

Mám problém v bytě

Co musím opravit sám
a co musí majitel



**VZÁJEMNÉ
SOUŽITÍ**

Obecně prospěšná
společnost

Obsah

TECHNICKÝ STAV BYTU, DOMU	3
SMLUVNÍ ÚPRAVA	5
BYDLENÍ NA VLASTNÍ NÁKLADY.....	7
PŘEVZETÍ BYTU.....	9
ZÁVADY V BYTĚ.....	11
ODPOVĚDNOST PRONAJÍMATELE	12
ODPOVĚDNOST NÁJEMCE	13
ÚDRŽBA BYTU	16
ÚPRAVY BYTU	18
ÚPRAVY PRONAJÍMATELE.....	18
ÚPRAVY NÁJEMCE.....	19
ZHODNOCENÍ BYTU	21
ZMĚNA VÝŠE NÁJEMNÉHO	22
SLEVA Z NÁJMU.....	23
VYROVNÁNÍ PO SKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	24
UVEDENÍ BYTU DO PŮVODNÍHO STAVU	25

Informační brožura byla vytvořena pracovníky Sociálně právní poradny Vzájemného soužití o.p.s. a vychází z brožury vytvořené v rámci projektu Jak z toho ven podpořeného v Programu švýcarsko-české spolupráce z roku 2014.

V Ostravě, listopad 2018

TECHNICKÝ STAV BYTU, DOMU

Nájemní vztahy jsou upraveny **zákonem č. 89/2012 Sb. Novým občanským zákoníkem**, který upravuje jednotlivá práva a povinnosti stran nájemního vztahu a také popisuje v obecné míře, jak se vypořádat s případnými závadami a poruchami na straně jedné, tak s vylepšeními a zhodnocením bytu či domu na straně druhé.



Každý zájemce o byt by se bezesporu měl při sjednávání budoucího bydlení zajímat o skutečný technický stav bytu, či domu. V první řadě je tak vhodné se před sjednáním nájemní smlouvy se stavem bytu osobně seznámit, tedy si jej prohlédnout, získat informace jak o výhodách bytu (o kterých realitní makléř, či možný pronajímatel hovoří rádi) tak o nevýhodách a závadách. Obecně lze jen doporučit, aby na prohlídku bytu šel se zájemcem i člověk znalý věci, tedy někdo, kdo je schopen posoudit, jestli v bytě nejsou někde skryté závady či poruchy. Na druhou stranu je třeba připustit, že takový přístup se u běžného způsobu jednání o nájemním bydlení neuplatňuje a v praxi nevyskytuje.

Na co si tedy dát pozor?

Při prohlídce bytu je třeba se zaměřit na funkčnost všeho vybavení bytu (jestliže nějaké vybavení v bytě bude dáno do užívání zájemci), příslušenství bytu a jeho součástí. Zejména je třeba sledovat stopy možných netěsností v kohoutcích, vaně, či sprchovém koutu, dále u potrubí a v případě ústředního vytápění u jednotlivých těles topení. Dále je vhodné zkontrolovat těsnost oken, možnost jejich otevírání a zavírání, apod., funkčnost svítidel (stropního osvětlení, lustrů, atd.) předem zjistit, jestli a popřípadě kde jsou měřiče spotřeb. Ohledně měřičů je velmi podstatné s ohledem na další trvání nájemního vztahu, jestli je byt vybaven vlastními měřiči spotřeby tepla, vody a elektřiny, nebo se v domě náklady na tyto služby rozpočítávají poměrně. Je možné si vyžádat poslední vyúčtování spotřeb domu, pro zjištění představy, jak vysoké spotřeby dům jako celek dosahuje.

Při prohlídce je vhodné si již činit poznámky, případně pořídit fotografie o stavu bytu, a zejména o poškozeních, či závadách. Podotýkáme, že každé takové jednotlivé **poškození, či závada by se měly písemně objevit v předávacím protokolu** třeba pod hlavičkou technického stavu bytu. **Předejde se tím případným problémům v budoucnu, kdy může pronajímatel tyto závady „přehrát“ na nájemce a tento je bude muset opravit, či uhradit.** Také na první pohled nepodstatné poškození řekněme kachlíček v koupelně se může v době sjednávání nájemního vztahu jevit jako zbytečné, ale je potřeba je v předávacím protokolu zmínit a jako vadu zohlednit, v opačném případě není nájemce chráněn proti případnému vyúčtování této závady pronajímatelem. Po řekněme dvou letech trvání nájmu pak lze jen těžko prokazovat, že taková závada v bytě byla již před sjednáním nájemní smlouvy.



Po uvedené prohlídce a zjištění nejlépe všech vad a poškození bytu je nutné je zohlednit v nájemní smlouvě. Jednak se může nájemní smlouva odkázat právě na předávací protokol, přičemž pronajímatel i nájemce budou mít doklad o určitém stavu bytu v době předání nájemci, nebo může smlouva přímo vyjmenovat určité závady, které podpisem smlouvy bere nájemce na vědomí a souhlasí s užíváním bytu navzdory existenci těchto závad. Je věcí dohody mezi stranami, jak se existence takových vad promítne do výše nájemného. Nájemník je na druhou stranu chráněn výčtem těchto závad, ať už ve smlouvě nebo v předávacím protokolu do budoucna tak, že nemůže být po něm žádáno jejich odstranění na své náklady (to nevylučuje domluvu o odstranění těchto závad na náklady pronajímatele).

Podstatnější závady se pak doporučuje uvést ve smlouvě, nepodstatné závady je možné ponechat uvedené jen v předávacím protokolu. Jestliže jakákoli vada brání v řádném a nerušeném užívání bytu, je vhodné se rovnou dohodnout na jejím odstranění. V takovém případě je třeba určit, kdo ji odstraní, a kdo uhradí náklady.

SMLOVNÍ ÚPRAVA

Každé ujednání týkající se existence případně odstranění závad a poškození předmětného bytu či domu je vhodné zakotvit v nájemní smlouvě, aby se strany vyhnuly případným pozdějším rozporům a konfliktům.



Obecně se předpokládá, že byt, který pronajímatel nabízí k pronájmu je ke skutečnému užívání způsobilý, tedy že je čistý, a ve stavu, který se obecně považuje za dobrý a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Takto je způsobilost bytu popsána zákonem, ale uplatní se jen v případech, kdy si strany po vzájemné domluvě způsobilost bytu k užívání (tedy to, že určitá závada není na škodu užívání bytu) upraví ve smlouvě. Je třeba z pohledu nájemce dát velký pozor na to, co je v nájemní smlouvě uvedeno, protože případná nepozornost při sjednávání smlouvy může mít dalekosáhlé důsledky do budoucna.

Pokud je byt nově opraven, často pronajímatel ve smlouvě navrhne, aby nájemník podpisem stvrdil, že se s bytem a jeho stavem jednoduše seznámil a jako takový jej do nájmu přijímá. Takové ujednání u výše zmíněného nového bytu není na škodu, nepředpokládá se totiž, že by pronajímatel napřed provedl nákladnou opravu bytu a schválně v něm nechal určité závady či poškození, které by pak řešil s možným nájemníkem. Nicméně se často podobné tvrzení objevuje i v nájemních smlouvách k bytům, které jsou již starší, opotřebované, tudíž je pravděpodobné, že již trpí nějakou vadou či poškozením. V takovém případě je na místě důkladně zjistit skutečný stav bytu, jak bylo uvedeno výše a takové zjištění náležitým způsobem potvrdit oběma stranami nájemního vztahu.

