

Nájem bytu výpověď, zvyšování nájemného, přechod nájmu

Tento informační leták si klade za cíl informovat o základní právní úpravě nájmu bytu, tak jak ji obsahuje **nový občanský zákoník účinný od 1. ledna 2014.**

1. **Může ochránce pomoci, když máme jako nájemci bytu potíže (dostali jsme výpověď, je zvyšováno nájemné apod.)?**

Ne. Ochránce je oprávněn, zjednodušeně řečeno, prošetřit jednání orgánů státní správy, nemůže však zasahovat do soukromoprávních záležitostí, kam patří i vztah mezi nájemcem bytu a pronajímatelem. To platí i v případě, kdy je pronajímatelem obec, jelikož se jedná o tzv. samostatnou působnost obcí (blíže viz leták [Obce](#)).

2. **Kam se máme tedy obrátit?**

K rozhodování sporů mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud nedojde ke smírnému řešení, **jsou příslušné soudy**. Právní poradenství Vám poskytne advokát - základní informace dostanete i od pracovníků občanských poraden nebo u poraden Sdružení nájemníků ČR v krajích (viz letáky [Právní pomoc](#) a [Občanské poradny](#)).

Hlavní změny v novém občanském zákoníku pro nájemce

- V případě **nesouhlasu s výpovědí** se musí nájemník sám bránit u soudu, tedy podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda výpověď je oprávněná, a to **do dvou měsíců**, kdy mu byla doručena výpověď.
- Nájemník musí pronajímateli bez zbytečného odkladu **oznámít zvýšení počtu osob žijících v bytě**; neučiní-li to ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost; rovněž musí pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit snížení počtu členů domácnosti.
- Ve smlouvě si pronajímatel může vyhradit právo souhlasu s přijetím dalších osob do bytu (s výjimkou osob blízkých a dalších případů hodných zvláštního zřetele).
- Musí oznámit pronajímateli **plánovanou dlouhodobou (dvouměsíční) nepřítomnost** v bytě a označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (za předpokladu, že o své nepřítomnosti nájemce předem ví).
- Nájemce může bez souhlasu pronajímatele dát část bytu **do podnájmu**, pokud v bytě sám trvale bydlí. Pokud v bytě nebydlí, potřebuje písemný souhlas pronajímatele.
- Občanský zákoník výslovně uvádí **zakázaná ujednání** (§ 2239), k nimž se v nájemních vztazích nepřihlíží. Konkrétně jde o ujednání, která ukládají nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu či jinou povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
- Pokud nájemce užívá byt i **bez písemně uzavřené nájemní smlouvy po dobu 3 let v dobré víře**, že nájem je po právu, považuje se smlouva za řádně uzavřenou, i když nebyla uzavřena písemně.
- Nájemce **může v bytě pracovat nebo podnikat**. Souhlas pronajímatele **není zapotřebí**, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům (např. množství osob, prach, hluk).
- Výslovně se určuje, že **nájemce má právo chovat v bytě zvíře**, nezpůsobí-li to pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené potíže.
- Nově se pro nájem bytu použije ustanovení **o obnovení nájmu**. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel jej v této době písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve (nejvýše však na dobu dvou let). Strany si toto pravidlo mohou ve smlouvě vyloučit.

- Rozšiřují se **důvody, pro které pronajímatel může dát nájemci výpověď** nájmu (nový občanský zákoník umožňuje pronajímateli vypovědět nájem i z jiných obdobně závažných důvodů, než které zákon výslovně zmiňuje). Nově se **nevyžaduje přivolení soudu** s výpovědí a současně pronajímatel není povinen poskytovat nájemci bytovou náhradu.

I. Nájemní smlouva (§ 2235 a násl.)

3. **Musí být nájemní smlouva písemná?**

Ano. Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je i její písemná podoba, ale nájemní vztah může vzniknout např. ústní dohodou. Pokud nájemní vztah vznikl např. ústní dohodou, nemůže pronajímatel vůči nájemcům namítat to, že nemají uzavřenou písemnou nájemní smlouvu, pokud jim bydlení v bytě umožnil.

