

Přiblížíme základní pravidla nájmu bytu, zvyšování nájemného, výpovědi z nájmu a přechodu nájmu. Vysvětlíme, jak se můžete bránit a kdo Vám s tím pomůže.

Někdy uvádíme odkaz na ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Jeho aktuální znění najdete například na stránkách [Zákony pro lidi](#).

Letáky ombudsmana najdete na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).



Musí být smlouva o nájmu bytu písemná? [§ 2237]

Ano, ale pokud jste se domluvili ústně, **pronajímatel nemůže zpochybňovat platnost** smlouvy kvůli nedodržení písemné formy. Neplatnost mohou namítnout nájemci, ale jen do nastěhování.



Musí být pronajatý prostor zkolaudovaný pro bydlení? [§ 2236]

Nemusí. Pronajímatel se s nájemcem může domluvit i na nájmu jiného než obytného prostoru. Budou pro ně platit pravidla pro nájem obytného prostoru. Pronajímatel nemůže zpochybňovat platnost smlouvy. Kdyby prostor nebyl právně způsobilý k nastěhování a obývání, mohl by nájemce nájem okamžitě vypovědět podle § 2232.



Může se ke mně přistěhovat příbuzný nebo kamarád? [§ 2272]

Bez souhlasu pronajímatele se k Vám mohou přistěhovat tzv. **osoby blízké** (příbuzní v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo registrovaný partner a také lidé v obdobném vztahu, jejichž újmu byste pociťovali jako újmu vlastní; § 22). U **ostatních** lidí si pronajímatel může v nájemní smlouvě vyhradit, že k přistěhování potřebujete jeho **souhlas**.

Pronajímatel ale může požadovat, aby počet lidí v bytě odpovídal **velikosti bytu** a nebránil řádnému užívání bytu a životu v hygienicky vyhovujících podmínkách. Jinak Vám **může zakázat přistěhování dalšího** člena domácnosti.



Může nájemce vypovědět nájem?

Ano. Nájem na **dobu neurčitou** může vypovědět z jakéhokoli důvodu, i bez udání důvodu [§ 2231].

Nájem na **dobu určitou** může nájemce vypovědět, pokud se okolnosti, za nichž smlouvu uzavřel, změnil tak, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval [§ 2287].

Výpovědní doba je v obou případech tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce může dát i **okamžitou výpověď** (bez výpovědní doby), pokud pronajímatel zvláště závažně poruší své povinnosti nebo se byt stane nepoužitelným [§ 2266, 2268, 2227 a 2232].



Kdy a jak může nájem vypovědět pronajímatel? [§ 2288]

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu **určitou** i **neurčitou** s **tříměsíční výpovědní dobou**, když

- nájemce **hrubě poruší svou povinnost** vyplývající z nájmu,
- je nájemce **odsouzen pro úmyslný trestný čin** spáchaný na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě bydlící v domě, nebo proti cizímu majetku v tomto domě,
- byt má být vyklizen, protože se z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem musí naložit tak, že **byt nebude možné užívat**, nebo
- je tu **jiný obdobně závažný důvod** pro vypovězení nájmu.

Nájem na dobu **neurčitou** může pronajímatel vypovědět s **tříměsíční výpovědní dobou**, i když

- **byt bude užívat sám nebo jeho manžel**, který hodlá opustit rodinnou domácnost při podaném návrhu na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- pronajímatel byt potřebuje pro svého **příbuzného** nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (bratr/sestra).

Výpověď musí být **písemná** a musí **dojít druhé straně**. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Musí obsahovat **výpovědní důvod**, jinak je neplatná nebo zdánlivá (jako by nebyla).

Pronajímatel musí nájemce **poučit o právu** vznést proti výpovědi námitky a hlavně o právu **navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi** do dvou měsíců od doručení výpovědi. Pokud to neudělá, je výpověď **neplatná**.



Může mi dát pronajímatel okamžitou výpověď? [§ 2291]

Pronajímatel může dát **výpověď bez výpovědní doby** a žádat nájemce, aby se **vystěhoval** nejpozději do měsíce od výpovědi, pokud nájemce poruší svoji povinnost zvláště závažným způsobem (neplatí nájemné po dobu 3 měsíců, poškozuje byt nebo dům apod.). **Předtím ale musí nájemce vyzvat**, aby zanechal svého počínání nebo odstranil protiprávní stav.

Pokud výpovědi **nepředcházela výzva** nebo ve výpovědi **není uveden důvod** výpovědi, **k výpovědi se nepřihlíží** – zachází se s ní, jako by nebyla (je zdánlivá).



Mohu/musím se výpovědi bránit? [§ 2290]

Ano, do dvou měsíců od doručení výpovědi můžete **soud požádat, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná** (důvodná). Soud musí žalobu ve lhůtě dostat, nestačí ji jen poslat.

Pokud žalobu **nepodáte, nemůžete později zpochybňovat naplnění tvrzeného důvodu výpovědi** (výpověď bude platná). Nečekejte proto, až pronajímatel podá žalobu na vyklizení, protože to již bude pozdě.

Žalobu ale v této lhůtě nemusíte podat, pokud je výpověď neplatná nebo zdánlivá (když nebyla písemná, neobsahovala výpovědní důvod nebo poučení o žalobě). Tyto vady soud uzná i v řízení o žalobě na vyklizení bytu, kterou pronajímatel musí podat, pokud se nájemce neodstěhuje.



Musím platit nájemné během soudního řízení o neoprávněnost výpovědi?