Smluvní strany si tak mohou sjednat platnou nájemní smlouvu i v případě, že byt, který je předmětem smlouvy, trpí vadou, je poškozený, či jinak v horším stavu. V takovém případě však musí ve smlouvě být výslovně uvedeno, že se strany dohodly na vzniku nájemního vztahu s plným vědomím o tom, že v daném bytě existuje určitá vada. Zpravidla je horší technický stav bytu vyrovnán sníženým nájemným.

Příklad: *Zájemce o byt pan František si tento prohlédl a zjistil, že kvůli špatnému technickému stavu je zneprístupněn vchod na balkon, který k bytu náleží. Přesto, že nebude možné balkon užívat (z hlediska bezpečnosti), zájemce se s majitelem nemovitosti dohodne, že byt chce užívat v nájemním vztahu. Strany proto do nájemní smlouvy uvedou, že nájem se vztahuje ke konkrétnímu bytu, nicméně nájemce, že se seznámil s jeho stavem a je si vědom, že nemůže nijak užívat balkon pro jeho havarijní stav. Za to pronajímatel sníží nájemci nájemné o 10 % oproti ostatním nájemníkům kvůli tomu, že bude omezen v užívání balkonu. Následně nájemce zjistí, že z celkového počtu 22 bytu v domě, má stejný problém dalších pět nájemníků, přičemž jeden z nich o stavu balkonu předem nevěděl a další dva ano, ale neřešili jeho stav ve smlouvě. Soused, který o stavu balkonu nevěděl, se s pronajímatelem soudí o snížení nájemného a opravu, neboť pronajímatel má povinnost zajistit, aby byt byl užíván nerušeně a v plném rozsahu. Dva neřešící sousedé nemají žádnou možnost se domoci změny ze strany pronajímatele. Náš nový nájemník pan František po nějaké době zjistí, že soused se soudem úspěšně a pronajímatel na základě rozsudku soudu naplánoval rekonstrukci jeho balkonu, a když už byl v tom, rekonstruoval i další 3 balkony, tedy všechny kromě balkonu pana Františka. Pan František pochopitelně spokojen není a dožaduje se po pronajímateli opravy i svého balkonu. Nicméně neuspěje, protože jako jediný souhlasil s tím, že i bez balkonu bude byt užívat a proto nemá oprávnění nutit majitele k přestavbě. Zároveň nemůže nárokovat ani slevu na nájemném, neboť zohlednění balkonu nastalo již při podpisu smlouvy. A protože ve smlouvě pan František zapomněl dohodnout otázku odstranění havarijního stavu balkonu, pak nemá právní nástroj na řešení situace. Východiskem je jediné dohoda, v takovém případě se ale dovedeme představit postoj pronajímatele ohledně financování takové nepovinné přestavby.*

Cílem tohoto většího příkladu je názorně předvést nutnost důsledně a podrobně řešit technický stav bytu či domu již při sjednávání nájemní smlouvy a jakékoli ujednání v tomto smyslu dovést srozumitelně až do důsledku.

V případě že zájemce o byt by chtěl byt do nájmu, přestože tento není vůbec způsobilý k obývání, typicky proto, že v něm neteče voda (protože chybí potrubí, apod.), nebo je zda jiná závažná vada, je třeba do smlouvy nejen uvést tento fakt o užívání bytu nezpůsobilého, ale také je třeba výslovně stanovit, jak se taková podstatná vada brání nerušenému užívání bytu odstraní. Toto je třeba sjednat již dopředu v nájemní smlouvě, včetně toho, kdo bude opravu zařizovat, nebo rovnou provádět, a kdo bude hradit vzniklé

náklady. Pokud by ujednání mezi stranami nájemní smlouvy tyto podmínky nesplňovalo, má se za to, že je neplatné a v důsledky tak může být zneplatněna celá nájemní smlouva. V jednom krajním případě se tak nájemník může ocitnout ve stavu bydlení bez právního důvodu se všemi důsledky z toho plynoucími, na stranu druhou se pronajímatel vystavuje nebezpečí, že nájemník po něm bude chtít bezodkladně provést nutné opravy a to na jeho náklady. Pronajmutí technicky nezpůsobilého bytu se tak pronajímateli může výrazně prodražit.

Pokud je zde hovořeno o vadách technického rázu, nejsou tím vyloučeny ani vady právního rázu, tedy například právo k bytu třetí osoby, nemožnost převzít byt, apod. V praxi se stávajícím případem staly situace, kdy nájemce dostal od pronajímatele klíče, čímž pronajímatel deklaroval naplnění účelu smlouvy (nájemní smlouva byla řádně sepsána, nájemce má dle zákona možnost se do bytu nastěhovat), ale pronajímatel se mu „zapomněl“ zmínit o tom, že v předmětném bytě bydlí rodina bez právního důvodu, kterou pronajímatel nemůže vystěhovat a tímto způsobem se snaží tento problém přehrát na nájemce. Takový postup je samozřejmě špatný, pronajímatel nemůže takto postupovat a nájemník v případě, že po převzetí bytu a přijetí k nastěhování zjistí, že v bytě žije někdo cizí, může využít práva se nenastěhovat. Po dobu nenastěhování a tedy trvání překážky k nerušenému užívání bytu není nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné, naopak je oprávněn po něm požadovat odstranění takové vady a to případně i soudně.

BYDLENÍ NA VLASTNÍ NÁKLADY

V praxi se u bytů horších kvalit a nevalného technického stavu uplatňuje ujednání mezi zájemcem o byt a pronajímatelem o tom, že byt bude zájemcem obýván pod podmínkou, že tento provede nebo zajistí nezbytné opravy a odstraní závady v bytě a to na své náklady. V podstatě to znamená, že pronajímatel přijme do nezpůsobilého bytu zájemce s tím, že jim ponechá poměrně volnou ruku s provedením oprav, které z nezpůsobilého bytu učiní byt způsobilý k obývání. Za to zpravidla pronajímatel požaduje spíše symbolické nájemné, neboť vlastní přijatá hodnota je ukryta v práci a nákladech spojených s opravami.

V případě takového záměru s bydlením je však nutné, aby si strany předem jasně definovaly, které opravy je nutno v bytě učinit, na čí náklady budou hrazeny a jak se případně bude druhá strana smlouvy podílet, pokud vůbec.

Dále je vhodné určit alespoň orientační časový rámec, do kdy jednotlivé opravy budou prováděny.

Příklad: *Pan Zbyněk se rozhodl pronajmout si byt na vlastní náklady, protože je kutil a především protože na koupi bytu do vlastnictví nemá peníze. Proto se s majitelem bytu, který je v dezolátním stavu (byt, ne majitel) dohodne, že tento byt opraví, zrekonstruuje a pak v něm bude bydlet s tím, že hodnota bytu výrazně díky opravám stoupne a majitele nebude investice v podstatě nic stát. Pronajímatel kývne a po podpisu smlouvy se pan Zbyněk nastěhuje za velmi příhodné nájemné, které má vyrovnat předpokládané náklady do rekonstrukce. V mezidobí však pan Zbyněk sehnal vytouženou práci ve stavební firmě, která provádí právě rekonstrukce bytů a je z pracovních povinností tak vyčerpán, že úplně rezignuje na další práci v bytě. Pronajímatel pana Zbyňka opakovaně vyzývá, aby činil opravy, k nimž se zavázal a na jejichž základě hradí za byt tak nízké nájemné, ale protože si ve smlouvě neurčili, do kdy zhruba mají být opravy provedeny a smlouva o nájmu je na dobu neurčitou, nemusí se pan Zbyněk moc obávat. Pronajímateli nezbyde nic jiného, než se s žalobou na uložení povinnosti obrátit na soud, kteréžto řízení může trvat i několik let.*

Výše uvedený příklad má především popsat dvousečnost nedostatečné úpravy bydlení na vlastní náklady ve smlouvě, neboť častějším případem, se kterým se lze v praxi sepsat je to, že nájemník dle smlouvy provádí veškeré dohodnuté opravy, nicméně smlouva o nájmu je na dobu určitou řekněme jednoho roku, a poté s ním není smlouva prodloužena, nebo sjednána nová. Nájemník tak ve snaze prací nahradit finanční prostředky ve skutečnosti prodělá, neboť investice do oprav, která by v případě běžného nájemného vystačila na dobu i více než dvou let, bude bez náhrady spotřebována v jednoleté době trvání nájmu.