4. **Mohu uzavřít nájemní smlouvu jen pro byt, který je zkolaudovaný pro bydlení?**

Nájemní smlouva může být uzavřena k jakémukoliv prostoru, **kteřý je vhodný k bydlení a zdravotně způsobilý** (nikoliv tedy pouze k takovým místnostem, které jsou kolaudačním rozhodnutím určeny k bydlení). Pokud se nájemce a pronajímatel rozhodne uzavřít nájemní smlouvu např. k místnosti zkolaudovaného ateliéru nebo jakéhokoli jiného nebytového prostoru, nemůže to být k tíži nájemce a nájemce zde má stejná práva jakoby bydlel v místnosti, která byla jako byt zkolaudována.

5. **Mohu si do bytu nastěhovat příbuzného nebo kamaráda?**

Pronajímatel si může v nově uzavírané nájemní smlouvě **stanovit, že další osoby může nájemce přijmout do své domácnosti jen s jeho souhlasem. Bez souhlasu pronajímatele si může nájemce nastěhovat tzv. osoby blízké**, za které zákon považuje příbuzné v řadě přímé, sourozence, manžela, partnera podle zákona o registrovaném partnerství nebo jiné osoby sobě navzájem blízké (osoby navzájem blízké definuje občanský zákoník jako takové osoby, jejich újmu by nájemce pociťoval jako újmu vlastní). Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a jenž by nebránil tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

II. Výpověď, vyklizení (§ 2285 a násl.)

6. **Jaké jsou výpovědní doby a důvody?**

Nový občanský zákoník odlišuje **výpověď pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou a výpověď bez výpovědní doby**, tedy v podstatě okamžité vyklizení bytu.

Výpověď s tříměsíční dobou¹ může nájemce dostat tehdy, jestliže hrubě porušuje svoje povinnosti, byl odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný vůči pronajímateli, osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti majetku, který se v domě nachází nebo tehdy, má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu. Zcela nově je v zákoně stanoveno, že pronajímatel může dát výpověď, existuje-li jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení z nájmu. Musí se jednat o skutečně závažný důvod, nejde jen o neodůvodněné přání pronajímatele.

Pokud je uzavřena **nájemní smlouva na dobu neurčitou**, může dát pronajímatel výpověď také proto, že byt potřebuje pro sebe, pro příslušníky své domácnosti nebo příbuzné. **Je-li smlouva uzavřena na dobu určitou, tak výpověď z tohoto důvodu pronajímatel dát nemůže.**

¹ Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

7. Mohu dostat výpověď kvůli tomu, že mám dva nebo více bytů, nebo proto, že byt nevyužívám?

Nový občanský zákoník již nezná výpověď proto, že nájemce má dva nebo více bytů, nebo proto, že byt nežívá.

8. Mohu dostat výpověď bez výpovědní doby?

Nový občanský zákoník zavádí možnost dát nájemci **výpověď bez výpovědní doby**, tedy v podstatě požadovat **okamžité vyklizení bytu**. Může se tak stát pouze tehdy, pokud nájemce poruší svoji povinnost zvláště závažným způsobem (neplatí nájemné po dobu 3 měsíců, poškozuje byt nebo dům apod.). **Této výpovědi však musí předcházet výzva pronajímatele nájemci**, aby zanechal svého počínání nebo odstranil protiprávní stav. Ve výpovědi pak musí být uveden důvod, pro který je tato výpověď dávana. Pokud předchozí výzva chybí nebo ve výpovědi není uveden důvod, k takové výpovědi se nepřihlíží.

