.

V.

1. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu § 2254 občanského zákoníku, že nájemce uhradí pronajímateli částku ve výši 30000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých) jako kauce na účet č. 252768200/0300 vedený u ČSOB a.s.
2. V případě skončení nájmu dle této smlouvy bude kauce započtena či vrácena nejpozději spolu s úhradou v termínu, ve kterém bude předloženo vyúčtování ostatních služeb. Bylo-li při převzetí nemovitosti v zápise konstatováno její poškození nad míru obvyklou a nejde-li o nájemcem nezaviněné poškození, bude kauce započtena na náhradu této škody.
3. Nájemce nemá nárok na úroky z kauce
4. Smluvní strany prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že kauce specifikovaná v bodě 1. tohoto článku bude uhrazena nejpozději do 31.01.2022

VI.

1. Pronajímatel odevzdá byt nájemci v den zahájení nájmu. Při odevzdání bytu předá pronajímatel nájemci klíče od bytu, klíče od vchodových dveří, klíče od poštovní schránky a umožní nájemci přístup do bytu.
2. Nájemci bude byt předán způsobilý k užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický i faktický stav bytu, byt zkontroloval a nemá vůči bytu žádné námítky a byt považuje za způsobilý k nastěhování a obývání. Smluvní strany prohlašují, že příslušenství bytu ke dni předání nájmu tvoří kuchyňská linka, el. sporák, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem, pračka a další věci a zařízení dle předávacího protokolu.
3. O předání a převzetí bytu se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.

VII.

1. Smluvní strany mohou kdykoliv uzavřít písemnou dohodu o skončení nájmu k jakémukoliv datu a to za podmínek vzájemně dohodnutých.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem ve dvouměsíční výpovědní lhůtě za podmínek stanovených v § 2288 občanského zákoníku, a to v případech že:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
3. Poruší-li 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 však do jednoho měsíce od skončení

nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Za zvláště závažné porušení povinností se považuje i chování psů v bytě.

4. 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.

5. Výpověď musí být vždy písemná a doručená druhé smluvní straně a musí být odůvodněna.

6. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí tak, že mu odevzdá klíče od bytu, vchodových dveří a poštovní schránky a nebude nikterak bránit pronajímateli v přístupu do bytu a jeho dalšímu užívání.

VIII.

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů přenechat předmět nájmu do podnájmu jinému. Žádost o udělení podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu.

2. Nájemce není oprávněn (s výjimkou osob blízkých) přijmout nového člena domácnosti do bytu bez výslovného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen oznámit změnu počtu osob žijících v bytě pronajímateli nejpozději do 10 dnů od takové změny. Nájemci se tímto zakazuje, aby v bytě žil takový počet osob, který je nepřiměřený velikosti bytu a který brání tomu, aby tyto osoby mohly žít v bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

3. Nájemce je oprávněn si v pronajímaném bytě zřídit trvalé bydliště pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. Bude-li nájemce vědět o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, oznámí to pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje, že bytě nebude přijímat návštěvy.

6. Nájemce je povinen pronajímatele okamžitě informovat o jakémkoliv poruše nebo škodě, která vznikla v bytě a která by se mohla dotknout stavu bytu, především na poruchu topné soustavy, o požáru, poruše vedení vody apod.

7. Nájemci je zakázáno využívat byt pro jakoukoliv podnikatelskou činnost.

IX.

1. Pronajímatel je povinen udržovat v budově po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.

2. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu bytu v přiměřené době poté, co mu vadu nájemce oznámí.
3. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu do výše 500,-kč.
4. Jedná – li se o podstatnou vadu a neodstraní-li pronajímatel vadu řádně a včas, může jí odstranit nájemce a žádat následně po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených při odstraňování vady. Neoznámí-li však vadu nájemce nejpozději do 10 dnů kdy se o ní dozvěděl, nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na její odstranění.
5. Pronajímatel má právo vstoupit do bytu za účelem prohlídky bytu potenciálními zájemci o nájem nebo koupi, stejně jako pro provedení oprav, údržby nebo úprav, které jsou nezbytné, a to i bez předchozího upozornění nájemce.