Příklad: *manželé Poctiví se s pronajímatelem dohodnou, že budou u něj bydlet v bytě 3+1 (po předchozích nezodpovědných nájemnících) a na vlastní náklady provedou nezbytné opravy a taky že zrenovují bytové jádro (především koupelnu, která je v nepoužitelném stavu). Pronajímatel souhlasí, a protože si chce opravy pojistit, dohodne s manželi Poctivými, že opravy stihnou do jednoho roku od sepsání smlouvy. Zároveň si dohodnou nájemné obvyklé v daném místě a čase podle nájemného sousedů snížené o částku 2.000,- měsíčně, kvůli nákladům na opravy. Výsledné nájemné 4.000,- za byt 3+1 v dobré lokalitě je pro manžele Poctivé jako sen, proto se po nastěhování s elánem pustí do oprav. Během 7 měsíců provedou na bytě opravy dle dohody a nic jim nevádí, že kvůli předchozím nájemníkům*

museli pro správný výsledek provést oprav více. Oba manželé jsou spokojení, neboť plody své práce a investice nerušeně užívají. Během roku tak do bytu investovali, bez přičtení vlastní práce a věnovaného času, částku 37.000,-. Po uplynutí roku od sjednání smlouvy jim však pronajímatel sdělí, že další nájemní smlouvu s nimi neseptíse a že jsou povinni se z bytu odstěhovat. Protože jejich nájemní smlouva již skončila, nemají právní důvod k setrvání v bytě, provedené stavební opravy nemohou odstranit (neboť tím by došlo ke zničení stěn a zhoršení hodnoty bytu) a nezbyde jim proto nic jiného, než se odstěhovat. Žádat vrácení části nákladů za opravy po pronajímateli nemohou, neboť k tomu se zavázali ve smlouvě a navíc jim jako vyrovnání bylo sníženo nájemné. A nyní pointa příkladu; za rok trvání nájmu manželé Pochvíl na nájemném ušetřili částku 24.000,- Kč. Na nákladech bez ohledu na práci a čas ale investovali do cizího majetku částku 37.000,- Kč. Jednoznačně vyplývá, že tato dohoda se manželům nevyplatila.

Druhý příklad ukazuje, že ohledně sjednávání smlouvy k bytu na vlastní náklady je třeba vzájemná práva a povinnosti probrat opravdu důkladně a ze všech stran a pokusit se neopomenout žádnou možnost, která by v budoucnu mohla nastat.

PŘEVZETÍ BYTU

Převzetí bytu je ve většině případů nejzazším možným okamžikem, kdy lze zajistit bezproblémové užívání bytu po dobu trvání nájemní smlouvy. Lze se tak vyhnout budoucím případným problémům s pronajímatelem ohledně závad na bytě. V zásadě platí, že byt je předán v okamžiku, kdy má nájemce možnost se do bytu dostat (dostane klíče) a nic mu nebrání v přístupu do bytu. V praxi se často předání bytu zaznamenává do předávacího protokolu, který je výborným nástrojem pro obě strany, co se týče určení technického stavu bytu, skutečnosti převzetí bytu a případných vstupních hodnot na měřících zařízeních pro plnění spojená s užíváním bytu (tedy zaznamenání hodnot na měřidlech vody, plynu a elektřiny). Nicméně se často zapomíná na skutečnost, že právě při převzetí bytu je nejvyšší čas řešit případné poškození a závady bytu, pokud toto nebylo řešeno již dopředu v nájemní smlouvě.

Nájemník má v případě, že byt si řádně prohlédl, popřípadě mu byl stav bytu pronajímatelem sdělen, ale při převzetí bytu vyjde najevo skutečnost

odlišná, právo se do bytu nenastěhovat a vyzvat pronajímatele k odstranění závady bez zbytečného odkladu. Po dobu trvání této překážky pak nájemníkovi nesvědčí povinnost platit nájemné, neboť užívání bytu je znemožněno nikoli vinou nájemce. Nenastěhováním se neruší nájemní smlouva, na její platnost nemá nenastěhování z těchto důvodů vliv, což znemožňuje pronajímateli pronajmout předmětný byt jinému, méně bystrému zájemci. Zároveň se však nájemce může do bytu, ve kterém se taková závada objeví, skutečně nastěhovat, ale hned při převzetí bytu musí vyzvat pronajímatele k odstranění závady na svůj náklad. Po dobu trvání závady, tedy až do jejího úplného odstranění má pak nájemce právo na slevu z nájemného.

Výše uvedené možnosti nájemníka se však nepoužijí v případech, kdy nájemník znal stav bytu již před převzetím, byt při převzetí skutečně má závady, na které byl nájemník předem upozorněn a nebo pokud nájemník, ač řádně vyzván k prohlídce bytu, si jej neprohlédl a nájemní smlouvu bez toho podepsal.

Pro posouzení, zda se právo nájemníka nenastěhovat se, popř. nastěhovat se s výhradou opravy a slevy z nájmu uplatní, či ne, je třeba si uvědomit, kdy nájemník věděl nebo mohl vědět o skutečném stavu bytu, či pokud věděl o stavu bytu, ale tento se v mezidobí změnil, nebo pokud věděl o stavu bytu, ale pronajímatel schválně zatajil některé skutečnosti, které vyšly najevo až při převzetí bytu.

Obecně pak vždy platí sjednávání nové nájemní smlouvy neuspěchat a nezapomenout se řádně přesvědčit o skutečném technickém stavu bytu.

Při předání bytu se, jak už bylo uvedeno výše, zpravidla vyhotovuje předávací protokol. Do tohoto písemného pokladu je vhodné uvést všechny existující vady, poškození, které v bytě jsou, případně je rovnou doložit i fotografiemi. Lze se tak snadno vyhnout možným problémům v budoucnu. K existujícím vadám zapsaným do protokolu pak doporučujeme rovnou přidat výzvu, či dohodu smluvních stran o způsobu a čase vypořádání se s vadou. Pro tyto účely je dobré rozdělit vady na podstatné, či závažné a nepodstatné, či drobné. Například protékající stupačky v bytě hrozící vyplavením bytu, budou závadou vážnou, proto je dobré rovnou vyzvat pronajímatele k jejímu odstranění. Naopak opotřebované lino na podlaze pravděpodobně výrazným způsobem neztíží možnost užívání bytu a je možné jen její opotřebovaný stav zaznamenat do předávacího protokolu s tím, že o existenci této vady obě strany smlouvy vědí a jsou s ní srozuměny.

ZÁVADY V BYTĚ

Různá poškození, opotřebení a závady se v pronajatém bytě či domě mohou pochopitelně objevit i později než při sjednávání nájemní smlouvy, tedy v celém průběhu nájemního vztahu. Pokud k takové závadě dojde, je bez výhrad potřeba, aby se o jejím vzniku dozvěděly obě strany nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že byt užívá nájemce a tento má povinnost jej užívat s řádnou péčí, bude zjištění, že došlo k závadě, či poškození, většinou na prvním místě věcí právě nájemníka, nebo osob s ním bydlících.



