

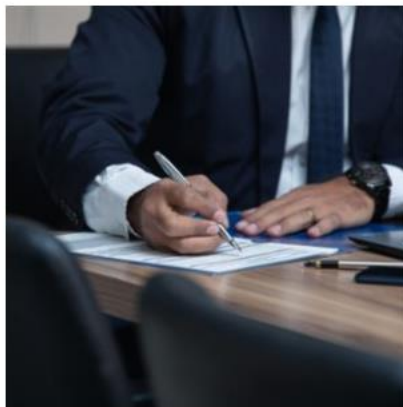


Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



## Modul 4

# Aktuální informace o právním rámci pro sociální pracovníky v oblasti bydlení





## Úvodem

Vážený účastníku vzdělávání, znalost legislativy je užitečná jak pro sociální práci, tak pro nastavení systému sociálního bydlení, proto se v tomto modulu v první kapitole dozvíte základní informace o právním rámci, ve kterém můžete ukotvit systém sociálního bydlení ve vaší obci. K dispozici je vám také mnoho odkazů na zákony a nařízení.

Ve druhé kapitole se společně zaměříme na konkrétní ustanovení občanského zákoníku a další právní předpisy, které mohou být k užitku při podpoře lidí v oblasti bydlení.

Třetí kapitolu jsme věnovali konkrétním návodům a tipům, které vychází z praxe sociálního bydlení.

Tento modul obsahuje 3 kapitoly.





# 1 Legislativní ukotvení pojmu sociální bydlení

Jak již víte z předchozích modulů, aktuálně neexistuje sjednocená přesná definice sociálního bydlení, která by byla platná pro všechny členské státy Evropské unie. Neexistuje ani pro Českou republiku, a tak jako každý členský stát EU přistupuje k problematice sociálního bydlení vlastním způsobem, tak i každá obec má možnost vytvořit si v souladu s platnou legislativou svůj unikátní systém pronajímání bytů.

Z následujících snímků se dozvíte, od čeho se po stránce legislativy můžete odrazit při tvorbě systému sociálního bydlení ve vaší obci a co je dobré z legislativy, která se týká bydlení, znát, abyste mohli podporovat klienty sociálního bydlení.

Pro sociální pracovníky neziskových organizací a úřadů práce máme dobrou zprávu. I vy můžete vykonávat sociální práci a poskytovat sociální poradenství lidem v bytové nouzi. Jako aktéři systému sociálního bydlení máte možnost ovlivňovat jeho výslednou podobu.

Se zákony a dokumenty dotýkajícími se sociálního bydlení jste se seznámili již v předchozích modulech. V tomto modulu se na některé z nich podíváme podrobněji.



Když není sociální bydlení přesně definováno zákonem, tak si jej můžeme v souladu s platnou legislativou nastavit, jak sami chceme.



## Listina základních práv a svobod

>>Listina základních práv a svobod byla schválena jako součást Všeobecné deklarace lidských práv Valným shromážděním OSN dne 10. prosince 1948.

Návrh k zamyšlení: Co je adekvátní bydlení? Co je přiměřená míra zabezpečení základních životních podmínek ve vztahu k bydlení?



Jak je v Listině základních práv a svobod zakotveno právo každého člověka “adekvátně bydlet” ?



Jak ovlivňuje Listina základních práv a svobod přístup k sociálnímu bydlení v České republice?



V roce 1948 se Československo při schvalování zdrželo hlasování.





Lis

Mezinárodně právní úprava bydlení: Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.

Všeobecná deklarace lidských práv upravuje v čl. 25 tzv. právo na přiměřenou životní úroveň jako právo každého „*na takovou životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho i zdraví a blaho jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb*“.

Přestože je deklarace spíše doporučujícím dokumentem, Ústavní soud ČR zdůraznil, že „*má nesporně značný právně interpretační význam i význam pro formulaci univerzálních standardů lidských práv*“.





Lis

Listina je prvním uceleným ústavním dokumentem ČR, který zakotvil tradiční demokratická práva a svobody. Listina je pramenem ústavního práva a je srovnatelná z hlediska právní síly s ústavními zákony, a ačkoliv není jako ústavní zákon v současnosti formálně označena, je zde zakotveno právo každého občana ČR „adekvátně bydlet“. Toto právo ovšem není nijak dále specifikováno speciálním zákonem. V sociálním bydlení můžeme tuto zásadu aplikovat například při rozhodování, který byt je pro konkrétního jednotlivce nebo rodinu vhodný.

Dále je zde zmíněna nedotknutelnost institutu obydlí každého člověka a právo na zabezpečení základních životních podmínek osobám v hmotné nouzi v přiměřené míře. Tato ustanovení nám mohou napovědět, jak důležitá je aplikace principu dobrovolnosti spolupráce účastníků sociálního bydlení se sociálními pracovníky.





## Evropská sociální charta

>>[Evropská sociální charta](#) publikovaná pod číslem 14/2000 Sb. m. s. Charta ratifikovaná ČR upravuje >>[právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu](#).

Dále pro odůvodnění nastavení systému sociálního bydlení využijete také >>[Čl.19 Právo migrujících pracovníků a jejich rodin na ochranu a pomoc](#), protože i cizinci, kteří chtějí pracovat ve vašem městě, a jejich rodiny se mohou dostat do potíží s bydlením.







Ev

V dodatkovém protokolu Charty je pak podobně právo na bydlení formulováno pro staré osoby: „S cílem zajistit účinné uplatnění práva starých osob na sociální ochranu se smluvní strany zavazují přijmout nebo podporovat přímo nebo ve spolupráci s veřejnými nebo soukromými organizacemi vhodná opatření zaměřená zejména k tomu: *„...umožnit starým osobám, aby si svobodně zvolily způsob života a vedly, jak dlouho chtějí a mohou, nezávislý život v jim známém prostředí poskytnutím: a) bydlení přiměřeného jejich potřebám a jejich zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení...“*







## Zákon o obcích

Se zákonem o obcích jste měli možnost se podrobně seznámit v modulu č. 3. Zde pro připomenutí uvádíme nejzásadnější paragraf pro sociální bydlení.

- >>Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, § 35 „...obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.
- Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku”.





## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

**Je dobré vědět, že nejen obce, ale i jiné orgány či instituce mají zákonem dané povinnosti nebo oblasti, ve kterých mají pokud možno pozitivně působit ve prospěch obyvatel.**

**Kompetenční předpisy:**

- >>zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.





## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

Kromě občanského zákoníku, o kterém se učí i na základní škole, máme i další legislativní normy, které ošetřují záležitosti bydlení.

### Nájem, vlastnictví a další úpravy:

- >>[zákon č. 89/2012 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- >>[nařízení vlády č. 453/2013 Sb.](#), o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
- >>[nařízení vlády č. 366/2013 Sb.](#), o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.



## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

**Nepřímou vazbu na oblast bydlení můžete nalézt i v dalších zákonech, a to když se pustíte do výstavby bydlení nebo do nákupu služeb, případně do nějaké situace, ve které bude užitečná znalost správního řádu.**

- >>Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.







## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

**Následuje přehled zákonů, které mnozí sociální pracovníci nejen znají, ale také se často setkávají s jejich praktickou aplikací:**

- >>zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.





## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

Každý sociální pracovník by měl znát zákon o sociálních službách.

Co je v něm užitečného ve vztahu k sociálnímu bydlení?

Tak například:

- kompetence sociálního pracovníka,
- kvalifikační předpoklady sociálního pracovníka,
- další vzdělávání sociálního pracovníka,
- typologie sociálních služeb – potenciálních aktérů podpůrné sítě sociálního bydlení.

Zákon o sociálních službách také vymezuje úkoly obce, kraje a státu v systému sociálních služeb.

>>[zákon č. 108/2006 Sb.](#), o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.



Důležitá je zejména úloha obcí, kraje a státu, tedy působnost při zajišťování soc. služeb, § 92 – 94 zákona 108/2006 Sb.



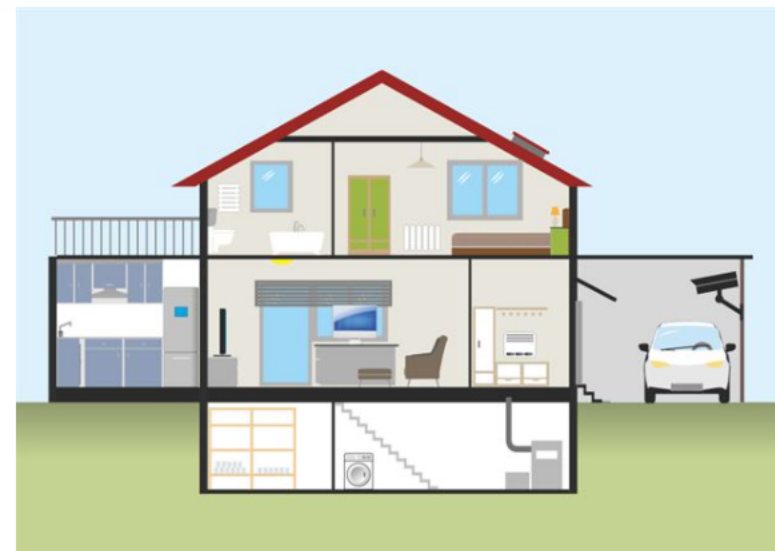
## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

Znát zákon, který se týká stavebního spoření, může být dobré, když potřebujete s klientem naplánovat, jak našetřit na bydlení, i když je jistě praktičtější obrátit se pro radu přímo na nějakého poradce stavební spořitelny. Daňové předpisy se uplatní spíše v oblasti dluhového poradenství, které je častým tématem sociální práce s lidmi v sociálním bydlení.