X.

1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jinou změnu bytu bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen pouze nesníží-li to hodnotu bydlení a lze ji provést bez většího omezení práv nájemce, nebo na příkaz orgánu veřejné moci, příp. hrozí – li závažná škoda.

XI.

1. V ostatních věcech se tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 40/1964 Sb. občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každé s platností originálu, když každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Změny této smlouvy lze činit pouze prostřednictvím číselně označených dodatků, které musí mít písemnou formu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 01.03.2022
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena po jejich vzájemném projednání, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Milevsku dne 2022

Nájemce

Pronajímatel

Nájemní smlouva

1. SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel

Jméno a příjmení:

Nájemce:

Jméno a příjmení:

2. PARAMETRY SMLOUVY

Adresa nemovitosti:

Dispozice: 1+1

Datum uzavření smlouvy: 14.10.2022

Měsíční nájem vč. Záloh: **4.600 Kč + 2.965 Kč**

Doba smlouvy: na dobu určitou

Počátek nájmu: 14.10.2022

Ukončení nájmu: 31.12.2028

Číslo účtu pronajímatele:

Splatnost nájmu: **10. den v daném měsíci**

3. ZÁLOHY NA SLUŽBY: 2.965 Kč

- za tepelnou energii pro otop 746 Kč
- dodávka studené a teplé vody 365,- a 358 Kč
- kabelová televize 119 Kč
- dodávka elektrické energie 1.200 Kč
- pronájem kontejneru 3 Kč
- osvětlení společných prostor v budově 24 Kč
- za úklid společných prostor 100 Kč
- poplatky za měření a měření IRTN 35 + 15

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci byt včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
- odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je výkon některého nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen; v opačném případě je nájemce po předchozím upozornění pronajímatele oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů
- před začátkem nájmu se opíše počáteční stav elektroměru a vodoměru, po skončení nájmu se provede vyúčtování spotřebovaných energií

Nájemce je povinen:

- platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné
- pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, i na hrozící škodu; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- umožnit pronajímateli na jejich žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem;
- nést náklady spojené s běžnou údržbou bytu a jeho příslušenství a na jejich drobné opravy; na větší opravy je nájemce povinen upozornit pronajímatele a umožnit jim jejich provedení; nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sami a požadovat od nájemce náhradu;
- odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on nebo ti, kdo s ním bydlí; nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu;
- zdržet se provádění úprav či jiných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele; v případě porušení této povinnosti nájemce obdrží výpověď bez výpovědní doby a to i v případě drobných změn v bytě
- dodržovat zásadu hospodárnosti při spotřebě elektřiny, tepla, vody; dále se zavazuje dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy;
- ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o tomto předání bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami, do něž se mj. uvedou stavy příslušných měřicích zařízení
- oznámit pronajímateli počet osob, které společně s nájemcem bytovou jednotku užívají. Nájemce může přijímat pouze osoby příbuzné přímé linii. V případě, že se členem jeho domácnosti stane jiná osoba, než osoba příbuzná v přímé linii, má se za to, že porušil smlouvu a náleží mu výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou

Závěrečná ustanovení

- Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími
- Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
- Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
- Smluvní strany jsou obeznámeni s tím, že nájemce nemůže vypovědět smlouvu před jejím uplynutím, v případě, že tak provede, náleží mu pokuta ve výši jednoho nájmu
- Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem

V Milevsku dne 14.10.2022

Nájemce:

Pronajímatel:

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)
(dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany:

1) PRONAJÍMATEL:

Jméno a příjmení:

R.č. :

Adresa trv. bydliště:

Číslo bankovního účtu:

2) NÁJEMCE:

Jméno a příjmení:

R.č.:

Adresa trv. bydliště:

Číslo bankovního účtu:

se níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsenzu dohody na následujícím

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatelé jsou vlastníky bytové jednotky č.:.....na adrese:.....

