## Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel je povinen **předat nájemci byt vhodný k obývání, leda by se ve smlouvě dohodli jinak.**

Pronajímatel je povinen **zajistit nájemci také 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 řádně**. Může v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to neomezuje ostatní obyvatele 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.

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 také povinen **oznámit pronajímateli změny počtu osob** v bytě.

Je-li řádně sepsaná nájemní smlouva, je nájemce oprávněn přihlásit si do bytu trvalé bydliště nebo žádat o příspěvek na bydlení i bez souhlasu pronajímatele.

# OBČANSKÁ PORADNA

*Člen Asociace občanských poraden*
*(odborné sociální poradenství dle zák. č. 108/2006 Sb.)*


Tel.: **734 281 415** a **739 136 522**

WhatsApp Messenger

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

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


| PROVOZNÍ DOBA | | | |
|---|---|---|---|
| PO | Ústí nad Orlicí | 9 - 12 | 13 - 16 |
| | Č. Třebová - Staré náměstí | 9 - 12 | |
| | Č. Třebová - Semanínská | (každé sudé pondělí) | 13 - 15 |
| ÚT | Králíky | 9 - 12 | ——— |
| | Červená Voda | (poslední úterý v měsíci) | 13 - 15 |
| ST | Vysoké Mýto | 9 - 12 | ——— |
| | Ústí nad Orlicí | 9 - 12 | pouze objednaní |
| ČT | Ústí nad Orlicí | 9 - 12 | 13 - 16 |
| | Letohrad | 9 - 12 | ——— |
| PÁ | Lanškroun | 9 - 12 | ——— |

*Do poradny je nutné se předem objednat.*

**OP Ústí nad Orlicí**
Oblastní charita, 17. listopadu 69, 562 01 Ústí nad Orlicí

**OP Česká Třebová**
Staré náměstí 33, 560 02 Česká Třebová
Semanínská 2084, (Naděje, 1. patro), Č. Třebová

**OP Králíky**
Základní škola, Moravská 647, 561 69 Králíky

**OP Červená Voda**
Komunitní centrum č. p. 164, 561 61 Červená Voda

**OP Vysoké Mýto**
Centrum sociálních služeb
Plk. B. Kohouta 914, 566 01 Vysoké Mýto

**OP Letohrad**
Oblastní charita, Na Kopečku 356, 561 51 Letohrad

**OP Lanškroun**
Centrum sociálních služeb
Havlíčkova 1129, 563 01 Lanškroun

Občanská poradna Ústí nad Orlicí
obcanska_poradna_uo

Oblastní charita Ústí nad Orlicí

# NÁJEM A PODNÁJEM BYTU

*Stručný průvodce*



Zdroj: www.asociace-sos.cz


Vydala Občanská poradna Ústí nad Orlicí.
*březen '26*

## Nájem/pronájem/podnájem bytu

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

Podnájem bytu je smluvní vztah mezi nájemcem a podnájemcem, kdy nájemce přenechává byt další osobě – podnájemci.

## Nájemní smlouva

Nájemní smlouvu je vhodné uzavřít písemně, není to ale podmínkou. Platná je i ústní smlouva o nájmu bytu.

Důležité je uzavřít smlouvu skutečně s majitelem bytu! (lze ověřit v katastru nemovitostí)

Pozor na nekalé praktiky, kdy ve smlouvě figuruje příbuzný nebo kamarád skutečného majitele ve snaze „krýt si záda“: když pak nastane nějaký spor, majitel tvrdí, že žádnou smlouvu nepodepsal a nájemce je v bytě protiprávně.

Je-li více spoluvlastníků bytu (nebo více nájemců), měli by smlouvu podepsat všichni.

Je vhodné, aby součástí nájemní smlouvy byl předávací protokol s podrobně popsaným stavem předávaného bytu a stavy měřičů (elektroměr, plynoměr, vodoměr).

Nájemní smlouva by měla obsahovat:

- označení pronajímatele a nájemce, označení pronajímaného bytu a jeho příslušenství, výši nájemného nebo způsob jeho výpočtu, a dobu, na jakou se nájem uzavírá.
- termín předání bytu, stav, v jakém se byt předává, výše požadované jistoty, možnosti předčasného ukončení nájmu a podmínky zvyšování nájemného.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce jinak ale nemusí být podrobně upraveny nájemní smlouvu, automaticky se řídí platným zákonem (občanským zákoníkem).

Ujednání v nájemní smlouvě o povinnosti nájemce platit **smluvní pokuty** jsou neplatná.

## Jistota (dříve kauce)

Při uzavření nájemní smlouvy má pronajímatel právo požadovat po nájemci jistotu *(kauci)* ve výši max. 3násobku měsíčního nájemného. Tato kauce náleží nájemci vrátit včetně úroků při ukončení nájmu. Pronajímatel si přitom započte, co mu nájemce na nájemném dluží.

## 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 jinak rušen v užívání bytu.

Drobné opravy a běžnou údržbu bytu však hradí nájemce ze svého.

## Skončení nájmu

Nájem bytu může skončit
a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
b) dohodou nájemce a pronajímatele
c) výpovědí
d) smrtí nájemce

Nájem sjednaný *na dobu určitou* končí uplynutím doby, nebo dohodou. Podat výpověď z nájmu s 3měsíční výpovědní dobou může pronajímatel i nájemce jen tehdy, pokud se na tom domluvili v nájemní smlouvě. Nájemce také může vypovědět nájem s 3měsíční 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 3měsíční výpovědní dobou.

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

Existuje i možnost výpovědi bez výpovědní doby (okamžitě) - pokud nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti.

***Pozor! Pouhým odstěhováním se z bytu a např. vrácením klíčů nájemní vztah (a povinnost platit nájem) automaticky nekončí.***

## Obnovení 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 obnoven, 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 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. Nový vlastník (pronajímatel) přebírá práva a povinnosti původního pronajímatele, smlouva tedy dál platí.

## 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 nájemce v bytě sám trvale bydlí.

Podnájem vždy končí společně s nájmem.

## Zajímavé odkazy:

*www.portalobydleni.cz*
(online právní poradna obydlení)
*www.ochrance.cz*
(Veřejný ochránce práv – ombudsman)
*www.dtest.cz*
(spotřebitelská organizace poskytující rady i ohledně bydlení)