>>Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Daňové předpisy:

- >>zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- >>zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.







## Kompetenční předpisy, nájem bytu a další právní úpravy

Další související předpisy:

- >>[zákon č. 183/2006 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- >>[vyhláška č. 499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb.,
- >>[zákon č. 526/1990 Sb.](#), o cenách, ve znění pozdějších předpisů,
- >>[vyhláška č. 268/2009 Sb.](#), o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.,
- >>[vyhláška č. 398/2009 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,
- >>[zákon č. 45/2013 Sb.](#), o obětech trestných činů a o změně některých zákonů (zákon o obětech trestných činů),
- další ratifikované mezinárodní úmluvy.







## Shrnutí

- Právo na bydlení je jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní. Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, starými osobami atp.
- Zároveň nemůže být vykládáno jako povinnost státu zajistit každému přiměřenou životní úroveň, včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je „pouze“ vytvořit takové podmínky, které umožní maximální možnou realizaci tohoto práva. Toto právo je aktuálně roztržštěno do více právních předpisů a neexistuje speciální zákon, který by uplatnění tohoto práva upravoval.
- Toto právo je v praxi realizováno pomocí nástrojů sociální politiky (sociální služby, sociální práce a sociální dávky) a nástrojů politiky bytové (možné dvě formy sociálního bydlení: sociální a dostupné byty).
- Budete-li mít vliv na nastavování systému sociálního bydlení ve vaší obci, určitě využijte podpory právního oddělení, aby všechno, co nastavíte, bylo v souladu s platnou legislativou. Abyste nepostupovali v rozporu s platnou legislativou, např. s antidiskriminačním zákonem, Ministerstvo vnitra ČR má ve své kompetenci kontrolní činnost, které dodržování antidiskriminačního zákona kontroluje.





## 2 Vybraná ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a další právní předpisy vztahující se k bydlení

Sociální pracovník při své práci používá občanský zákoník. Měl by vědět, že novým občanským zákoníkem (>>zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014, se řídí právní poměry týkající se nejen nájmu bytu, k němuž došlo po nabytí účinnosti NOZ, tj. po 1. 1. 2014, ale i nájmu vzniklého před tímto datem.

Výjimkou z tohoto pravidla je skutečnost, že samotný vznik nájmu z doby před nabytím účinnosti NOZ se posoudí podle dosavadních právních předpisů, a to z důvodu ochrany práv nabytých v dobré víře.

V další části kurzu se budeme zabývat pouze vybranými ustanoveními nového občanského zákoníku, která mohou být pro vaši sociální práci při podpoře lidí ohrožených bezdomovectvím užitečná.

Občanský zákoník je důležitým zdrojem informací pro sestavení pravidel pronajímání obecního bytového fondu.

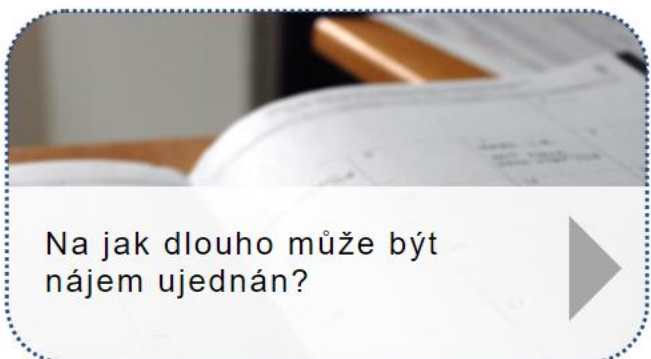
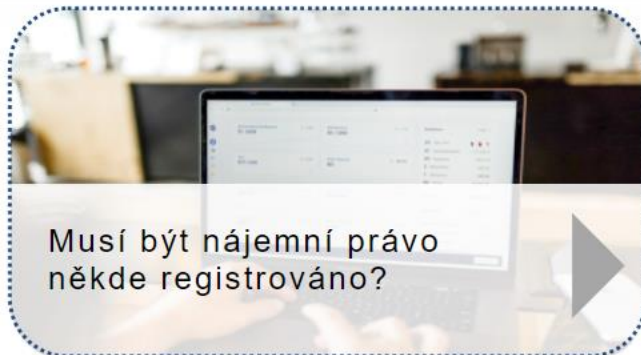
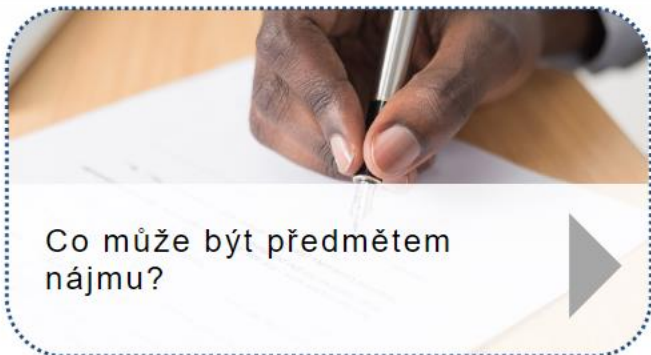


Zajímavost: občanský zákoník rozlišuje mezi nájmem domu a nájmem bytu a také mezi nájmem bytu či domu, který slouží k zajištění bytové potřeby, a mezi nájmem k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.



## Předmět nájmu

Nájem je takový smluvní závazek, při kterém pronajímatel přenechává za určitých podmínek předmět nájmu k užívání nájemci. Předmětem nájmu bude v případě sociálního bydlení obvykle byt a jeho vybavení. Co dalšího je dobré vědět?





Př

### Co může být předmětem nájmu?

Prakticky cokoli. My se obvykle bavíme o nájmu bytu nebo domu.

#### § 2202

- (1) Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.
- (2) Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.







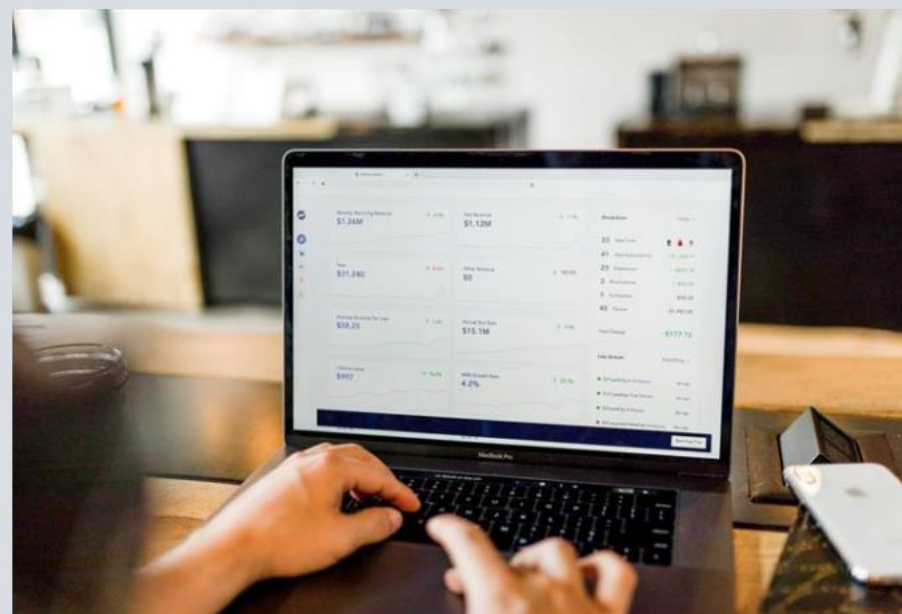
Př

**Musí být nájemní právo někde registrováno?**

**V případě bytu spíše ne.**

**§ 2203**

- Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.





Př

### Na jak dlouho může být nájem ujednán?

To záleží na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, pokud doba nájmu není sjednána, jedná se o nájem na dobu neurčitou.

#### § 2204

- (1) Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.
- (2) Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.





Př

### Co je podle občanského zákoníku byt?

Prostor, který je určen, tedy zkolaudován, pro účely bydlení. Když ale nájemce obývá prostor, který není určen pro bydlení, nesmí to být na jeho újmu.