Nájemce výslovně prohlašuje, že si předmětný byt důkladně prohlédl před uzavřením této smlouvy, jeho stav je mu dostatečně znám a v tomto stavu předmětný byt do nájmu přijímá.

II. Předmět smlouvy

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětný byt do užívání za účelem bydlení (k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti), a to včetně veškerého příslušenství a vybavení popsaného v Předávacím protokolu (dále jen „**předmět nájmu**“), za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy.

O předání a převzetí bytu bude sepsán Předávací protokol, v němž bude mj. obsažen popis vybavení bytu a stavu bytu, stav měřidel energií vztahujících se k bytu, počet předaných klíčů a případně další skutečnosti. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován. Předání a převzetí bytu proběhne dne

III. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

Nájemce je povinen hradit nájemné měsíčně vždy nejpozději k prvnímu dni měsíce, na který se platba vztahuje, a to na účet pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy.

Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že měsíční smluvní nájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy ze strany pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného oznámení nájemci o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti této smlouvy. Doručením tohoto písemného podání nájemci se toto písemné oznámení stává pro smluvní strany závazné a nájemce je povinen od následujícího měsíce po jeho doručení hradit zvýšené nájemné.

Nájemce se dále zavazuje hradit spolu s nájemným pronajímateli zálohy ve výši **3000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně na služby a energie spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě (dále jen „**služby**“), které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou: dodávky studené a teplé vody, topení, dodávky elektřiny, provoz výtahu, úklid společných prostor, odvoz a likvidace odpadu. Zálohy budou hrazeny v pravidelných měsíčních splátkách spolu s nájemným (v termínu splatnosti nájemného) na účet pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy.

V případě zvýšení záloh na služby ze strany dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí.

Jiné než výše uvedené služby nejsou v zálohách obsaženy a nájemce je zajistí vlastním jménem a na vlastní náklady nad rámec sjednaných záloh. Za tímto účelem se nájemce zavazuje uzavřít svým jménem dodavatelsko-odběratelské smlouvy a hradit platby za takové služby přímo dodavatelům těchto medií.

Vyúčtování záloh za služby uhrazených nájemcem pronajímateli vůči nákladům na skutečnou spotřebu služeb spotřebovaných nájemcem a osobami sdílejícími s ním společnou domácnost, bude provedeno pronajímatelem vždy jednou ročně s tím, že nájemce je povinen doplatit případný nedoplatek nebo má právo na vrácení přeplatku, který mu za příslušné období vznikl, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů poté, co pronajímatel předloží nájemci vyúčtování dodavatelů energií či služeb. Po skončení nájmu provede pronajímatel závěrečné vyúčtování skutečné spotřeby

energií a služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předloží jej nájemci do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy nájemce po skončení nájmu fyzicky předá předmětný byt zpět pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit případné nedoplatky zjištěné na základě provedeného závěrečného vyúčtování do 15 (patnácti) dnů po předložení vyúčtování ze strany pronajímatele. Případné přeplatky zjištěné na základě provedeného vyúčtování vrátí pronajímatel nájemci do 15 (patnácti) dnů po předložení závěrečného vyúčtování nájemci.

Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. V případě změny čísla účtu určeného pro úhradu nájemného a ostatních plateb oznámí pronajímatel tuto skutečnost písemně nájemci.

V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného či jiných plateb vůči pronajímateli dle této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení.

IV. Jistota

Nájemce poskytuje na základě této smlouvy pronajímateli částku ve výši **6.000,- Kč** (slovy šest tisíc korun českých) jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady za služby, energie a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (záloh i případných nedoplateků na vyúčtování služeb) a k úhradě jiných svých závazků vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem a užíváním bytu (např. na krytí škod, které by eventuálně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu) apod. (dále jen „**jistota**“). Jistota byla uhrazena nájemcem pronajímateli v hotovosti při uzavření této smlouvy a pronajímatel potvrzuje převzetí této částky svým podpisem této smlouvy.