Nájemník tak má povinnost o vzniklé závadě pronajímatele informovat a to bez zbytečného odkladu, v případě vzniku závady, která hrozí způsobením dalších škod, či je natolik závažná, že musí být odstraněna urychleně, je nájemce povinen informovat pronajímatele ihned (např. pokud nájemce zjistí, že vlivem opotřebení dochází v rozvodech k úniku plynu, tak je povinen během konání k odstranění závady, pravděpodobně tedy během toho, co zavolá plynáře a ponechá je závadu opravit, volat alespoň telefonicky pronajímatele a tuto událost mu nahlásit). Na takovém místě totiž lze předpokládat, že odstranění závady bude vyžadovat určité finanční náklady, které bude rovnou hradit nájemce. Je zároveň logické, že taková vada by mohla spadat do sféry odpovědnosti pronajímatele k opravám, tedy by měl náklady vzniklé opravou zaplatit pronajímatel. Zákon se tak snaží chránit obě strany nájemní smlouvy, nájemníka před tím, aby bez náhrady neplatil opravy, jež nespádají do oprav běžných a už vůbec ne do běžné údržby, a na druhou stranu pronajímatele, aby mu nebyly účtovány nájemcem částky za opravy, které mohl levněji a rychle zajistit sám.

Obecně při vzniku závady na bytě je možné rozeznat dvě základní otázky. V první řadě je otázka, kdo (zda nájemce či pronajímatel) opravu provede, ať už sám, nebo zajistí opraváře, firmu, apod.) a druhá, kdo (zda nájemce či pronajímatel) bude náklady spojené s provedením opravy platit. Tyto dva pohledy se pak mohou různě prolínat ve vztahu k povaze závady, či jednání obou stran nájemního vztahu.

Odpovědnost pronajímatele

Pronajímatel je na základě smlouvy zavázán poskytnout nájemci byt způsobilý k užívání a zároveň zajistit jeho způsobilost po celou dobu trvání nájemního vztahu (s jedinou výjimkou a to poškozením bytu ze strany nájemce). V zásadě tak platí, že vznik většiny závad či poškození nezpůsobených jednáním nájemce spadá do povinností pronajímatele k jejich odstranění.

Pronajímatel se v první řadě o vzniku poruchy či závady musí dozvědět. Toto je vázáno na povinnost nájemce o každé závadě pronajímatele bez zbytečného odkladu, v některých případech i ihned, informovat. Jakmile se pronajímatel o způsobené závadě dozví a tato závada nějakým podstatným způsobem ztěžuje, či jinak znepríjemňuje užívání bytu nájemce, je pronajímatel povinen učinit kroky k jejímu odstranění. Zákon nestanoví jeden určitý způsob postupu pronajímatele, neboť s ohledem na šíři všech možných závad toto není ani objektivně možné. Místo toho stanovuje určitý rámec, podle kterého by se měl pronajímatel zachovat. Úmyslně uvádíme, že by měl, neboť zákon nemá nástroj k okamžitému vynucení správného jednání pronajímatele a v případě jeho nečinnosti převádí povinnost jednat na nájemce.

V ideálním případě však pronajímatel koná přiměřeným způsobem k odstranění závady, přičemž nájemce je pochopitelně povinen provedení opravy umožnit. Tedy zpřístupnit v dohodnutém čase byt k provedení opravy, poskytnout nezbytnou součinnost a dočasné nepohodlí, spojené s prováděním opravy strpět.

Pronajímatel sám určuje způsob provedení opravy tak, aby byl znovu obnoven stav nerušeného užívání bytu nájemcem před vznikem škody, nicméně není povinen případnou poruchu uvést do naprosto původního stavu. Zákon nestanovuje podmínky kvality opravy, jen její odstraněná, lze proto předpokládat, že pronajímatel musí naplnit pouze povinnost odstranit

závadu do té míry, do které nebude činit v užívání bytu problémy. Náklady na provedení takové opravy hradí v celém rozsahu pronajímatel.

Pokud by pronajímatel chtěl požadovat částečné plnění po nájemci, třeba z titulu spoluúčasti na odstranění závady, je třeba posuzovat takový požadavek za nesprávný a neplatný s ohledem na ustanovení zákona o zákazu jiných plnění nájemce pronajímateli krom nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. Také poznamenáváme, že podobná povinnost nájemce stanovená nájemní smlouvou by byla v rozporu se zákonem a tudíž neplatná

Jako poslední podmínku pro provedení opravy pronajímatelem zmíníme její vykonání v přiměřené době. Jedná se o zpřesnění povinností pronajímatele v tom smyslu, že existence vady v bytě snižuje jeho užitnou hodnotu, navíc omezuje určitým způsobem nájemce v bytě, což je situace zřejmě nevhodná a pronajímatel by měl takový stav co nejrychleji odstranit. Kvůli nepřebornému množství možností vzniku různých vad dále nelze jednoznačně stanovit, do kdy má být oprava učiněna, proto zákon stanovuje čas pro opravu jako přiměřený. Tímto má být zabráněno prodlévání pronajímatele s provedením opravy, kdy neustále slibuje nájemci, že opravu provede, čímž mu znemožňuje provedení opravy samotnému, ale zároveň neřeší stav v bytě.

V případě že pronajímatel nekomunikuje, nekoná a opravu neřeší, je nájemce oprávněn provést opravu sám a náklady, které na opravu vynaložil, požadovat po pronajímateli. V případě závady většího rozsahu a závažnosti je nájemce také oprávněn po dobu trvání závady požadovat přiměřenou slevu z nájemného, která by zohlednila snížené pohodlí v užívání bytu. V případě, že se strany v jakémkoli bodě nejsou schopni dohodnout, je možné určit správný postup rozhodnutím soudu.

Odpovědnost nájemce

V Souvislosti se vznikem závady, či poruchy v bytě vznikají povinnosti nejen pronajímateli, ale také nájemci. Největší povinností nájemce je bezesporu informovat pronajímatele o vzniku závady a to nejlépe ihned (v případě závady, kterou je třeba co nejrychleji odstranit), nebo bez zbytečného odkladu (v případě závady, která jen brání obvyklému bydlení).

Aby totiž bylo možné požadovat po pronajímateli odstranění závady v přiměřené době a ještě na jeho náklady, musí o vzniku závady vůbec vědět a dále musí mít možnost sám zvolit nejlepší způsob řešení. V praxi doporučujeme oznámení výraznější závady oznamovat jednak telefonicky (tím nájemce splní časovou podmínku „ihned“) a dále také společně s výzvou k opravě písemně. Tím nájemce prokazatelně splní svou povinnost, to vše proto, že jsou známy případy, kdy se pronajímatel pro získání více času k provedení opravy (jejíž provedení zařídit jednoduše nechce) vymlouvá na to, že mu nájemce řádně vznik závady neoznámil.

Další povinností nájemce je zajistit, aby po dobu, co závada trvá, nemohlo dojít ke zhoršení stavu, případně ke vzniku dalších závad, nebo škody. Proto je povinen si počínat tak, aby zajistil závadu, aby nedocházelo ke zhoršení stavu. Toto je však povinen činit jen dle svých možností a také jen to, co lze od něj rozumně očekávat, tedy není možné dávat za vinu nájemci neúplně správný postup, nebo neopravení celé závady. Při úniku plynu tak lze očekávat, že nájemce zastaví přívod plynu do bytu z centrálního uzávěru, dále že vyvětrá místnosti a nebude si v místnosti s uniklým plynem připalovat doutník. Na druhou stranu nelze po tomto nájemci chtít, aby zjistil místo úniku (i když právě toto nájemce často činí), trubky vyměnil, přesvařoval, nebo zaslepil, apod.