Neznamená to ovšem, že by pronajímatel mohl tvrdit, že došlo k závažnému porušení povinností nájemce a neměl pro to žádné důkazy. Samotná výpověď bez výpovědní doby nemůže vést k tomu, že by se nájemce musel z bytu okamžitě vystěhovat, když své povinnosti neporušil. Pokud nájemce byt dobrovolně nevyklidí, **musí pronajímatel podat žalobu na vyklizení bytu** a v řízení o této žalobě může nájemce prokázat její neplatnost.

9. Jak se mohu proti výpovědi z nájmu bránit? Může někdo výpověď přezkoumat?

Pokud vypoví nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Dále ve výpovědi musí pronajímatel uvést důvod výpovědi (viz otázka č. 6).

10. Jaká je lhůta na žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi?

Nájemce se může obrátit na soud, aby přezkoumal, zda výpověď je daná po právu. **Takovou žalobu však musí nájemce podat u soudu do 2 měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď z nájmu doručena.** Dopisy pronajímateli nebo jiné vysvětlování situace nemají žádný vliv na běh této lhůty, a pokud nebude do dvou měsíců podána žaloba u soudu, stane se výpověď platnou. Jde o poměrně složitou věc a doporučujeme, aby nájemce vždy vyhledal odbornou právní pomoc.

11. Dostali jsme výpověď a bráníme se soudně. Musíme i nadále platit nájemné?

Ano. Stejně tak musíte plnit všechny ostatní povinnosti, které z nájemního vztahu plynou (zálohy na služby apod.).

III. Nájemné a placení služeb (§ 2246 a násl.)

12. Jak se určí výše nájemného? O kolik a jak často mi může pronajímatel zvednout nájemné?

Nájemné se sjednává dohodou.² Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Pokud se nájemce a pronajímatel na zvyšování nájemného nedohodli, a ani výslovně nevyloučili zvyšování nájemného, pak pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného, které je obvyklé v daném místě. Může tak však učinit až po uplynutí 12 měsíců od posledního zvýšení nájemného, a zvýšení v 3 letech nemůže překročit 20 %.

Pokud nájemce s tímto zvýšením nájemného souhlasí, musí to oznámit pronajímateli (písemně do dvou měsíců od dojití návrhu) a začít nově stanovené nájemné platit počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo podat v tříměsíční lhůtě žalobu na soud, kterou se bude domáhat toho, aby soud stanovil

² Neujednají-li si strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

nájemné, jež je v místě obvyklé. I zde jde o složitou právní problematiku, a tak pokud navržené nájemné považuje nájemce za nedůvodné a byla již soudu podána pronajímatelem žaloba na určení výše nájemného, **měl by nájemce vyhledat odbornou právní pomoc.**

13. Pronajímatel provedl stavební úpravy v bytě, může z tohoto důvodu zvýšit nájemné?

Ano. Pokud pronajímatel provede stavební úpravy, kterými se zlepšují podmínky bydlení, má právo zvýšit nájemné o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně, pokud se na tom dohodne s dvěma třetinami nájemců. Pokud k takové dohodě nedojde, může pronajímatel zvýšit nájemné z tohoto důvodu ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů.

14. Kdo platí náklad za služby? Když platím zálohy na služby, mám právo nahlédnout do vyúčtování?

Nájemce je povinen **platit zálohy na služby**, které jsou spojeny s bydlením, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Právní předpisy totiž umožňují, aby se nájemce a pronajímatel dohodli na placení paušální částky za služby, která nebude vyúčtovávána. Pokud nájemce platí zálohy za služby spojené s bydlením, musí mu placení těchto záloh vyúčtovat. Požádá-li o to nájemce, musí mu pronajímatel zpravidla nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období **umožnit nahlédnout do vyúčtování** a pořídit si výpisy a opisy těchto dokladů. Nedoplatek či přeplatek záloh jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty pro předložení vyúčtování.