Ano. A musíte plnit i ostatní povinnosti z nájemního vztahu (platit zálohy na služby apod.).



Jak se určí výše nájemného? Může pronajímatel nájemné zvýšit? [od § 2246]

Nájemné si pronajímatel s nájemcem dohodnou. Mohou si domluvit i jeho každoroční zvyšování.

Pokud se na zvyšování **nedohodli**, ani to výslovně nevyloučili, **může pronajímatel navrhnout zvýšení** nájemného až do výše srovnatelného nájemného, které je obvyklé v daném místě. Může to udělat nejdříve po uplynutí 12 měsíců od posledního zvýšení a zvýšení ve 3 letech nesmí překročit 20 %.

Pokud nájemce se zvýšením souhlasí, písemně to sdělí pronajímateli (do dvou měsíců) a začne nově stanovené nájemné platit počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu.

Když nájemce do dvou měsíců **nesdělí, že souhlasí**, může pronajímatel nejpozději ve lhůtě dalších tří měsíců podat **žalobu k soudu, aby určil nájemné** do výše, která je v daném místě a čase obvyklá, a to od okamžiku podání žaloby.



Může pronajímatel zvýšit nájemné po stavebních úpravách? [§ 2250]

Pokud úpravy zlepšují podmínky bydlení, může zvýšit nájemné **o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně**, pokud se na tom **dohodne** alespoň se dvěma třetinami nájemců.

Bez dohody může zvýšit nájemné **o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně**.



Platím zálohy na služby, mohu nahlédnout do podkladů vyúčtování?

Nájemce musí platit zálohy na služby spojené s bydlením, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Třeba na **úhradě paušální částky** za služby, která se nebude vyúčtovávat.

Jinak musí pronajímatel zálohy **vyúčtovat do čtyř měsíců** od skončení zúčtovacího období, a pokud o to nájemce požádá, do pěti měsíců ho musí **nechat nahlédnout do podkladů** k vyúčtování (doložit náklady na služby) a nechat ho pořídit si kopie dokladů. Nedoplatek či přeplatek je splatný podle dohody, nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování.

Podrobnosti najdete v letáku [Rozúčtování nákladů](#).



Co je to jistota (kauce)? Kolik činí? Jak se vrací? [§ 2254]

Při uzavírání nájemní smlouvy lze dohodnout, že nájemce dá pronajímateli **peněžitou jistotu, že zaplatí** nájemné a splní další povinnosti. Nesmí přesáhnout **trojnásobek měsíčního nájemného**.

Při skončení nájmu pronajímatel **vrátí nájemci jistotu** sníženou o případné dluhy. Nájemce má právo na **úroky** z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Zákon ale sazbu neurčuje. Dají se sice použít statistiky ČNB o úrokových sazbách úvěrů bank poskytovaných domácnostem, lepší je však dohodnout pevný roční úrok. Dohodou nelze vyloučit právo nájemce na úroky ani smluvit symbolické (nepatrné) úroky.



Může dát nájemce byt do podnájmu? [§ 2274 až 2278]

Pokud nájemce v bytě **dál bydlí**, může **i bez souhlasu** pronajímatele dát do podnájmu **část bytu**. Pronajímateli musí oznámit, že se zvýšil počet lidí v bytě.

Pokud nájemce **v bytě nebydlí** nebo chce dát do podnájmu **celý byt**, potřebuje **písemný souhlas** pronajímatele.

Pronajímatel nemá k podnájemníkovi žádný právní vztah. Podnájem končí s nájmem.



Delší nepřítomnost nájemce v bytě [§ 2269]

Pokud nájemce ví, že v bytě nebude **déle než dva měsíce** a byt mu současně bude **obtížně dostupný**, musí to včas sdělit pronajímateli a uvést osobu, která byt zpřístupní, bude-li to nezbytně nutné. Pokud to neudělá, může byt v nezbytných případech otevřít pronajímatel.



Smrt nájemce - přechod nájmu? [§ 2279 až 2284]

Když nájemce zemře, **přechází nájem** na ty, kdo s ním žili ve společné domácnosti, pokud nemají vlastní byt. Na jiné lidi než na manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, nájem přejde, jen když dal pronajímatel výslovně souhlas.

Takový nájem **skončí nejpozději uplynutím dvou let od přechodu**, s výjimkou nájemců starších 70 let. V případě nájemců mladších 18 let (v okamžiku přechodu) končí nájem v den jejich dvacátých narozenin, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.

Ten, na koho nájem přešel, může svůj nájem **okamžitě ukončit** tak, že to nejpozději **do jednoho měsíce od smrti nájemce** písemně oznámí pronajímateli.



Mohu dostat dávky na úhradu bydlení?

Ano. Podrobnosti najdete v letáku [Dávky na bydlení](#).



Pomůže mi ombudsman při problémech s nájmem?

Ne, pokud nejde o diskriminaci. Nemůže zasáhnout, ani když byt pronajímá obec. Tyto soukromoprávní spory přísluší rozhodnout jedině soudu.

Podrobnosti najdete v letácích [Ombudsman](#), [Obce](#), [Soudy](#) a [Diskriminace](#).



Kdo mi tedy pomůže?

Pokud se nedohodnete, budete muset **k soudu**. Právní poradenství, případně zastoupení před soudem, Vám poskytne **advokát**. Základní informace získáte i v **občanské poradně** nebo v **poradně Sdružení nájemníků ČR** v krajích. Více v letácích [Právní pomoc](#) a [Občanské poradny](#).