Jistota je vratná do 30 dnů poté, kdy nájemce vyklidí předmět nájmu a předá jej zpět pronajímateli. V případě, že nájemce poruší jakékoliv právo či povinnost, nemá na jistotu nárok a bude mu v plné výši odebrána.

Nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v hlavičce této smlouvy, nebo který nájemce v dostatečném předstihu sdělí písemně pronajímateli.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu včetně dodávek služeb, které je povinen zajistit dle této smlouvy pronajímatel, a to po celou dobu nájmu,
- provádět nezbytné opravy předmětu nájmu, které není povinen provádět nájemce,
- pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový

počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení a data narození těchto osob.

Práva a povinnosti nájemce:

- stavební a jiné úpravy v předmětu nájmu může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž veškeré úpravy budou prováděny výlučně na náklady nájemce a nájemce nebude požadovat po pronajímateli žádnou finanční kompenzaci za náklady vynaložené na provedené úpravy ani za případné zvýšení hodnoty předmětu nájmu provedenými úpravami. V případě, že bude nájemce při skončení nájmu vyzván pronajímatelem k uvedení bytu do původního stavu (před provedenými úpravami ze strany nájemce), zavazuje se nájemce uvést byt do stavu před provedenými úpravami na vlastní náklady v nejbližším možném termínu,
- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a platit nájemné dle této smlouvy,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- nájemce se zavazuje, že v bytě nebude pořádat večírky, oslavy ani jiná podobná setkání
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu - pro výklad pojmu běžná údržba a drobné opravy se použijí příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a zavazuje se zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé bytů v domě,
- nájemce nesmí v bytě přijímat návštěvy osob, které nejsou občany ČR (na základě špatné zkušenosti)
- nájemce může přenechat byt do podnájmu další osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat byt třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám,
- nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude chovat zvíře,
- nájemce ručí za dodržování zákazu kouření ve všech prostorách předmětu nájmu.

VI. Zánik nájmu

Nájem bytu zaniká:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají,
- písemnou výpovědí pronajímatele. Výpovědní důvody a podmínky výpovědi jsou dány ust. § 2286 a násl. občanského zákoníku. Chybí tu výpovědní důvody ze strany nájemce

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až převzetím předmětu nájmu od nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

Veškeré písemnosti budou zasílány doporučenou poštovní zásilkou na doručovací adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy pro doručování, případně jiných údajů důležitých pro vzájemnou komunikaci, oznámí takovou změnu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně.

Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž pronajímatel si ponechá jeden stejnopis a nájemce obdrží rovněž jedno vyhotovení.

Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že se s obsahem této smlouvy seznámily, obsahu porozuměly, vzaly jej na vědomí, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy:

V , dne

Pronajímatel:

Nájemce:

S M L O U V A O N Á J M U B Y T U

(podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v účinném znění /dále jen „NOZ“/) uzavřeli tuto smlouvu:

PRONAJÍMATEL:

Jméno a příjmení:

R.č. :

Adresa trv. bydliště:

Číslo bankovního účtu:

NÁJEMCE:

Jméno a příjmení:

R.č.:

Adresa trv. bydliště:

Číslo bankovního účtu:

uzavírají tuto nájemní smlouvu dne:

II. - Předmět nájmu

- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětný byt do užívání za účelem bydlení (k zajištění jeho bytových potřeb), a to včetně veškerého příslušenství a vybavení popsaného v Předávacím protokolu.
- Nájemce výslovně prohlašuje, že pronajímatel mu přenechává do užívání byt, který je nově vymalovaný a připravený k okamžitému užívání bez nutnosti dalších úprav.