#### § 2236

- (1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.
- (2) Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.
- (3) Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

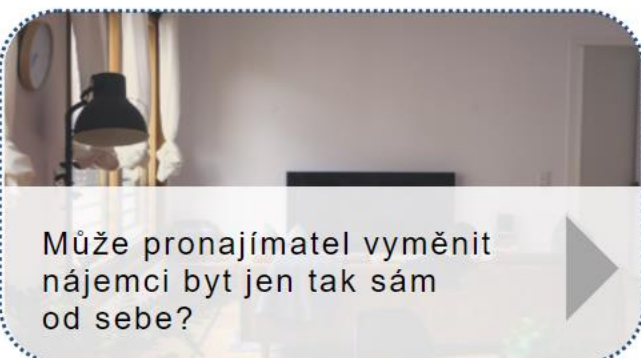
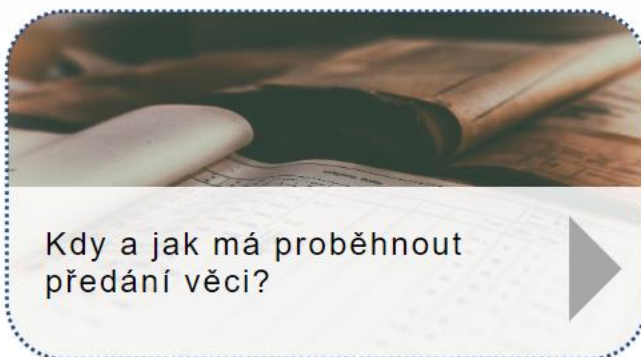






## Pronajímatel, část 1.

Ten, kdo byt pronajímá, je pronajímatel. To jen, aby v tom bylo jasno...



Všimněte si, že povinností na straně pronajímatele je výrazně více než na straně nájemce.



Pr

### K čemu zavazuje nájemní smlouva pronajímatele?

Pronajímání je služba, za kterou nájemce platí nájem, proto si zaslouží mít věc, v našem případě obvykle byt a jeho vybavení, v dobrém stavu a mít dobré podmínky k jeho nerušenému užívání.

#### § 2205

#### Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.







Pr

### Kdy a jak má proběhnout předání věci?

Tehdy, kdy se domluví, případně následující den, kdy si nájemce o klíče k bytu řekne. Důležité je, aby byl byt ve stavu vhodném k užívání, včetně dohodnutého vybavení.

#### § 2206

- (1) Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.
- (2) Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.





Pr

**Může pronajímatel vyměnit nájemci byt jen tak sám od sebe?  
Samozřejmě nemůže. Na všem se musí s nájemcem dohodnout.**

**§ 2209**

- Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit.
- Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.





Pr

**Kdo řeší, když nám někdo brání v užívání bytu?**

**Jak to jen popsat? Bude lepší načíst si to v paragrafovém znění.**

**§ 2211**

- Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

**§ 2212**

- (1) Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu.
- (2) Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- (3) Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

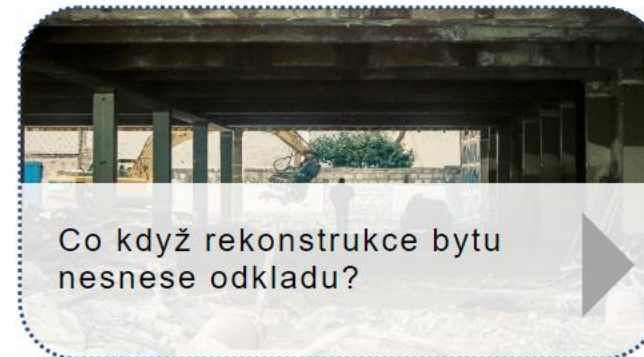
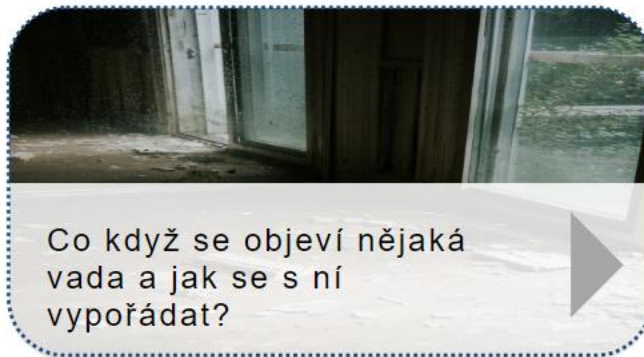
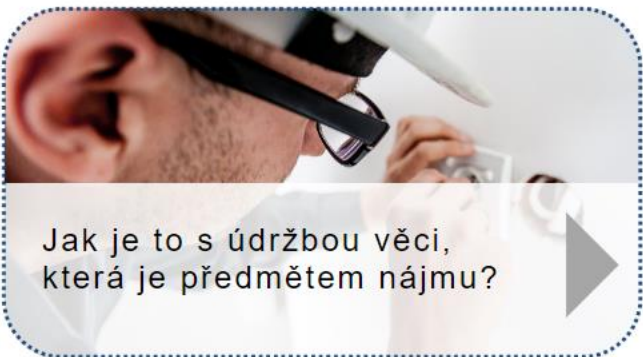






## Pronajímatel, část 2.

Byt a jeho vybavení mají omezenou životnost. Pronajímatel a nájemce se mohou domluvit, kdo za co odpovídá a kdo co zaplatí. A když se nedohodnou, máme na to příslušné paragrafy.







Pr

**Jak je to s údržbou věci, která je předmětem nájmu?**

Je to hodně o dohodě, ale běžné věci, jako je výměna žárovky nebo utažení pantů dvířek kuchyňské linky, si má řešit nájemce sám. Například výměnu vadného bojleru by měl řešit pronajímatel. Když se však dohodnou, zařídí si to nájemce sám a pronajímateli to pak naúčtuje.

**§ 2207**

- (1) Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.
- (2) Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
- A úplně podrobně je to v [Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.](#)





### Co když se objeví nějaká vada a jak se s ní vypořádat?

Pr

V první řadě musí nájemce zamezit případným dalším škodám. Následně musí vadu ohlásit pronajímateli. Kdo vadu odstraní, případně kdo objedná řemeslníky, mají ve smlouvě nebo si to operativně dohodnou. A když se nedohodnou, mohou se jedna i druhá strana bránit soudně.

#### § 2208

- (1) Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- (2) Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.
- (3) Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.







Pr

### Co když rekonstrukce bytu nesnese odkladu?

Když to jinak nejde, musí to nájemce strpět, což znamená jak vydržet, tak akceptovat. Ale kdyby to mělo nepřiměřeně omezit kvalitu bydlení, má právo na slevu z nájmu nebo dokonce na náhradní bydlení. A kdyby to vůbec nešlo vydržet, může dát výpověď bez výpovědní doby.

#### § 2210

- (1) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.
- (2) Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájmného podle doby opravy a jejího rozsahu.
- (3) Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.





## Nájemce

Ten, kdo chce v bytě bydlet a platit nájemné, je nájemce.



Jaké jsou povinnosti nájemce?



Nájemce má poměrně málo povinností: platit nájem, dodržovat pravidla chování a informovat včas pronajímatele, když se něco děje.





Ná

### Jaké jsou povinnosti nájemce?

Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné, oznámit poškození nebo vadu a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

#### § 2213

- Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.

#### § 2214


- Nájemce oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.



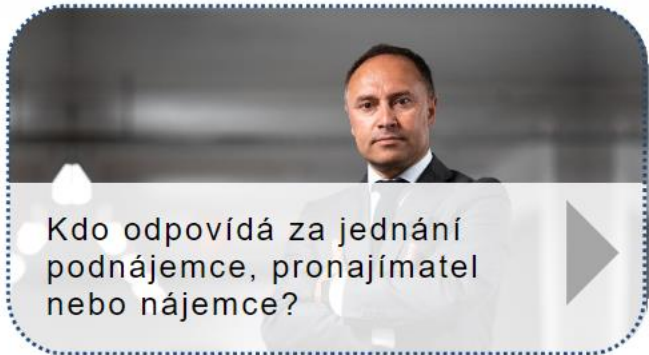


## Podnájem, část 1.

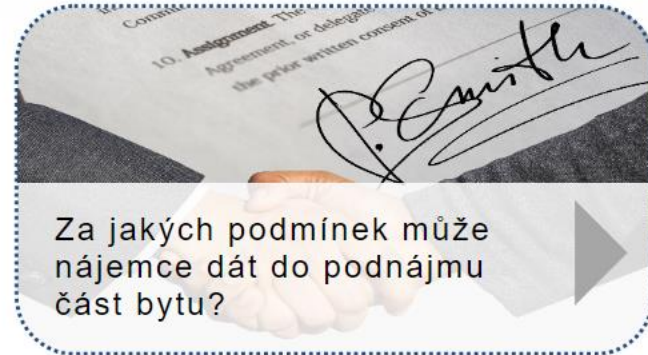
Když chce nájemce, aby se s ním někdo podělil o náklady na bydlení, může si najít podnájemníka. Podnájem je tedy smluvní vztah o užívání najaté věci (bytu) mezi nájemcem a podnájemcem. Otázkou je, jestli se podnájemník může nastěhovat, případně za jakých okolností.



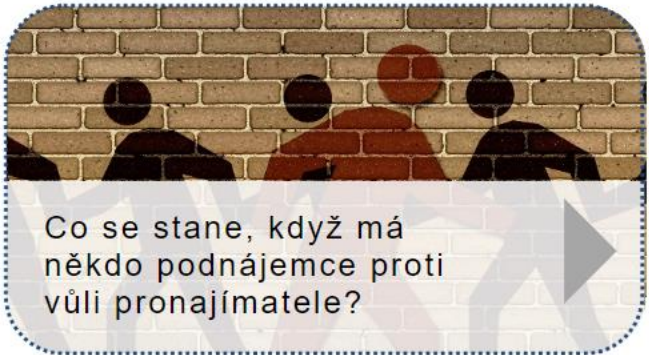
Může nájemce zřídit třetí osobě v bytě podnájem?