V případě, že pronajímatel činí kroky k odstranění závady, je nájemce povinen omezení z toho plynoucí strpět a provedení opravy umožnit. Na druhou stranu je pravdou, že omezení spojení s opravou by mělo být pro nájemce co nejmenší a mělo by trvat co nejkratší dobu. Domluva o provedení opravy je na obou stranách nájemního vztahu.

Jestliže pronajímatel, ač byl řádně informován o závadě a vyzván k jejímu odstranění, se k ničemu nemá, nekomunikuje, nebo jen naprázdno slibuje, je po uplynutí přiměřené doby (přiměřenost doby se posuzuje případ od případu podle povahy věci), pak je nájemce oprávněn kroky k odstranění závady provést sám a náklady, které účelně na provedení vynaložil, žádat po pronajímateli. Jakmile vystaví nájemce pronajímateli účet o zaplacení nákladů a pronajímatel tyto náklady nezaplatí v přiměřené době, jedná se o pohledávku nájemce proti pronajímateli a o tuto pohledávku může nájemce snížit placené nájemné.

Příklad: paní Novotná obývá byt, kde teplá voda je ohřívána pro užití bojlerem. Tento přestane fungovat, protože elektrické čidlo, jež hlídá teplotu vody, přestane reagovat a bojler neohřívá vodu. V důsledku toho je paní Novotná nucena užívat pouze studenou vodu a případně si teplou vodu

nachystat na vařiči. Ihned po zjištění závady telefonovala pronajímateli a ten slíbil, že co nejrychleji pošle opraváře, aby vadu odstranil (vyměnil čidlo). Po dvou týdnech se nic nedělo, a tak paní Novotná písemně znovu vyzvala pronajímatele, aby opravu provedl, jinak že opraváře objedná sama a náklady pronajímateli vyúčtuje. Po dalším týdnu beze změny paní Novotná skutečně opraváře zajistila a ten bojler opravil. Paní Novotnou to stálo celkem 3.500,- Kč. Vyúčtovala tuto částku pronajímateli, ale ten odmítl zaplatit a naopak paní Novotné tvrdil, že i on již od počátku objednal opraváře a není jeho problém, že opravář kvůli jiným zakázkám mohl přijet až později. Pronajímatel z toho usoudil, že paní Novotná měla počkat, dokud on nesežene opraváře a protože ho objednal hned a není jeho vina, že opravář mohl přijít až za měsíc, tak činil v přiměřené době a paní Novotná nebyla oprávněna zajistit opravu bojleru sama. Paní Novotná nesouhlasila, náklady ve výši 3.500,- Kč odečetla od nájmu (o tuto částku zaplatila méně) a informovala o tom písemně pronajímatele. Ten se již k věci dále nevyjádřil.

V rámci tohoto příkladu je třeba podotknout, že paní Novotná i pronajímatel by se pro řešení tohoto problému mohli obrátit na soud. Ten by pravděpodobně dal za pravdu paní Novotné, neboť pokud ona dokázala sehnat opraváře rychle, pak to samé mohl zajistit i pronajímatel, tedy by jeho výmluva o množství jiné práce jeho opraváře nebyla úspěšná. Podotýkáme, že paní Novotná po dobu trvání vady mohla dále požadovat slevu z nájemného odpovídající snížení komfortu užívání bytu.

Závěrem je třeba upozornit, že zákon stanovuje předpoklad, že pokud nájemce poruší svou povinnost si v bytě počínat řádně a jeho vinou dojde ke vzniku závady, pak zodpovídá plně za její odstranění. V podobném postavení se ocitne i ten nájemce, který, ač mohl a měl, neinformoval pronajímatele o vzniku závady a v takovém případě ztrácí právo na náhradu nákladů opravy a na slevu z nájemného. Jak z výše uvedeného vyplývá, informování pronajímatele o vzniku vad je jednou z hlavních povinností nájemce. Posouzení zavinění vzniku vady a tedy určení, která strana smlouvy ponese náklady za odstranění, pak může být vedeno domluvou, dohodou, dle zákona, popř. před soudem.

ÚDRŽBA BYTU



Údržbou bytu či domu se rozumí takové počínání nájemce jako uživatele bytu, které má zajistit, aby byt nechátral, nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod, opotřebení a závad. Nájemce je proto povinen provádět v bytě údržbu tak, aby nedocházelo ke škodám.

V rámci údržby bytu se v podstatě jedná o počínání a případné nakládání finančních prostředků k tomu, aby byl byt stále způsobilý k užívání a nedocházelo ke vzniku závad, je tedy z povahy věci určen nájemci, který v bytě je a může tak bez zbytečného prodlení reagovat na případné závady. Ze zákona pak platí, že náklady spojené s takovou údržbou hradí nájemce ze svých peněz. Aby nedocházelo k rozporům, co za opravy spadá do údržby, a co jsou již závady, k jejichž odstranění je primárně povolán pronajímatel, zákon omezil činnost nájemce na pouhé provádění pouze běžné údržby a drobných oprav v bytě.

Dříve, za platnosti původního občanského zákoníku (40/1964 Sb.) platilo nařízení č. 258/1995 Sb., ve kterém byly drobné opravy (tedy ty, které provádí nájemce na své náklady) alespoň rámcově stanoveny a platilo, že ty opravy a údržby, které nejsou v tomto nařízení, musí hradit pronajímatel.

Za drobné opravy se tak považovaly; opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního

vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt a opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Dále také opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Nařízením byl stanoven i cenový rozsah výše oprav prováděných nájemce v kalendářním roce, i výše každé jednotlivé opravy.



Od 1.1.2014 s platností nového občanského zákoníku však toto nařízení pozbylo platnosti, a v současnosti tak neexistuje ani demonstrativní výčet oprav, které by měl hradit nájemce, a které by měl hradit pronajímatel. Můžeme jen předpokládat, že chybějící úprava bude doplněna právním předpisem, nebo upřesněna rozhodováním soudu. V současnosti tak můžeme jen doporučit, aby smluvní strany již při sjednání nájemní smlouvy myslely na tuto otázku a do smlouvy ji vhodným způsobem včlenily. Po nějakou dobu budou soudy, dle našeho odhadu, stejně stále přihlížet k pojetí drobných oprav podle zmíněného nařízení.

K drobným opravám není třeba více dodávat, jakmile jejich potřebu nájemce zjistí, sám a na své náklady zajistí jejich provedení. Teprve, když se ukáže, že daná závada přesahuje rozsah drobné opravy, či údržby, nastupuje na místo povinné informování pronajímatele s výzvou, aby na své náklady opravu zajistil on.

ÚPRAVY BYTU

V době trvání nájemního vztahu se často stává, že nájemce by pro zvýšení svého pohodlí v bytě rád provedl určitou úpravu, ať už přestavbu bytového jádra, instalaci nové kuchyňské linky, výmalbu, nebo položení nové podlahy. I pronajímatel může mít zájem na tom, aby se technický stav bytu, či celého domu změnil, třeba proto, aby se hodnota bytu zvýšila.



Úpravou bytu se tak rozumí provedení změny v bytě takové, která svou povahou trvale, či dlouhodobě změní původní stav bytu. K úpravě pak může dojít jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce.

Pro obě strany jsou v případě úpravy bytu společné informační povinnosti, tedy vždy o plánované změně (stavebně technické změně) je třeba informovat protistranu a to předem. Pochopitelně se to nebude týkat banálních úprav, jejichž odstranění bývá dílem okamžiku, jako třeba pověšení obrazu, výměna kohoutků v umyvadle, apod. Ale pokud se jedná, řekněme, o přestavbu příčky, či naopak o propojení kuchyně s obývacím pokojem, pak je třeba jednat vždy ve smyslu smlouvy a nejlépe s předem informovaným souhlasem pronajímatele.