III. - Doba nájmu, skončení nájmu

- Nájem se uzavírá od 1.3.2022 na dobu určitou do 29.2.2024.
- Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jako jednostranným písemným jednáním doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- Porušuje-li nájemce své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a dále je oprávněn požadovat po nájemci, aby mu byt v den přijetí výpovědi odevzdal.
- Porušením povinnosti zvláště závažným způsobem se rozumí zejména:
 - nezaplacení nájemného či úhrad záloh za služby spojené s nájmem po dobu dvou měsíců;
 - poškození bytu, jeho části, nebo domu, v němž se byt nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - způsobování škody nebo obtíží pronajímateli či dalším osobám v domě;
 - užívání bytu neoprávněným způsobem či jinak než bylo sjednáno v této smlouvě.
- Pro doručování výpovědi se přiměřeně použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu o doručování písemností fyzickým či právnickým osobám.

- Nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od bytu a domu, které má v držení pronajímateli, a to ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Ve vyklizeném bytě se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.
- O předání bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že nájemce byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn byt otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním byt užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- Další užívání bytu nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu.

IV. - Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem

- Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 5.800 Kč (slovy pět tisíc osm set korun českých) měsíčně, splatné vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce.
- V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem bytu. Nájemce se vedle nájemného zavazuje hradit měsíční zálohy na platby za služby spojené s nájmem bytu: kontrola a čištění komínů 30,- Kč za byt; za každou osobu užívající byt za vodné a stočné 300,- Kč; za dodávku elektrické energie pro společné prostory v domě 30,- Kč za osobu. Tyto zálohy jsou splatné spolu s nájemným. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy po provedeném vyúčtování dodavatelů. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno nájemci. Úhrada za odvoz pevného domovního odpadu dle vyhlášky města je věcí nájemce. Úklid společných prostor v domě zajišťují všichni nájemníci domu.
- Pronajímatel je dle okolností oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby, a to v přiměřené výši dle skutečné spotřeby.
- Nájemce je povinen poskytnout kauci ve výši 20 000 Kč (slovy dvacet tisíc korun českých)

V. - Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

- Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v NOZ v účinném znění.
- Nájemce je oprávněn užívat byt i společné prostory a společné zařízení domu způsobem odpovídajícím účelu a povaze bydlení.
- V bytě a společných prostorách nesmí nájemce skladovat věci a látky zdraví a majetku nebezpečné a nese odpovědnost za škodu způsobenou užíváním a manipulací s uvedenými věcmi a látkami.
- Nájemce je povinen strpět omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby, nebo modernizaci bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází.
- Nájemce není oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.
- Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do bytu nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil. Pojištění vybavení bytu a věcí nájemce je věcí nájemce.

- Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v bytě nebo v domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném pronajímatelem.
- Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pro vymezení pojmu drobných oprav se použije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- Nájemce je dále povinen zejména:
 - užívat byt řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy;
 - dodržovat povinnosti vyplývající z NOZ, popř. z dalších právních předpisů, tj. zejména dodržovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách;
 - nájemce je povinen dbát na dobré mravy a slušné soužití s ostatními nájemci v domě, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv, zejména zdržovat se nadměrného hluku, udržovat čistotu bytu, neznečišťovat společné prostory, dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy;
 - nájemce nesmí v bytě požívat alkohol
 - oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu;
 - odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které v domě způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou změnu v bytě, s čímž souvisí zákaz stěhování jakéhokoliv nábytku. Nájemce není dále oprávněn do bytu stěhovat jiný nábytek, než ten, který je jeho součástí.
- aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů. Vchody, chodby, schodiště, musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
- Nájemce není oprávněn v bytě přijímat návštěvy

VI. - Ostatní ujednání

- Nájemce neprodleně přihlásí bytový plynoměr a elektroměr na sebe a bude hradit veškeré platby s tím spojené za dobu užívání bytu.
- Nájemce při podpisu smlouvy převzal po jednom klíči od vchodu do domu, bytu, a byl seznámen s umístěním požárního hydrantu, elektroměru, plynoměru a místy hlavního domovního uzávěru vody a plynu.

VII. - Závěrečná ustanovení

- Pokud ze smlouvy nevyplývá jiná úprava, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem obecnými ustanoveními NOZ v účinném znění.
- Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou, kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.
- Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá k 1.3.2022.
- Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.