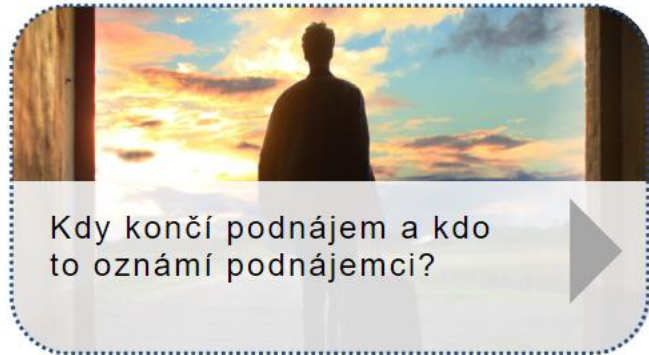
Kdo odpovídá za jednání podnájemce, pronajímatel nebo nájemce?



Za jakých podmínek může nájemce dát do podnájmu část bytu?



Co se stane, když má někdo podnájemce proti vůli pronajímatele?



Kdy končí podnájem a kdo to oznámí podnájemci?





### Může nájemce zřídit třetí osobě v bytě podnájem?

**Může. Za jakých okolností, to je třeba si nastudovat.**

#### § 2215

- (1) Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.
- (2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
- (3) Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchylnému ujednání se nepřihlíží.
- Ale pozor, NOZ nově u podnájmu bytu odlišuje, zda nájemce v bytě sám trvale bydlí.  
Pokud nájemce bude v bytě sám trvale bydlet, není třeba pro podnájem souhlas pronajímatele (>>§ 2274 NOZ). Není však vyloučeno, že si strany ve smlouvě o nájmu bytu sjednají opak, tedy povinnost souhlasu pronajímatele.
- V případě, že nájemce v bytě sám trvale bydlet nebude, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele (>>§ 2275, odst. 1 NOZ). Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Souhlas se považuje za udělený, pokud se pronajímatel k žádosti nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce. Pronajímatel a nájemce si však mohou sjednat i úplný zákaz podnájmu.





Po **Kdo odpovídá za jednání podnájemce, pronajímatel nebo nájemce?**

**Správná odpověď je nájemce.**

**§ 2216**

- Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.







Po Za jakých podmínek může nájemce dát do podnájmu část bytu?

**Se souhlasem pronajímatele vždy, bez souhlasu jen v případě, že v bytě také sám bydlí. Ale pozor, ve smlouvě to může být ošetřeno jinak.**

#### § 2274

- Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.

#### § 2275

- (1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.
- (2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.





Po

**Co se stane, když má někdo podnájemce proti vůli pronajímatele?**

**Tak na to pozor. To je hrubé porušení povinnosti a může vést až k výpovědi z nájmu v tříměsíční výpovědní době. Určitě je lepší se dohodnout a získat souhlas.**

#### § 2276

- Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.

#### § 2288

- (1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo 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.







Po

**Kdy končí podnájem a kdo to oznámí podnájemci?**

**Podnájem končí zároveň s nájmem a s podnájemníkem to musí vyřídit nájemce.**

**§ 2277**

- Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

**§ 2278**

- Podnájem skončí nejpozději s nájmem.





## Podnájem, část 2.

Možná za vámi přijde klient/ka a oznámí radostnou zprávu, že z návštěvy se stal/a spolubydlící.







### Může se do domácnosti někdo přistěhovat?

Samozřejmě může, ale ve smlouvě to může být omezeno souhlasem pronajímatele. Důležité je počet nových obyvatel nahlásit pronajímateli nejpozději do dvou měsíců. Počet osob v bytě musí odpovídat velikosti bytu a hygienickým podmínkám.

#### § 2272

- (1) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijmou-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
- (2) Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
- (3) Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.





### Co dělat, když se někdo z domácnosti odstěhuje?

Tak to se musí nahlásit pronajímateli, ostatně je to v zájmu nájemce, protože na počet členů domácnosti se může vztahovat přepočítání spotřeby teplé vody, případně spolufinancování dalších služeb v domě.

#### § 2273

- Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.









## Nájemné a jiné platby spojené s užíváním bytu, část 1.


Všechno něco stojí, i bydlení. Platbě za nájem se říká nájemné.



Za jakou dobu se obvykle sjednává nájemné a v jaké výši? ▶




Jak to je se službami spojenými s užíváním bytu a s jejich úhradou? ▶



Může být nájemné zvýšeno? ▶



O kolik se může nájemné zvyšovat? ▶



Jak se promítají stavební úpravy bytu do nájemného? ▶





Ně **Za jakou dobu se obvykle sjednává nájemné a v jaké výši?**

**Nájemné je obvykle stanoveno cenou za jeden měsíc.**

**A pozor, cena by měla být v místě a čase obvyklá.**

**§ 2246**

- **(1)** Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
- **(2)** Neujednají-li 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.





Ně

**Jak to je se službami spojenými s užíváním bytu a s jejich úhradou?**

**Kromě nájemného se platí i služby, které jsou nezbytné, a případně další, které si pronajímatel s nájemcem dohodnou před tím, než se nájemce nastěhuje.**

**§ 2247**

- **(1)** Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.
- **(2)** Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.
- **(3)** Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis.
- **(4)** Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.





Ně

**Může být nájemné zvýšeno? Ano, může. Buďto se předem pronajímatel a nájemce dohodnou na ročním zvyšování nebo zvýšení navrhuje pronajímatel.**

**§ 2248**

**Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.**

**§ 2249**

- **(1)** Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.
- **(2)** Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
- **(3)** Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.
- **(4)** Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně.





## Ně O kolik se může nájemné zvyšovat?

**Pokud se nedohodne pronajímatel s nájemcem jinak, tak maximálně o 20 % za období 3 let.**

- Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného (>>§ 2248 NOZ). Reaguje se tak na požadavek zjednodušení dohodovacího procesu mezi pronajímatelem a nájemcem, a zavádí se tak stav určité právní jistoty v případě využití této zákonem dané možnosti. Neujednají-li si strany zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 % (>>§ 2249, odst. 1 NOZ).
- Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát návrh soudu ke zvýšení nájemného.





Ně

### Jak se promítají stavební úpravy bytu do nájemného?

Když se zvýší kvalita bytu a pronajímatel s 2/3 nájemců v domě se dohodnou, tak zjednodušeně o 10 % z nákladů na stavební úpravy ročně. Když se nedohodnou, tak o 3,5 % ročně.

#### § 2250

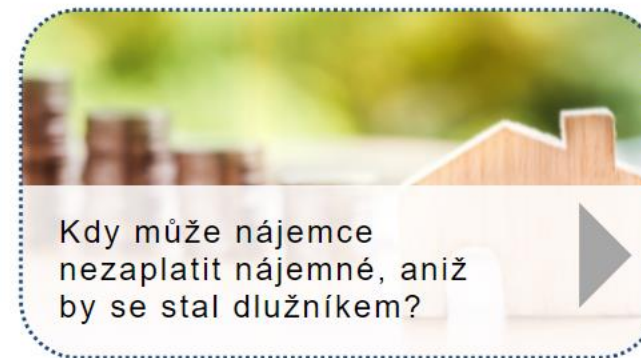
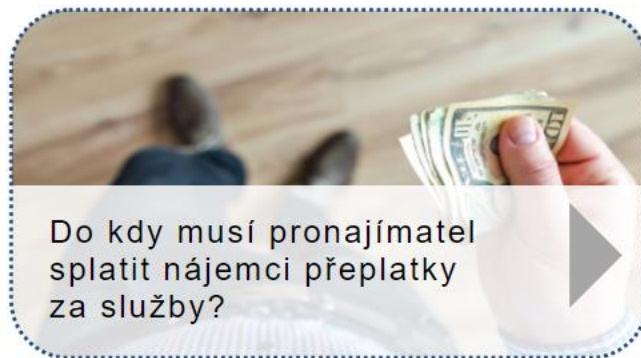
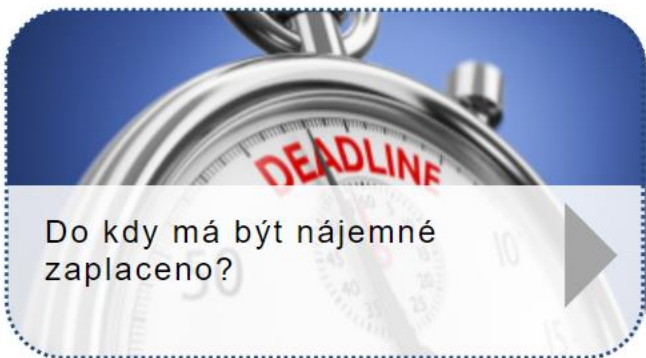
- (1) Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.
- (2) Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.





## Nájemné a jiné platby spojené s užíváním bytu, část 2.

Termíny plateb jsou také ošetřeny zákonem.







Ná

### Do kdy má být nájemné zaplaceno?

Pokud si to pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, tak do 5. dne daného měsíce. A platí se předem, včetně platby za služby a zálohy.

#### § 2251

- (1) Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.
- (2) Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.





Ná

**Do kdy musí pronajímatel splatit nájemci přeplatky za služby?**

**Do tří měsíců po skončení zúčtovacího období, pokud není dohodnuta jiná doba.**

**§ 2252**

- (1) Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.
- (2) Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.