Úpravy pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn provádět na bytu, či domu stavební úpravy, popř. přestavby, jest to totiž vyjádřením jeho vlastnického práva k věci a zvyšování jeho hodnoty. Zákon však chrání postavení nájemce, který může být prováděním úprav výrazně dotčen. Zákon tak stanovuje pronajímateli povinnost splnit určité podmínky, bez kterých může provádění úpravy být dokonce soudem zastaveno.

Hlavní podmínkou je určení, jak moc zasáhne úprava do práv nájemce/ů. Jestliže se jedná o zatěsnění střechy, pak zpravidla nebude nikomu provádění vadit, na druhou stranu výměna oken již výrazně zasáhne do užívacího práva nájemců. Co tedy musí pronajímatel splnit? V první řadě musí tedy pronajímatel zajistit souhlas nájemce s provedením úpravy, či změny. To neplatí, jestliže se provedením úpravy nesníží hodnota bydlení, lze ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce (oprava střechy, výměna výtahu), nebo pokud ji pronajímatel provést musí, neboť mu to přikázal příslušný úřad či obdobná instituce, nebo pokud přímo hrozí zvlášť závažná újma (zřícení domu).

Pronajímatel za účelem provedení úpravy je oprávněn chtít po nájemci se vyklidit z bytu, předtím mu však musí svůj záměr sdělit a zároveň mu poskytnout přiměřenou zálohu na náklady spojené s vyklizením z bytu. Po provedení vyklizení je dále povinen nájemci účelně vynaložené náklady spojené s vyklizením zaplatit. Informaci o záměru úprav a vyklizení je povinen pronajímatel nájemci podat nejméně tři měsíce před zahájením prací spolu s poučením a následcích odmítnutí vyklizení a nájemce je do deseti dní povinen se vyjádřit. V případě krátkodobého (nejvíce týdenního) vyklizení se lhůta pro oznámení zkracuje na deset dní a lhůta na vyjádření na pět dní. Pokud nájemce nereaguje, považuje se informace o vyklizení za nájemcem odmítnutou a ve smyslu poučení se může pronajímatel obrátit na soud, aby věc posoudil.

Úpravy nájemce

Nájemce může v průběhu trvání dlouhodobé nájemní smlouvy mít zájem na provádění určitých úprav v bytě tak, aby si užívání bytu zpříjemnil. Každou takovou úpravu je ovšem oprávněn učinit až poté, co získá souhlas pronajímatele, resp. majitele bytu (v případě smluv podnájemních). Tento souhlas pronajímatele vřele doporučujeme zajistit v doložitelné podobě, telefonický souhlas by totiž mohl být pronajímatelem kdykoli popřen a nájemce by se tak ocitl v situaci, kdy by oprávněnost provedené úpravy neměl jak prokázat. Pro účely předběžného souhlasu pronajímatele se pak obecně doporučuje tuto možnost a případně podmínky této možnosti stanovit již v nájemní smlouvě předem. Provedení úpravy bez souhlasu pronajímatele totiž nájemce vystavuje situaci, kdy při skončení nájmu bude

nucen všechny úpravy v bytě odstranit a tento uvést zpět do původního stavu a případně ještě uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Jediným případem, kdy lze záměr nájemce provést v bytě úpravu, provést i navzdory nesouhlasu pronajímatele, je případ, kdy potřebu úpravy vyžaduje zdravotní stav nájemce. V takovém případě, pokud pronajímatel nepředloží proti provedení úpravy určitý vážný a spravedlivý důvod, může na návrh nájemce soud nahradit nesouhlas pronajímatele za souhlas svůj a nájemce může úpravu provést. V souvislosti s tím lze předpokládat, že soud vysloví i způsob řešení případného odstranění úpravy při skončení nájemního vztahu, nebo ponechání úpravy v bytě. V praxi se nejčastěji bude jednat o přestavění bytu nájemce se zdravotním postižením na bezbariérový.

I když pronajímatel souhlasí s provedením úpravy, neznamená to, že nájemce nebude povinen při skončení nájmu úpravu odstranit a byt zpátky vrátit do původního stavu. Toto je tak vhodné s pronajímatelem domluvit již před započítáním provádění úpravy. Přitom stačí, aby v souhlasu s úpravou pronajímatel zároveň prohlásil, že nebude žádat vrácení v předešlý stav a nájemce může započít s úpravou bez obav. V dohodě nájemce s pronajímatelem je však vhodné také stanovit, jak se obě strany nájemního vztahu případně vyrovnají ve vztahu k nákladům k provedené úpravě a případně vzniklé vnesené přidané hodnotě bytu. Často se totiž stává, že úpravou (rekonstrukcí) bytu provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele se výrazně zvýší hodnota bytu a nájemce pak při skončení nájmu žádá určitou kompenzaci za toto zvýšení hodnoty (o tom více dále v této brožuře).

Případ, kdy nájemce provede úpravu v bytě bez vědomí a souhlasu pronajímatele, navíc navzdory k případnému zákazu úprav v bytě založeném nájemním smlouvou, je důvodem pro vypovězení nájmu pro hrubé porušení nájemní smlouvy. Úprava bytu zde má tak stejné následky jako úmyslné poškození bytu, doporučujeme se proto takovému případu zdaleka vyvarovat. Jestliže tedy je v nájemní smlouvě umožněno nájemci provádět v bytě úpravy, je vhodné do smlouvy rovnou uvést i podmínky a důsledky takového uplatnění smluvního práva. Jestliže naopak smlouva úpravy nájemci zakazuje, ale nájemce přesto chce úpravu provést, doporučujeme předem a písemně se s pronajímatelem dohodnout na povolení úpravy, provedení, případném ponechání či odstranění v případě skončení nájmu a možném majetkovém vyrovnání.

ZHODNOCENÍ BYTU

Zhodnocením bytu se rozumí takové jednání, či úpravy, v jejichž důsledku stoupne cena bytu v případě prodeje. Musí se jednat o změnu, která je hodnotově vyčíslitelná, přičemž není rozhodné, kým bylo zhodnocení dosaženo. Původce zhodnocení bytu má smysl v té době, kdy je na místě případné vyrovnání v důsledku změn. Nejčastějším zhodnocením bytu je počínání nájemce v podobě úprav, či instalace zařízení a předmětů, které připevněním přecházejí do vlastnictví pronajímatele. V takových případech má nájemce právo, aby mu pronajímatel přiměřeně vykompenzoval vložené náklady za provedení úpravy. Rozlišuje se přitom, jestli k úpravě došlo s nebo bez souhlasu pronajímatele, v prvním případě má nájemce právo žádat od pronajímatele vyrovnání, a to i k věcem, jež mu po instalaci nepatří, ve druhém případě toto právo nemá, navíc je povinen úpravu odstranit, a pokud by jejím odstraněním došlo ke snížení hodnoty bytu, nebo jeho poškození, tak musí tak nahradit vzniklou škodu.

Je tedy zřejmé, že provedení úprav bez souhlasu pronajímatele se může nájemci výrazně prodražit, zejména kvůli tomu, že peníze vložené do úpravy ani zčásti zpět nedostane, ale navíc bude muset úpravu odstranit (např. znovu postavit vybouranou přičku), tedy vynaložit další náklady, a jestliže se jedná o úpravu, kde navrácení v předešlý stav není možné, pak musí uhradit vzniklou škodu.