IV. Jistota (§ 2254)

15. Co je to jistota?

Pronajímatel může požadovat, aby mu nájemce při uzavírání nové nájemní smlouvy **vyplatil tzv. jistotu (kauci)**, která bude použita k hrazení nájemného nebo plnění dalších povinností, které vyplývají z nájmu, pokud je nájemce sám dobrovolně nezplatí. U nájemních smluv již uzavřených nemusí nájemce s jistotou souhlasit a pronajímatel nemá možnost ji stanovit bez jeho souhlasu.

16. Jakou výši jistoty po mně může pronajímatel požadovat?

Jistota nesmí být vyšší než **trojnásobek měsíčního nájemného.**

17. Co se stane s jistotou po skončení nájmu?

Po skončení nájmu **musí být nájemci jistota vrácena, navýšená o úroky** z této částky, pokud ovšem nebyla jistota spotřebována na hrazení toho, co měl nájemce zaplatit, a neučinil tak.

V. Podnájem (§ 2274 a násl.)

18. Mohu pronajatý byt dále pronajmout - dát jej do podnájmu? Musím to oznámit pronajímateli nebo musím mít jeho souhlas?

Zákon nově stanoví právo nájemce dát do podnájmu část bytu. Pokud nájemce v tomto bytě trvale bydlí, souhlas pronajímatele není zapotřebí. Pronajímateli však musí oznámit, že se zvýšil počet osob žijících v bytě. Pokud však nájemce v bytě nebydlí nebo chce dát do podnájmu celý byt, pak tak může učinit pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Žádný právní předpis nestanoví částku, kterou může nájemce od podnájemníka požadovat. Je to pouze věcí dohody.

Pronajímatel nemá vůči podnájemníkovi žádná práva. Nemůže mu dát výpověď nebo požadovat nějaké platby. Za chování podnájemníka odpovídá nájemce bytu.

VI. Delší nepřítomnost nájemce v bytě (§ 2269)

19. Musím pronajímateli oznámit, že odjíždím na delší dobu?

Pokud nájemce ví, že se nebude v bytě zdržovat po delší dobu (za takovou považuje zákon dobu delší než dva měsíce) a současně byt bude obtížně dostupný, musí včas oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně sdělit osobu, která v případě, že to bude nezbytně nutné, byt zpřístupní. Pokud tak neučiní, je osobou, která bude mít toto oprávnění, pronajímatel.

VII. Následky smrti nájemce - přechod nájmu (§ 2279 a násl.)

20. Co se stane s nájmem po smrti?

Přechod nájmu na další osoby již nenastává opuštěním bytu nájemcem, ale jedině a pouze jestliže nájemce zemře. Pokud se tak stane, přechází nájem na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti (především manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk), pokud nemají vlastní byt. Pokud součástí nájemcovy domácnosti byla jiná osoba než vyjmenované, pak na ni nájem bytu může přejít jen tehdy, pokud k tomu pronajímatel dal předem písemně souhlas.

Přechod nájmu nastává ze zákona, **není proto třeba o přechod nájmu žádat** ani není k tomu třeba souhlasu pronajímatele. Pokud by osoba, na kterou nájem ze zákona přešel, již v bytě nechtěla bydlet, může do jednoho měsíce od smrti nájemce sdělit pronajímateli, že v nájmu pokračovat nebude.

VIII. Existují sociální dávky k pokrytí nákladů na bydlení?

21. Mohu získat nějakou sociální dávku na pokrytí nákladů na bydlení?

Ano. Bližší informace naleznete v letáku [Dávky na bydlení](#).

IX. Podle kterého zákona se od 1. ledna 2014 budou řídit nájemní vztahy?

22. Uzavřel jsem smlouvu před 1. lednem 2014. Bude se na tento nájem vztahovat nový občanský zákoník?

Novým občanským zákoníkem se od 1. ledna 2014 řídí i nájmy, které vznikly před tímto datem; pouze vznik práv a povinností vzniklých před dnem 1. lednem 2014 se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.