Ná

**Za jakých okolností může nájemce nezaplatit nájemné nebo jeho část, aniž by se stal dlužníkem?**

**Může nastat situace, že pronajímatel nezajišťuje dohodnuté služby nebo je kvalita bydlení něčím snížena, a pronajímatel s nájemcem se nedohodnou na výši slevy z nájmu. Pak nájemce využije notářské úschovy do doby, než se s pronajímatelem dohodnou, a v tom případě není dlužníkem.**

#### **§ 2253**

- **(1)** Nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyzoomí o tom pronajímatele.
- **(2)** Domáhá-li se nájemce plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného, uloží nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyzoomí o tom pronajímatele.







## Odevzdání bytu

Abychom to správně chápali, pronajímatel odevzdává byt nájemci...



Může pronajímatel předat byt, který není způsobilý k obývání?



Jak je v zákoně popsán byt způsobilý k nastěhování a obývání?



Může se nájemce odmítnout nastěhovat, když není byt v pořádku?



Má nájemce nezaplatit nájem, když byt není v pořádku?





**Může pronajímatel předat byt, který není způsobilý k obývání?**

**Může, ale musí se s nájemcem dohodnout na okolnostech. Mohou se například dohodnout, že nájemce na své náklady byt opraví a do výše nákladů opravy nebude platit nájemné.**

**§ 2242**

- (1) Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.
- (2) Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.





Jak je v zákoně popsán byt způsobilý k nastěhování a obývání?

Nijak podrobně. Měl by odpovídat tomu, co si nájemce a pronajímatel dohodnou. Jinak by měl odpovídat tomu, co je obvyklé.

§ 2243

- Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.







**Může se nájemce odmítnout nastěhovat, když byt není v pořádku?**

**Může odmítnout, pokud stav bytu neodpovídá dohodě. Ale nemůže, pokud si byl před uzavřením smlouvy byt prohlédnout a se stavem bytu se seznámil.**

**§ 2244**

- (1) Není-li v ujednanou dobu byt způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká.
- (2) Znal-li nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.





**Má nájemce zaplatit nájem, když byt není v pořádku?**

**Už to tady bylo několikrát. Pokud má byt vadu, má nájemce právo neplatit nájemné nebo na slevu z nájemného, dokud vadu pronajímatel neodstraní.**

**§ 2245**

- Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.





## Jistota

Jistota je v podstatě vratná záloha, kterou dává nájemce pronajímateli.  
V systémech sociálního bydlení doporučujeme jistotu po nájemcích nechtít, protože je to bariéra, která ční mezi člověkem v bytové nouzi a nájmem standardního bytu.



Pronajímatel nemá povinnost během nájemního vztahu ukládat peníze na zvláštní účet, ale může s nimi naložit dle svého.







Jis

**Jak vysoká může být jistota?**

**Maximálně trojnásobek měsíčního nájemného.**

§ 2254

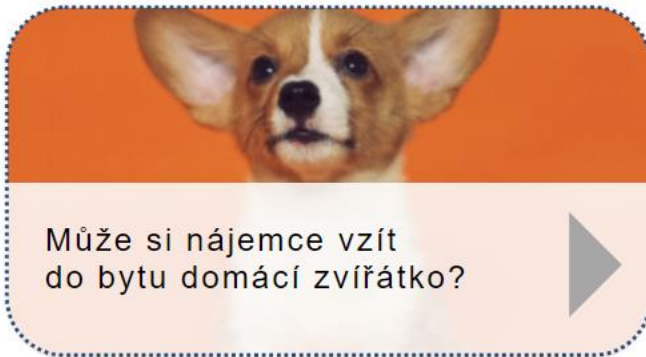
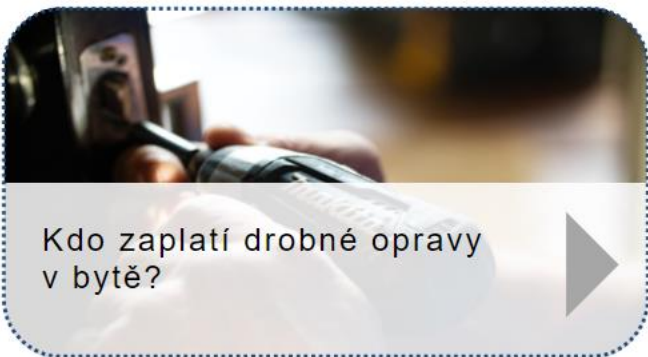
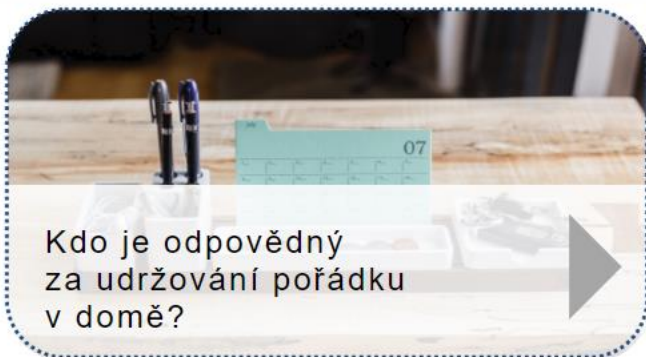
- **Jistota a smluvní pokuta**
- (1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.
- (2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.





## Práva a povinnosti stran

Pronajímatel má docela hodně povinností a omezení, která jsou ve prospěch nájemce. Ale to neznamená, že by si nájemce mohl v bytě dělat úplně co chce.





### Může nájemce v bytě pracovat a podnikat?

Ano, může, pokud to nenaruší soužití v domě.

#### § 2255

- (1) Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- (2) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.







Pr

**Kdo je odpovědný za udržování pořádku v domě?**

**Odpověď zní pronajímatel, ale nájemce by jej měl udržovat v souladu se stanovenými podmínkami v nájemní smlouvě.**

**§ 2256**

- (1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- (2) Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.





Pr

### Kdo zaplatí drobné opravy v bytě?

**Drobné opravy hradí nájemce. Pronajímatel ty větší.**

#### § 2257

- (1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- (2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- Pozorní účastníci si jistě vzpomenou na [>>nařízení vlády č. 308/2015 Sb.](#), ve kterém je to popsáno podrobně.

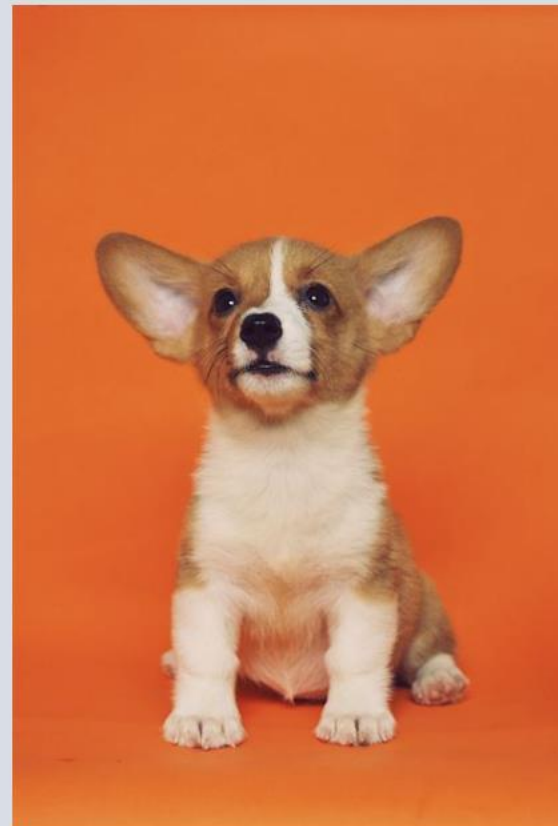




Pr

**Může si nájemce vzít do bytu domácí zvířátko?****Ano, může, nebude-li tím narušovat domovní řád atd.****§ 2258**

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.








## Úpravy bytu, část 1.

Provádět stavební úpravy v bytě, ve kterém je nájemce, může být docela problém.




Musí nájemce souhlasit se všemi úpravami bytu, které chce provádět pronajímatel?




Kdo zaplatí náklady spojené s vyklizením bytu kvůli provádění úprav?



Co se stane, když nájemce odmítne byt vyklidit?



Musí mít nájemce souhlas pronajímatele, když potřebuje provádět úpravy bytu?



Co dělat, když v bytě vznikne vada, která brání obvyklému bydlení?



Úp

**Musí nájemce souhlasit se všemi úpravami bytu, které chce provádět pronajímatel?**

**Souhlasit nemusí, ale musí je v přiměřeném rozsahu strpět.**

**§ 2259**

- Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.







Úp

## Kdo zaplatí náklady spojené s vyklizením bytu kvůli provádění úprav?

**Pronajímatel.**

### § 2260

- (1) Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu vyžadující vyklizení bytu, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu.
- (2) Nevyklučí-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení; zároveň se pronajímatel zaváže k náhradě podle odstavce 1 a uvede, jakou zálohu na náhradu nabízí.
- (3) Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl.

### § 2261

- Je-li nutné vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí oznámit nájemci alespoň deset dnů před zahájením prací. Lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na pět dnů.