V dalším možném případě pak sice nájemce měl souhlas k provedení úpravy, ale strany si buď dohodly odstranění úprav při skončení nájmu, nebo tuto otázku vůbec neřešily, a tedy nájemce znovu vynaloží náklady na odstranění úpravy. Jedinou výhodou oproti předešlé variantě je fakt, že pronajímatel může prohlásit, že navrácení v předešlý stav nežádá (stav po úpravě se mu líbí), v takovém případě se jedná o provedení úpravy se souhlasem pronajímatele a nájemce může žádat vyrovnání za vnesené zhodnocení bytu.

Posledním možným případem je fakt, že nájemce s pronajímatelem se dohodli na úpravě, souhlasili s dohodou a sjednali i podmínky vzájemného vyrovnání. Pak již stačí dodržet takovou dohodu s tím, že každé takové vyrovnání je splatné ke dni skončení nájemního vztahu. Dodržení takové dohody je možné nárokovat i před soudem.

Výše uvedené případy se v praxi týkají především stavebních úprav, které není možné bez většího zásahu do technického stavu bytu ani provést, ani následně odstranit. V případě věcí koupených nájemcem a připojeným

k bytu je situace poněkud odlišná. V zásadě je třeba rozlišit, které zařízení a předměty koupené nájemcem se stanou instalací vlastnictvím pronajímatele, a které nikoli. Zákon jasně stanovuje, že věci, které se upevňují do zdí, podlahy, či stropu bytu a které nelze odstranit bez toho, aby se nepřiměřeně snížila hodnota bytu, či by došlo k jeho poškození, se instalací stanou vlastnictvím pronajímatele a nájemce s nimi již nemůže disponovat. Naopak věci, které lze od bytu bez jeho poškození oddělit, této domněnce nepodléhají a stále patří nájemci. **Příkladem uved'me instalaci nového bojleru, který umožňuje v bytě užívat teplou vodu. Jeho instalací dochází ke zhodnocení bytu, je upevněn na zdi bytu, jeho odstraněním by v bytě již netekla teplá voda, byl by tedy méně pro zájemce hodnotný (ve vztahu k poskytovaným službám) a odstranění by mohlo poškodit vedení vody, stupačky, případně vlastní upevnění ve zdi. Bojler tedy instalací přechází do vlastnictví pronajímatele. Pokud o instalaci bojleru pronajímatel věděl předem a souhlasil s jeho instalací, může nájemce chtít po pronajímateli zaplatit cenu bojleru (s ohledem na jeho stáří, stav a kupní cenu). V případě, že pronajímatel s instalací bojleru nesouhlasil, bojler je v jeho vlastnictví ale nájemce nemá právo na vyrovnání.**

V případě pověšení televize na stěnu pak není možné předpokládat, že tato přejde do vlastnictví pronajímatele, když stačí ji jen sejmout z rámu, tento ze stěny odšroubovat a vzniklé díry ve stěně zaslepit. Televize tak po celou dobu je ve vlastnictví nájemce, přestože byla upevněna na zdi bytu.

ZMĚNA VÝŠE NÁJEMNÉHO

Provedením úpravy může dojít i ke změně výše nájemného, přičemž k tomuto může dojít zpravidla poté, co pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, či celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. V takovém případě se může **pronajímatel s nájemci dohodnout na změně výše nájemného.**



Pokud zvyšování nájemného neřeší nájemní smlouva a pronajímatel se s nájemcem na zvyšování **nedohodnou**, postupuje se podle občanského

zákoníku. Pronajímatel se může obrátit na nájemce s písemným návrhem na zvýšení nájemného nejdříve za **1 rok** od posledního zvýšení nájemného. **Zvýšení nesmí přesáhnout 20% hranici, a to včetně zvýšení, ke kterému došlo v posledních 3 letech.** Výsledná výše nájemného navíc nesmí překročit takzvané obvyklé nájemné.

Zvýšení nájemného po zhodnocení bytu

Nájemné také může být zvýšeno po provedení stavebních úprav v bytě, které zlepší užitnou hodnotu bytu, celkové podmínky v bytě či domě či povedou k trvalé úspoře energií nebo vody. Nájemné může být takto zvýšeno **ročně až o 10 % z částky** za účelně vynaložené náklady. S takovým zvýšením nájemného však musí souhlasit **dvě třetiny bytů v domě. Když takový souhlas pronajímatel nedostane, může se domáhat zvýšení nájemného u soudu, a to až o 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů. Tato zvýšení nájemného jsou ale pouze jednorázová.**

Sleva z nájmu



Nájemce je oprávněn v případě trvání vady nezpůsobené jeho zaviněním po pronajímateli žádat přiměřenou slevu z nájmu odpovídající sníženému komfortu užívání pronajatého bytu. Zákon nezná způsob určení rozsahu slevy na nájmu, ponechává tuto otázku plně na dohodě smluvních stran. Podmínkou pro možnost jednání o slevě z nájmu je jednak skutečné a nikoli zanedbatelné omezení v užívání bytu, doba jeho trvání a případně i fakt, že nájemce byl nucen odstranit závadu místo pronajímatele, který nekonal.

V praxi institut slevy na nájmu byl, je a pravděpodobně i bude problematickým, když soudy nemají určité vodítko k určování přesných podmínek, kdy by sleva z nájmu byla na místě. Zákon sám ke slevě z nájmu nic bližšího neuvádí, jen stanovuje, že na slevu nájemce za určitých

podmínek má právo. A to ještě teprve poté, co pronajímatel neodstraní závadu na bytě, k jejímuž odstranění je povinen a nájemce sám tak musel učinit. V takovém případě pak v praxi nájemce více směřuje k tomu, aby mu byly uhrazeny náklady za provedení opravy a snížení nájemného za dobu, kdy musel strpět existenci vady a z toho plynoucí omezení v užívání bytu, je zpravidla upozaděno.

VYROVNÁNÍ PO SKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

Při skončení nájemního vztahu jsou smluvní strany povinny se vzájemně vyrovnat, především po majetkové stránce. Pronajímatel tak může požadovat zaplacení dlužného nájemného a v případě bydlení v bytu po skončení nájemní smlouvy i plnění za užívání bytu bez právního důvodu. Nájemce pak oproti tomu uplatňuje nárok na vrácení jistoty, byla-li sjednána a předána. Do vyrovnání pak lze započíst i případné přeplatky, či nedoplatky na vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu a konečně i vyrovnání za úpravy a zhodnocení bytu, bylo-li toto sjednáno, nebo má-li na jejich vyrovnání nájemce nárok ze zákona.

Vyrovnání probíhá ke dni skončení nájmu, nikoli tedy během výpovědní doby, ani na jejím počátku a také nikoli až po uplynutí určité doby po skončení nájmu (je praxí pronajímatelů, že zadržují jistotu nájemců i několik měsíců po skončení nájemního vztahu z titulu čekání na nejbližší vyúčtování pro případ, že by vznikl nedoplatek, který by musel pronajímatel žádat k uhrazení po bývalém nájemníkovi). Zadržení bytí částí prostředků nájemce po skončení nájemního vztahu však považujeme za nesprávné, neboť toto nemá oporu v zákoně a ani analogicky nelze najít jiný případ, kdy by jedna strana smlouvy mohla jednak vyžadovat vrácení všeho plnění při skončení smlouvy po straně druhé, ale zároveň si vymínit možnost zadržení plnění, které je povinna vrátit druhé straně. K tomu přidáváme i častý zjevný nepoměr, kdy pro potencionální nedoplatek ve výši cca 3.000,- Kč je zadržována jistota ve výši i několik desítek tisíc korun. Protože však zákon zároveň staví na smluvní volnosti stran, lze předpokládat, že pronajímatele si tuto praxi zavedou do nájemních smluv a zákon nemá nástroj k zabránění takovému jednání. Bude otázkou soudní praxe, zda smluvní ustanovení o zadržení jistoty po skončení nájmu nebude mít znaky zakázaného a tedy neplatného ustanovení smlouvy ve smyslu § 2239 zákona.

