

## OZNÁMENÍ NÁJEMCŮM BYTŮ

Vážení,

v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 (dále také jen „NOZ“), Vám oznamujeme, že od nabytí účinnosti této nové právní úpravy, tzn. od **1. ledna 2014**, dochází k významným změnám pravidel ohledně nájmu bytů a domů. Nájemní smlouvy k bytům a domům uzavřené před 1. lednem 2014 zůstávají platné a účinné, a to včetně ujednání o výši a splatnosti nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytů a domů. Od nabytí účinnosti NOZ je však v rámci stávajících nájemních vztahů nutné respektovat novou platnou právní úpravu. Nájemní vztahy jsou v NOZ obecně upraveny v ustanoveních § 2201 a násl., přičemž se jedná o rozsáhlou úpravu, která zahrnuje jednak obecný nájem věci movité i nemovité, detailně pak NOZ pojednává o nájmu bytu a domu v ustanoveních § 2235 a násl.

S ohledem na výše uvedené poukazujeme zejména na výčet několika podstatných úprav a změn, jež do stávajícího nájmu bytů a domů, počínaje dnem 1. ledna 2014, nový občanský zákoník přináší:

- NOZ ruší povinnost pronajímatele při skončení nájmu zajistit nájemci jakoukoli bytovou náhradu.
- Pronajímatel má právo jednou ročně navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše místně obvyklého nájemného, za poslední tři roky však max. o 20%; nesouhlasí-li nájemce (nebo je nečinný), může obecně pronajímatel po uplynutí dvou měsíců podat k soudu návrh, aby výši nájemného určil soud, a to ode dne podání návrhu soud.
- Obsah nájemní smlouvy se nemůže odchýlit od zákona v neprospěch nájemce.
- Zakázána jsou ujednání ukládající nájemci povinnosti, které jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené.
- V neprospěch nájemce se výslovně zakazuje sjednání smluvní pokuty – pokuta a poplatek z prodlení jsou řešeny v tomto případě výlučně zákonným způsobem (viz ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty).
- Zemře-li nájemce a nejde o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt, přičemž potomek nájemce má přednostní právo.
- Nově pokud je členem domácnosti někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, tak pronajímatel musí s přechodem nájmu souhlasit.
- Přejedání nájmu je omezeno dvěma lety, s výjimkou osob nad 70 let a nezletilých.
- Nedojde-li k přechodu, bude se nájem bytu dědit, ovšem je zde v takovém případě právo nájem vypovědět i bez důvodu; pokud dědic nebude znám ani do šesti měsíců od nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit.
- Nájemce je povinen strpět úpravu, přestavbu či jinou změnu bytu, pokud nesníží hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, či pokud ji pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li zvláště závažná újma, jinak lze úpravy provádět jen se souhlasem nájemce; je-li to nutné, může pronajímatel žádat i vystěhování nájemce po dobu trvání prací, a to i případně soudně; náklady spojené s jiným bydlením hradí nájemci pronajímatel.
- Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu min. tří měsíců po dni, kdy nájem měl skončit, a pronajímatel v této době nevyzve nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem sjednán na tutéž dobu jako předtím, nejvýše ale na dobu dvou let, vyjma situace, že si strany ujednají něco jiného (tzn. automatické prodloužení nájmu v daném případě).
- Nájem může skončit následujícími způsoby:
  - a) předmět nájmu zanikne nebo se stane nepoužitelným,
  - b) dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - c) písemnou výpovědí,
  - d) uplynutím doby
  - e) ukončením prací (u nájmu služebních bytů).

- 
- Prepracovány jsou důvody výpovědi z nájmu bytu, nicméně zůstává pravidlo, že výpověď je možná jen ze zákonem stanovených důvodů. Platí tedy, že pronajímatel může vypovědět nájemní vztah na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době z těchto důvodů:
    - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (např. sjednání podnájmu bez souhlasu pronajímatele, pokud je dle zákona vyžadován),
    - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na 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.
  - Zvláštním případem je porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem. V této situaci má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pronajímatel má však povinnost před podáním výpovědi nájemce písemně vyzvat k odstranění závadného chování či protiprávního stavu; v opačném případě by se k výpovědi nepřihlíželo. Nový občanský zákoník považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce zejména následující:
    - a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
    - b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
    - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
    - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
  - Pronajímatel podle NOZ nepotřebuje přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.
  - Výpověď nájmu musí být vždy písemná a musí být doručena druhé straně. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu podat do dvou měsíců návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi a uvést výpovědní důvod. Bez těchto náležitostí je výpověď neplatná.
  - Nájemce má možnost vypovědět nájem na dobu neurčitou kdykoli i bez uvedení důvodu, ale vždy s tříměsíční výpovědní dobou. Pokud je nájem uzavřen na dobu určitou, může jej vypovědět za podmínek sjednaných ve smlouvě nebo za předpokladu, že se změnila okolnost, ze které strany při uzavření smlouvy vycházely, do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. získá práci v jiném místě, kam není možné z dosavadního bydliště dojíždět).
  - Nájemce je povinen byt odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel (pozn.: neplatí u bytů, které byly dle platné nájemní smlouvy poskytnuty do užívání nájemcům jako byty nezpůsobilé k řádnému užívání, tzn. byty určené k rekonstrukci / opravě / na svépomoc nájemců). Byt je odevzdán předáním klíčů a umožněním přístupu a užívání bytu. Zároveň má nájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, v případě že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel jejich odstranění nežadá. Jestliže nájemce byt neodevzdá v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do okamžiku, kdy nájemce byt skutečně odevzdá.

***V dalším odkazujeme na příslušná ustanovení o nájmu bytu a domu dle nového občanského zákoníku č. 89/2012, účinného od 1. ledna 2014 (viz paragrafové znění dle ustanovení § 2235 a násl. NOZ).***

S pozdravem,

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.