Úp

### Co se stane, když nájemce odmítne byt vyklidit?

**Do deseti dnů od odmítnutí podá pronajímatel návrh k soudu. Pokud soud rozhodne, bude následovat vyklizení bytu, aby mohly úpravy proběhnout.**

#### § 2262

- (1) Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu; nepodá-li však návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.
- (2) Prokáže-li pronajímatel účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a nezbytnost vyklizení bytu, soud návrhu vyhoví; přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Před rozhodnutím o vyklizení bytu nelze práce provádět, ledaže soud provádění prací povolí.





Úp

**Musí mít nájemce souhlas pronajímatele, když potřebuje provádět úpravy bytu?**

**Je určitě lepší, když souhlasí, ale jeho souhlas může nahradit rozhodnutí soudu.**

### § 2263

- (1) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
- (2) Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.







Úp

**Co dělat, když v bytě vznikne vada, která brání obvyklému bydlení?**

**Nahlásit co nejdříve pronajímateli a pokud možno zabránit dalším škodám.**

#### § 2264

- (1) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- (2) Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

#### § 2267

- Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel







Úp

**Může nájemce žádat slevu z nájemného, když pronajímatel neodstraní vadu? Může, pokud odstraňování vady trvá nepřiměřeně dlouho.**

**§ 2265**

- (1) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- (2) Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
- (3) Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.





Úp

**Za jakých okolností může nájemce vypovědět nájem v bytě, který je poškozený? Když za vznik vady nemůže, jedná se o závažnou vadu a odstraňování vady trvá dlouho.**

**§ 2266**

- Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.





Úp

Co dělat, když nájemce zjistí, že právo užívat byt má i někdo další? Hodně bude záležet na tom, jak nastalá situace bude bránit v užívání bytu. Nájemce se obrátí na pronajímatele, aby věc vyřešil. Pokud se tak nestane, má právo na slevu z nájemného nebo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

#### § 2268

- (1) Ustanovení o poškození nebo vadě bytu se použijí obdobně, brání-li užívání bytu právo třetí osoby.
- (2) Ustanovení o poškození nebo vadě bytu se použijí obdobně také tehdy, brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona.







Úp

**Musí nájemce někomu oznámit, když ví, že v bytě nebude dlouhodobě přítomen? Ano, pokud bude pryč více než 2 měsíce. Co kdyby se něco v době dlouhodobé přítomnosti v bytě stalo? Navíc je třeba oznámit, kdo umožní do bytu přístup.**

#### § 2269

- (1) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
- (2) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.





Sn

**Může nájem po zemřelém přejít na příbuzného, který v bytě ke dni smrti nájemce nežil?**

**Nemůže, musel by v něm žít v den smrti nájemce.**

**§ 2279**

- **(1)** Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.
- **(2)** Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
- **(3)** Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
- **(4)** Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.
- **(5)** Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.



Sn

**Kdo má přednost při převodu nájmu po zemřelém?**

**Potomek před ostatními.**

**§ 2280**

Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.



dedic?







Sn

Může pronajímatel požadovat jistotu po člena domácnosti, na kterého přešla práva po zemřelém nájemci?

Ano, může. Ale případnou jistotu zaplacenou zesnulým nájemcem musí řádně vypořádat s jeho dědicem.

#### § 2281

- (1) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.
- (2) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyl.



dedic?



Sn

**Kdo zaplatí dluhy na nájemném po zemřelém nájemci?****Osoby žijící před smrtí s nájemcem ve společné domácnosti a dědic.****§ 2282**

Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.



dedic?





Sn

## § 2283

- (1) Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.
- (2) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.



dedic?







Sn

**Za jak dlouho může pronajímatel vyklidit byt po zemřelém, když není znám dědic?**

**Po šesti měsících.**

**§ 2284**

Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.



dedit?



## Skončení nájmu, část 1.

Každý nájem může skončit. Často uplyne doba nájmu, jindy je to výpověď.



Je potřeba vždy uzavírat novou nájemní smlouvu, pokud uplynula doba nájmu?



Musí být výpověď nájmu podaná písemně?



Může nájemce vypovědět nájem, i když ještě neuplynula doba, na kterou byl sjednán?



Za jakých okolností může pronajímatel vypovědět nájem?



Za jakých okolností musí pronajímatel byt znovu pronajmout vypovězenému nájemci?



Sk

**Je potřeba vždy uzavírat novou nájemní smlouvu, pokud uplynula doba nájmu?**

**Není to nezbytné.**

### § 2285

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.



nájemci?





Sk

## Musí být výpověď nájmu podána písemně?

To tedy musí!

### § 2286

- (1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- (2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.



nájemci?



Sk

Může nájemce vypovědět nájem, i když ještě neuplynula doba, na kterou byl sjednán?

Může.

§ 2287

- Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- Např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět.



nájemci?



Sk

**Za jakých okolností může pronajímatel vypovědět nájem?**

**Například když nájemce hrubě poruší své povinnosti, anebo když byt potřebuje pro své příbuzné.**

**§ 2288**

- (1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo 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.
- (2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
  - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
  - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
- (3) Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

nájemci?





Sk

**Za jakých okolností musí pronajímatel byt znovu pronajmout vypovězenému nájemci?**

**Než to vysvětlovat, je jednodušší přečíst si příslušný paragraf.**

### § 2289

- Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyžil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

### Pro pořádek si zopakujeme § 2288 odst. 2

- **(2)** Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
  - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
  - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.



nájemci?

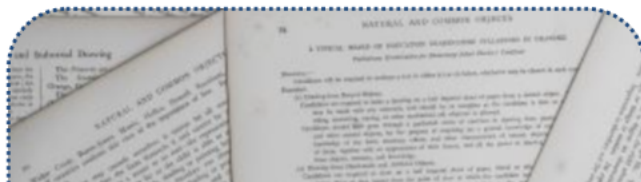


## Skončení nájmu, část 2.

Paragrafy obsahují informace o lhůtách. Je dobré se s nimi seznámit. Raději dřív, než bude pozdě.



Dokdy se může nájemce obrátit na soud, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi?



Může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby?





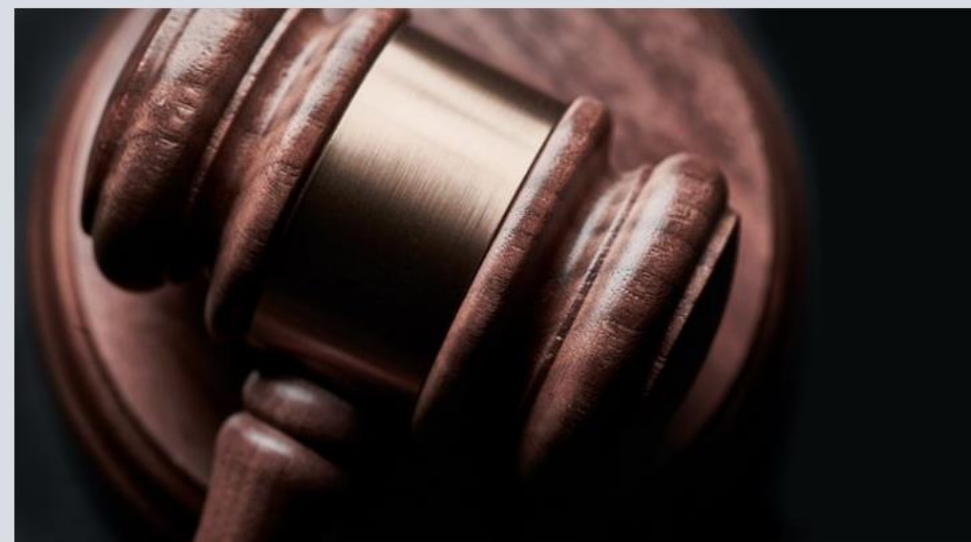
Sk

**Dokdy se může nájemce obrátit na soud, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi?**

**Do dvou měsíců.**

**§ 2290**

- Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.







Sk

**Může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby?  
Může, zejména neplatí-li nájemce nájem, ale i z dalších důvodů.  
§ 2291**

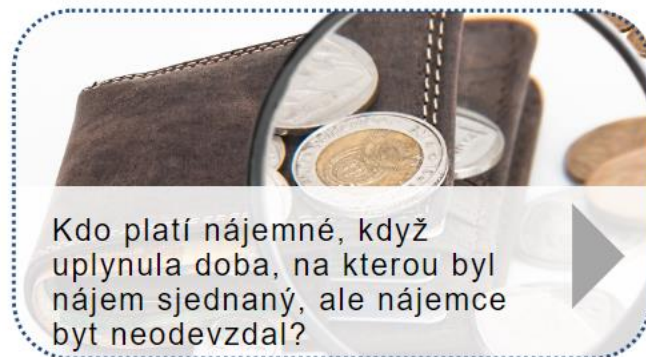
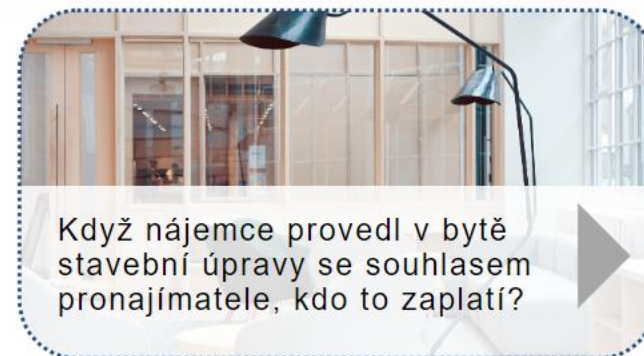
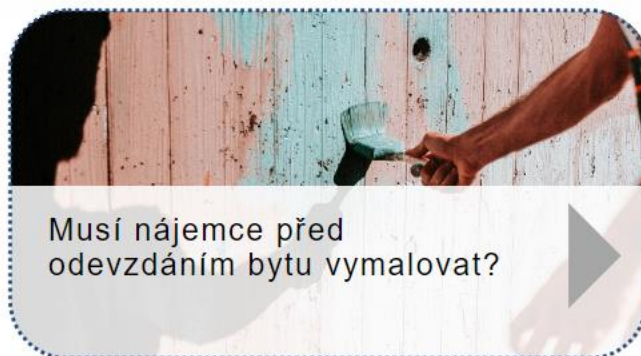
- (1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- (2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- (3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.





