

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 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.

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.



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, se záznamníkem)

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	_____
	Červená Voda	(poslední úterý v měsíci)	13 - 15
ST	Vysoké Mýto	9 - 12	_____
ČT	Ústí nad Orlicí	9 - 12	13 - 16
	Letohrad	9 - 12	_____
PÁ	Lanškroun	9 - 12	_____

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 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 Ústí nad Orlicí
Na Kopečku 356, 561 51 Letohrad

OP Lanškroun

Centrum sociálních služeb
Havlíčková 1129, 563 01 Lanškroun

NÁJEM A POD NÁJEM BYTU

Stručný průvodce



Zdroj: www.asociace-sos.cz

Občanská poradna Ústí nad Orlicí



Vydala Občanská poradna Ústí nad Orlicí.

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! (Ize ověřit v katastru nemovitostí)

Pozor na nekalé praktiky, kdy ve smlouvě figuruje příbuzný nebo kamarád skutečného majitele ve snaze „krytí 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 smlouvou, 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. 6násobku 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 změnila 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 zvláště 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 obydlí)

www.ochrance.cz

(Veřejný ochránce práv – ombudsman)

www.dtest.cz

(spotřebitelská organizace poskytující rady i ohledně bydlení)