

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel je povinen **předat nájemci byt vhodný k obývání**, jinak nájemce není povinen se do bytu nastěhovat. Po tuto dobu není nájemce povinen platit nájemné.

Pronajímatel je povinen **zajistit nájemci nezbytné služby**, kterými je dodávka vody a tepla, odvádění odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, provoz výtahu, provoz a čištění komínů a zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání.

Nájemce je povinen **užívat byt jako řádný hospodář**. Může v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to neomezuje ostatní obyvatelé domu.

Nájemce je povinen **platit nájemné řádně a včas** a spolu s ním i zálohy nebo náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel.

Nájemce smí **v bytě chovat zvíře**, pokud však nejsou jakkoliv obtěžováni ostatní obyvatelé domu.

Pořádek v domě udržuje pronajímatel, běžnou údržbu bytu a drobné opravy v bytě však provádí nájemce. Nájemce je také povinen pronajímateli **oznámít vady a poškození v bytě**, které zjistí.

Pronajímatel je povinen informovat nájemce o plánovaných úpravách a opravách v bytě.

Nájemce je povinen **informovat pronajímatele o své plánované nepřítomnosti v bytě**, která má být delší, než 2 měsíce.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci **nerušené užívání bytu**, zároveň je oprávněn dožadovat se po nájemci **vstupu do bytu** za účelem kontroly či nezbytných oprav.

Pronajímatel má právo žádat, aby pronajímaný byt obýval přiměřený počet osob. Nájemce je povinen **oznámít pronajímateli změny počtu osob** v bytě.

Je-li řádně sepsaná nájemní smlouva, je nájemce oprávněn přihlásit si do pronajímaného bytu trvalé bydliště a žádat o příspěvek na bydlení.



Oblastní charita Ústí nad Orlicí

OBČANSKÁ PORADNA



Člen asociace občanských poraden

(odborné sociální poradenství dle zák. č. 108/2006 Sb.)

Tel.: **734 281 415** (denně v provozní době)

465 520 520 (Ústí nad Orlicí, záznamník)

Po zanechání vzkazu na záznamníku voláme zpět.

e-mail: poradna@uo.hk.caritas.cz

www.uo.charita.cz, www.obcanskeporadny.cz

Občanská poradna			
PO	Ústí nad Orlicí	9 - 12	13 - 16
	Česká Třebová	9 - 12	_____
ÚT	Králíky	9 - 12	_____
ST	Vysoké Mýto	9 - 12	_____
ČT	Ústí nad Orlicí	9 - 12	13 - 16
	Letohrad	9 - 12	_____
PÁ	Lanškroun	9 - 12	_____

Na všechna kontaktní místa je možné se objednat.

Aktuální provozní dobu si, prosíme, ověřte.

OP Ústí nad Orlicí

Oblastní charita Ústí nad Orlicí

17. listopadu 69, 562 01 Ústí nad Orlicí

OP Česká Třebová

Hýblova 63, 560 02 Česká Třebová

OP Králíky

Základní škola Králíky

Moravská 647, 561 69 Králíky

OP Vysoké Mýto

Centrum sociálních služeb

Plk. B. Kohouta 914, 566 01 Vysoké Mýto

OP Letohrad

Zdravotní středisko

Družstevní 815, 561 51 Letohrad

OP Lanškroun

Centrum sociálních služeb

Havlíčková 1129, 563 01 Lanškroun

NÁJEM A PODÁNÁJEM BYTU

Stručný průvodce



Zdroj: www.asociace-sos.cz

Občanská poradna Ústí nad Orlicí

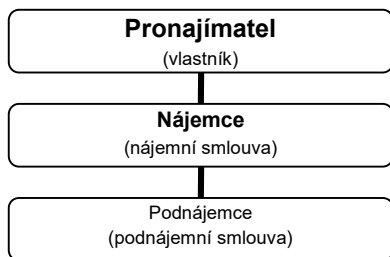


Vydala Občanská poradna Ústí nad Orlicí.

Nájem bytu

Nájem (někdy také pronájem) bytu je smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy pronajímatel nájemci přenechává byt za účelem bydlení.

Nájem bytu je jiný smluvní vztah, než podnájem bytu. Nájem vzniká nájemní smlouvou, podnájem pak na základě podnájemní smlouvy.