## Skončení nájmu, část 3.

Jak je to s odevzdáním bytu? Tentokrát nájemce odevzdává byt zpět pronajímateli.







Sk

**Jak se pozná, že nájemce odevzdal byt?**

**Vrátil klíče, nic nebrání vstupu do bytu a v jeho dalším užívání.**

**§ 2292**

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.



byt neodevzdal?





Sk

**Musí nájemce před odevzdáním bytu vymalovat?****Nemusí, pokud stav bytu odpovídá běžnému opotřebení.****§ 2293**

- (1) Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- (2) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
- (3) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.



byt neodevzdal?



Sk

**Když nájemce provedl v bytě stavební úpravy se souhlasem pronajímatele, kdo to zaplatí?**

**V tomto případě platí pronajímatel.**

### § 2294

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.



byt neodevzdal?



Sk

**Kdo platí nájemné, když uplynula doba, na kterou byl nájem sjednaný, ale nájemce byt neodevzdal?**

**Neodevzdá-li nájemce byt, musí dál platit nájemné.**

**§ 2295**

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.



byt neodevzdal?





Sk

**Komu patří věci, které pronajímatel našel v odevzdaném bytě?  
Patří pořád nájemci, ale to neznamená, že tam zůstanou věčně.**

**§ 2296**

- (1) Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.
- (2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

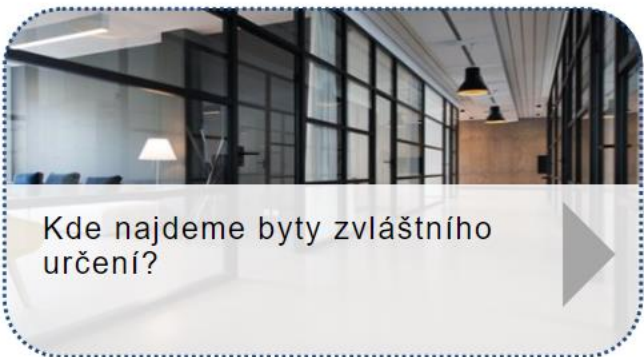


byt neodevzdal?



## Nájem bytu zvláštního určení

Byty určené pro bydlení osob se zdravotním postižením a byty v domech s pečovatelskou službou má každé větší město.





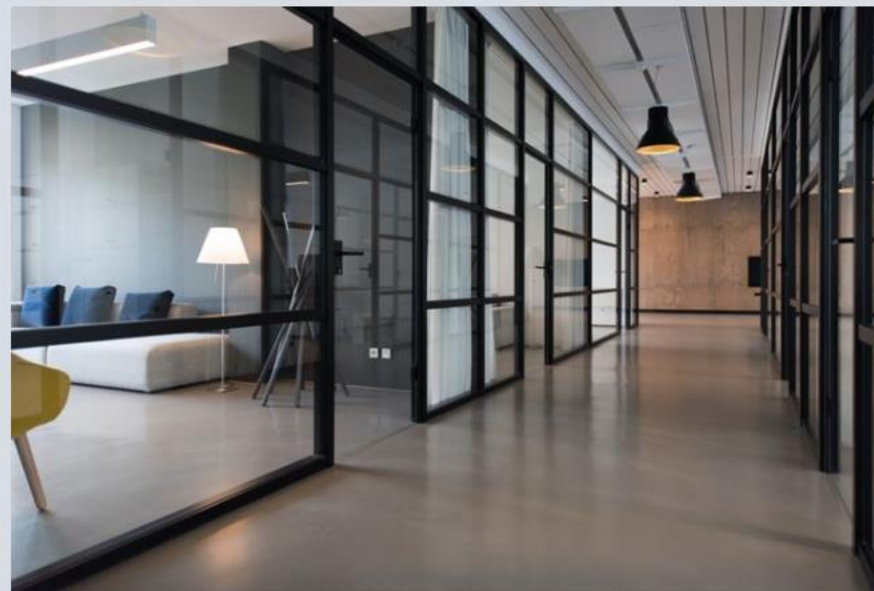
Ná

### Kde najdeme byty zvláštního určení?

Obvykle v domech s pečovatelskou službou.

#### § 2300

- (1) Je-li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou, jedná se o nájem bytu zvláštního určení.
- (2) Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.







Ná

**Může nájem bytu zvláštního určení přejít na osobu, která žila v domácnosti v den úmrtí nájemce?**

**Může, ale pouze pokud je sama zdravotně postižená nebo starší 70 let.**

**§ 2301**

- **(1)** Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.
- **(2)** Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.
- **(3)** Nájem bytu zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.





## Procvičení

**Přiřaďte k sobě dvě části rozpojených vět**

Nájemné a jiné platby spojené s užíváním bytu...

platí nájemce.

Smrtí nájemce...

přechází právo nájmu na osobu, která v bytě bydlela.

Úpravy bytu...

mohou znamenat zvýšení nájemného.

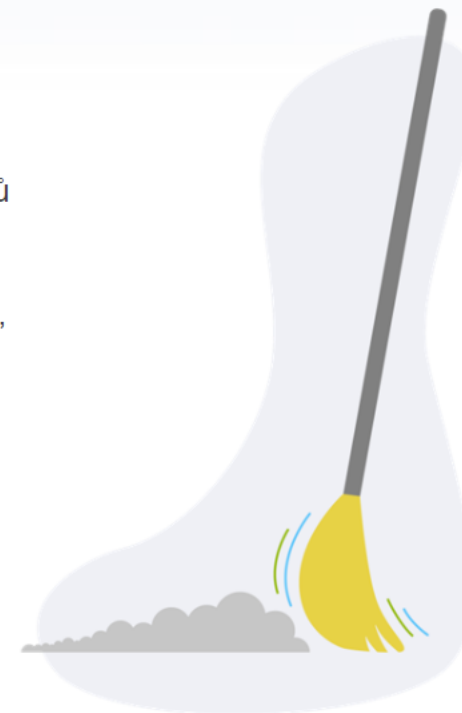
V bytě zvláštního určení...

bydlí osoby se zdravotním postižením.



## Shrnutí

- Občanský zákoník, tedy některá témata, která souvisí s bydlením, máte úspěšně za sebou.
- Co užitečného si zapamatovat? Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné, oznámit poškození nebo vadu a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- Budete-li nastavovat pravidla ve vašem systému sociálního bydlení, tak se díky znalosti zákonů můžete vyhnout tomu, že budete poškozovat práva nejen zájemců o bydlení, ale i práva nájemců, a navíc budete mít přehled o tom, na co mají vaši klienti v sociálním bydlení nárok.
- Z praxe můžeme přidat radu, že nelze předpokládat, že klienti systému sociálního bydlení vědí, jak se mají chovat a jaká jsou jejich práva. Jejich vyjasnění je vhodné věnovat přiměřené úsilí.







### 3 Otázky a odpovědi aneb Co dělat když...

V kapitole Otázky a odpovědi aneb Co dělat, když... můžete získat náhled na některé situace, které můžete řešit v rámci nastavování vašeho systému sociálního bydlení nebo při revizi jeho fungování.





## Jak řešit situaci žadatelů o byt, kteří mají dluhy vůči obci?

- Důležitou roli hraje vzdělávání v oblasti finanční gramotnosti a dluhového poradenství a provázanost jednotlivých nástrojů prevence.
- Je vhodné dojednat s žadatelem splátkový kalendář, navázat spolupráci s dodavatelem energií, pomoci žadateli splátkový kalendář nastavit tak, aby jej byl schopen pravidelně splácet s ohledem na své příjmy a výdaje. Záleží na obci, jak si nastaví pravidla, zda stanoví maximální výši možného dluhu žadatelů, nicméně jak z praxe víme, může být sociální byt určen i pro osoby s dluhy na nájemném. Počítá s tím také [Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025](#).
- Dále si dovoluujeme odkázat na materiál „Dluhové poradenství – co a jak v několika krocích“, který je ke stažení [zde](#).