V rámci vyrovnání skončení nájemního vztahu opět doporučujeme, aby smluvní strany vlastní vyrovnání provedli písemně s tím, že již nadále nebudou mít vůči sobě navzájem další závazky – s ohledem na možné příchozí vyúčtování služeb, či pozdější zjištění závad a škod způsobených nájemcem. Tento způsob sice vystaví pronajímatele po skončení nájmu do situace, kdy nájemce se odstěhuje často neznámo kam a není jisté, jestli ve vyúčtování vznikne doplatek nebo přeplatek, ale z předchozích vyúčtování lze jednak výsledek nového vyúčtování směle odhadnout, a jednak lze předpokládat, že nájemce bude pronajímatelem v rámci dohody o vyrovnání vyzván k doplnění údajů o své osobě, včetně nové adresy.

UVEDENÍ BYTU DO PŮVODNÍHO STAVU

Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést byt do původního stavu bez ohledu na běžné opotřebení. Tím se rozumí stav, ve kterém se po určité době řádného užívání byt nachází a to včetně svých součástí a příslušenství. Jestliže byla nájemcem prováděna běžná údržba včetně výměny jednotlivých součástí zařízení bytu, nelze mu výměnu původní součástky za novější klást k tíži a žádat po něm uvedení v původní stav. Do původního stavu není nájemce povinen uvést byt také v ohledu k dohodě s pronajímatelem o odsouhlasených úpravách provedených v bytě. Je třeba si uvědomit, že v případě neexistence dohody a souhlasu s úpravou a ponecháním úpravy v bytě již natrvalo, nastupuje domněnka, že pronajímatel chce od nájemce odstranění všech úprav, které v bytě učinil. A jedině prohlášení pronajímatele může této povinnosti nájemce zprostit.

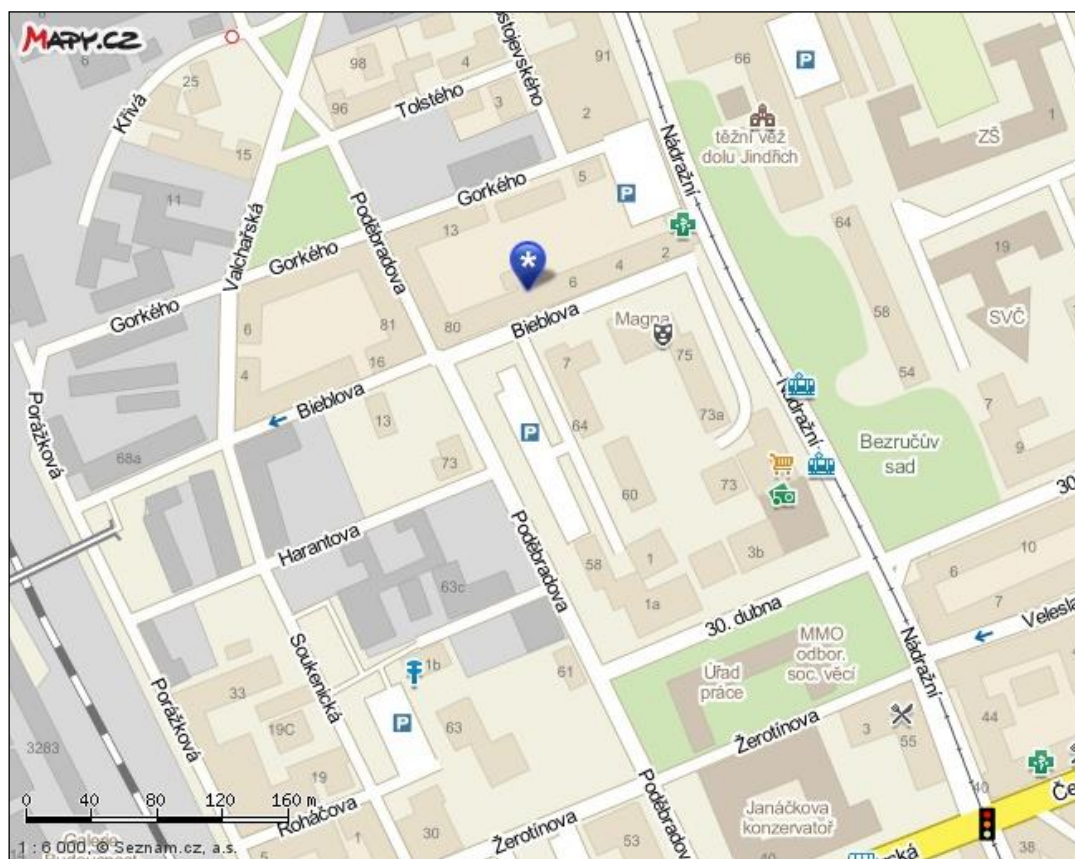
Jestliže tedy byly v bytě provedeny úpravy, byť se souhlasem pronajímatele, ale bez určení, co se s úpravami stane při skončení nájmu, doporučujeme tuto otázku řešit ještě přede dnem skončení nájmu. **V případě výpovědi z nájmu je k tomu mimo jiné určena i výpovědní doba, která činí 3 měsíce.** Problematická situace může nastat u smluv na dobu určitou, kde skončí nájemní vztah bez dalšího uplynutím posledního dne doby určité. V takovém případě pak doporučujeme řešit případné odstranění úprav v přiměřeném předstihu před posledním dnem platnosti smlouvy.

Nebude-li byt při skončení nájmu uveden do původního stavu tak, jak bylo dohodnuto, může pronajímatel odstranění úprav provést sám, přičemž náklady za odstranění ponese bývalý nájemce a k tomu může po nájemci požadovat náhradu vzniklé škody způsobené tím, že po skončení nájemního vztahu, kdy byl byt právně volný (a mohl se do něj nastěhovat nový nájemník), musely proběhnout práce a tím byl pronajímatel zkrácen.

O stavu bytu v jakém je nájemcem pronajímateli vrácen, je vhodné pořídit písemný záznam, obě strany smlouvy se tak mohou jistit pro případ, že by protistrana chtěla se zpožděním nárokovat buď vyrovnání – ze strany nájemce, nebo odstranění úprav – ze strany pronajímatele. Typickým nástrojem je předávací protokol, ve kterém obě strany shodně prohlásí, že byt je vrácen v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ujednáním ve smlouvě.

Věříme, že Vám tato brožura přinesla objasnění problematiky exekucí a našli jste v ní potřebné informace. V případě nejasností, nebo pokud si nevíte rady např. některými pojmy v brožuře nebo s možnými kroky a postupy, můžete se obrátit na pracovníky **Sociálně právní poradny, Vzájemné soužití o.p.s.**

Najdete nás na ulici **Bieblova 8, v Moravské Ostravě**



Sociálně právní poradna poskytuje služby v tuto dobu:

Pondělí 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Úterý pro objednané *

Středa 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Čtvrtek 8.00 – 12.00 pro objednané *

* objednat se můžete osobně, telefonicky nebo e-mailem

Kontakty:



tel. 596 128 401, 596 128 402, 777 760 197 - poradna



tel. 596 114 760 – ředitelka sociálních služeb

e-mail: poradna@vzajemnesouziti.cz

web: www.vzajemnesouziti.cz