Nájemní smlouva

Nájemní smlouva musí být písemná. Změny v nájemní smlouvě je možné upravovat dodatky k nájemní smlouvě, není nutné sepisovat nájemní smlouvu novou. Pronajímateli i nájemci náleží 1 kopie nájemní smlouvy i případných dodatků. Je vhodné, aby součástí nájemní smlouvy byl předávací protokol o stavu předávaného bytu.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení pronajímatele a nájemce, označení pronajímaného bytu a jeho příslušenství, výši nájemného nebo způsob jeho výpočtu, a dobu, na jakou se nájem uzavírá

Dále je vhodné, aby nájemní smlouva obsahovala termín předání bytu, stav, v jakém se byt předává, výše požadované kauce, možnosti předčasného ukončení nájmu a podmínky zvyšování nájemného.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nemusí být upraveny nájemní smlouvou, automaticky se řídí platným zákonem, je však vhodné, aby je nájemní smlouva obsahovala.

Ujednání v nájemní smlouvě, o tom, že nájemce je povinen platit **smluvní pokuty**, je neplatné.

Kauce

Při uzavření nájemní smlouvy má pronajímatel právo požadovat po nájemci jistinu (*kauci*) ve výši

max. 3 násobku měsíčního nájemného. Tato kauce náleží nájemci vrátit při ukončení nájmu. Pronajímatel si přitom započte, co mu nájemce na nájemném dluží. Je-li pronajímatel v prodlení s vrácením kauce, může nájemce požadovat úroky.

Sleva z nájemného

Pokud nájemce oznámil pronajímateli závadu, kterou je pronajímatel povinen odstranit a on tak neučiní, je nájemce oprávněn buď opravy provést na vlastní náklady a ty poté vyúčtovat pronajímateli, nebo žádat slevu z nájemného. Slevu z nájemného může nájemce požadovat i v případě, kdy pronajímatel provádí v bytě úpravy, které nájemce omezují v užívání bytu, nebo je-li nájemce rušen v užívání bytu.

Skončení nájmu

Nájem bytu může skončit tím, že

- uplyne doba, na kterou byl nájem sjednán,
- se strany dohodnou,
- jedna ze stran podá výpověď z nájmu, nebo
- nájemce zemře.

Nájem sjednaný na dobu určitou končí uplynutím doby, nebo dohodou. Podat výpověď z nájmu s 3 měsíční výpovědní dobou může pronajímatel i nájemce jen, pokud se na tom domluvili v nájemní smlouvě. Nájemce také může vypovědět nájem s 3 měsíční výpovědní dobou, pokud se u něho výrazně změnily okolnosti, za kterých byl nájem ujednán.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou je možné ukončit dohodou pronajímatele a nájemce, nebo výpovědí s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů, jinak má nájemce právo bránit se proti výpovědi žalobou u soudu.

Bez výpovědní doby (okamžitě) může nájem skončit, pouze pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti, zejména když neplatí nájem, nebo ruší sousedy.

Automatické prodloužení nájmu

Pokud nájemce užívá pronajatý byt alespoň 3 měsíce po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho v této době

písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že byl nájem prodloužen, nejdéle však na dobu 2 let.

Smrt nájemce

Zemře-li nájemce, a nejde-li o společný nájem bytu (např. manželé), přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a pokud nemá vlastní byt. Za určitých podmínek takovýto nájem trvá nejdéle 2 roky.

Změna pronajímatele

Vypovědět nájem jen proto, že dojde ke změně vlastníka pronajímaného bytu, nelze. Tento důvod výpovědi by musel být uveden v nájemní smlouvě. Nový vlastník (pronajímatel) přebírá práva a povinnosti původního pronajímatele.

Komunikaci mezi pronajímatelem a nájemcem je vhodné vést v písemné podobě. Pro případný soudní spor pak mají smluvní strany potřebné důkazy.

Podnájem bytu nebo části bytu

Podnájem je odvozený od nájmu, bez nájmu nemůže existovat. Pronajmout byt může vlastník, do podnájmu jej může dát jen nájemce.

Nájemce může dát byt, nebo část bytu do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. To neplatí, pokud v bytě sám trvale bydlí.

Podnájem končí společně s nájmem.

Nájemní vztahy jsou upraveny:

- ~ zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- ~ zák. č. 67/2013 Sb. – rozúčtování a vyúčtování nákladů spojených s užíváním bytu
- ~ vyhl. č. 269/2015 Sb. – rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu pro dům
- ~ nař. vlády č. 308/2015 Sb. – drobné úpravy v bytě
- ~ nař. vlády č. 453/2013 Sb. – zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

Zajímavé odkazy:

- ~ <http://www.portalobydleni.cz>
- ~ <https://www.asociace-sos.cz>
- ~ <http://www.jakpostupovat.cz>