## Jak postupovat, vlastní-li byt více vlastníků?

- V případě, kdy osoba uzavírající nájemní smlouvu je zapsána v katastru nemovitostí pouze jako spoluvlastník bytu nebo domu, je rovněž namístě vyžádat si od takové osoby písemné vyjádření, respektive souhlas ostatních spoluvlastníků bytu s uzavřením nájemní smlouvy. Poměrně často se totiž stává, že s bytem nakládá bez souhlasu, nebo dokonce přímo proti vůli ostatních spoluvlastníků jenom jeden nebo někteří ze spoluvlastníků. V takovém případě se nájemce vystavuje nebezpečí, že jeho smlouva bude shledána neplatnou.
- Pokud je pronajímán byt ve spoluvlastnictví více osob, nájemní smlouva by měla obsahovat označení všech těchto spoluvlastníků. Pokud smlouvu o nájmu bytu s nájemcem nepodepisují všichni spoluvlastníci, ale pouze jeden z nich jako společný zástupce nebo třetí osoba jako zmocněnec spoluvlastníků, pak by přílohou nájemní smlouvy měl být i originál nebo alespoň úředně ověřená kopie plné moci udělené takovému společnému zástupci spoluvlastníků. Bez tohoto dokladu může například matrika odmítnout převést nájemci do bytu adresu trvalého pobytu.



Možná si vzpomenete, že to má souvislost s **§ 2268 občanského zákoníku**, ve kterém se píše o právu třetí osoby jako možném důvodu výpovědi nájmu ze strany nájemce.





## Může nájemní smlouvu uzavřít někdo jiný než vlastník bytu?

Nájemce by si měl při uzavírání nájemní smlouvy ověřit, že ji sjednává s osobou, která je k tomu oprávněná, zpravidla tedy s vlastníkem bytu či osobou k uzavření smlouvy zplnomocněnou. Není od věci zkontrolovat vlastnictví bytu v katastru nemovitostí. Uzavírá-li s nájemcem smlouvu někdo jiný než vlastník, měl by se prokázat plnou mocí od vlastníka. Je-li byt ve spoluvlastnictví více osob, pak by měly být všechny uvedeny v nájemní smlouvě na straně pronajímatele. Uzavírá-li za ně smlouvu jen jedna z nich, měla by být vybavena plnou mocí od ostatních.





## Jak smluvně ošetřit činnost sociálního pracovníka v sociálním bydlení?

- Smlouva mezi nájemcem a pronajímatelem sociálního bydlení by se v ideálním případě neměla lišit od „klasické“ nájemní smlouvy.
- Klíčovou roli při výkonu sociální práce hraje vztah sociálního pracovníka a klienta a dobrovolnost spolupráce.
- Pokud se poskytovatel sociálního bydlení rozhodne povinnost sociální práce aplikovat, lze uzavřít odpovídající formu „dohody o spolupráci“, jakožto přílohy nájemní smlouvy.





## Jak předávat informace mezi pronajímatelem a sociálním pracovníkem?

**Informace mezi pronajímatelem a sociálním pracovníkem musí být vždy předávány se souhlasem nájemce/klienta.**

- Pokud jde o předávání osobních údajů, tedy sdílení informací napříč odbory obecního úřadu za účelem řešení nepříznivé sociální situace klienta, je také nutný jeho souhlas. Včasné informování sociálních pracovníků např. o nezaplaceném nájemném je vnímáno jako prevence vzniku dluhů. Tento souhlas může být uveden již v příloze nájemní smlouvy – nesmí být ale ukotven přímo ve smlouvě.

**Situace, ve kterých souhlas klienta s předáváním informací nevyžadujeme:**

- Když sociální pracovníci řeší nepříznivou situaci klienta, tedy sociální pracovníci na sociálním odboru (v pověřené působnosti) se sociálními pracovníky v sociální službě, na ÚP ČR, na OSPOD, v nemocnici atd.
- Sociální pracovníci v sociálních službách mezi sebou, když jednájí ve prospěch klienta.
- Sociální pracovníci Úřadu práce ČR si předávají informace se sociálními pracovníky obce bez souhlasu klienta a postupují dle ustanovení § 64 odst. 2 písm. f) zákona o pomoci v hmotné nouzi, tzn. „spolupracovat při řešení situace hmotné nouze osob s provozovateli sociálních služeb, s poradenskými zařízeními a organizacemi, které osobám v hmotné nouzi v obci pomáhají“. Dále dle ustanovení § 64 odst. 2 téhož zákona jsou povinni „souvislosti s posuzováním stavu hmotné nouze příjemců příspěvku na živobytí a společně posuzovaných osob, které se nacházejí ve stavu hmotné nouze déle než tři kalendářní měsíce, s výjimkou nezaopatřených dětí.“







Ja

**Náležitosti a formy souhlasu:**

- Co se obecných podmínek týče, v souhlasu s předáváním informací musí být jasně uveden účel (resp. souhlas je udělen ke konkrétnímu kroku), který ale lze rozfázovat, napsat dostatečně široce. Musí v něm být také přesně specifikovány subjekty, kterým budou za konkrétním účelem informace předávány. Je možné (pro jeden konkrétní účel) udělit souhlas s předáváním informací více subjektům. Písemný souhlas může klient kdykoli odvolat a o tomto by měl být vždy informován.

**Další možnosti:**

- Kromě výše uvedených možností existuje cesta, kdy např. majitel bytu může jednat v zájmu nájemníka také na základě plné moci.
- Prevence ztráty bydlení je především ve včasném zachytávání problémů. Další subjekty, které mohou identifikovat prvotní problém, mohou předávat informace přímo osobám ohroženým ztrátou bydlení. Tj. starostové, obvodní lékaři, domovníci ani další aktéři nemohou sdílet informace o klientech, pokud nespádají do výše uvedených kategorií, ale mohou poradit klientům, na koho se obrátit, předat telefonní čísla, informační letáky a kontakty na sociální pracovníky sociálních odborů, neziskových organizací a jiných poskytovatelů odborné pomoci.





## Jak předcházet ničení majetku obce?

- Riziko poškození majetku je v systému sociálního bydlení stejné, jako v jiném nájemním bydlení. Je běžné, že majitel nemovitosti se proti tomuto riziku brání například pojištěním nemovitosti a domácnosti.
- Oproti tržnímu pronajímání se však v sociálním bydlení nabízí klíčový nástroj v podobě intenzivní sociální práce, kterou v běžném bydlení využijeme jen za specifických podmínek. Sociální pracovník může motivovat klienta k řešení škod, které způsobil.
- V případě, že chce obec snižovat rizika pro spolupracující soukromé majitele bytů, je možné také využít takzvaný „garanční fond“, ze kterého je majitelům kompenzována případná ztráta. Dle pravidel fondu se může jednat buď o proplácení části či celého ušlého nájemného (ať už vlivem neobsazenosti bytu či neplaticím nájemníkem) nebo nákladů spojených s poškozením či zničením majetku.





## Jak získat prostředky na jistotu?

Nemá-li klient dost finančních prostředků na zaplacení nájmu nebo jistoty, lze požádat Úřad práce ČR o dávky státní sociální podpory (příspěvek na bydlení) nebo dávky pomoci v hmotné nouzi (doplatek na bydlení, mimořádnou okamžitou pomoc), které jsou určeny pro krytí nákladů na bydlení. Je vždy však nutné splnit všechny podmínky, které jsou platné pro získání jednotlivých sociálních dávek.

Další informace naleznete na následujících odkazech:

- [>>Systém pomoci v hmotné nouzi MPSV](#)
- [>>Systém dávek státní sociální podpory MPSV](#)
- [>>Příspěvek na bydlení](#)
- [>>Veškeré formuláře MPSV týkající se dávek na bydlení](#)







## Lze v nájemní smlouvě zakázat mít zvíře, kouřit, nebo podnikat v bytě?

Některá práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu si mohou pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě upravit odlišně od zákona. Ustanovení smlouvy, která by však nájemce nepřiměřeně zkracovala na jeho právech, jsou zakázána. Mezi nepřiměřená ujednání patří nejen smluvní pokuty, ale i například zákaz chovu zvířat, podnikání či kouření v bytě.





## Musí obec přijmout žádost o sociální bydlení?

- Bydlení je plně v gesci obcí a jejích orgánů. Obec může nevyhovět žádosti o (sociální) bydlení, vždy však musí být taková rozhodnutí nediskriminační.
- Pokud obec nemůže přidělit sociální bydlení v podobě sociálního bytu, je zde také systém sociálních služeb – např. azylové domy, domy na půl cesty atp.
- Pokud obec má stanovena pravidla pro přidělování nájmu, může tato pravidla kontrolovat Ministerstvo vnitra ČR a vyzvat obec ke zjednání nápravy.





## Lze podmiňovat podání žádosti o pronájem bytu trvalým pobytem v obci?

- O bydlení může klient zažádat i ve městě, kde nemá trvalé bydliště. Je však nutné mít na paměti, že pouze minimum obcí a měst v ČR pronajímá byty lidem, kteří nejsou občany jejich obce.
- Takové pravidlo (obecní bydlení platí pouze pro občany s trvalým bydlištěm) má řada obcí formálně zaneseno v interních či veřejných pravidlech pro přidělování bytů. Při podání žádosti o sociální bydlení v obci, kde nemá klient nahlášen trvalý pobyt, je proto často nezbytné požádat o udělení výjimky z podmínky trvalého bydliště.
- Dle MV ČR je podmínka trvalého bydliště v obci diskriminační. Z praxe sociálního bydlení vyplývá, že je zcela dostatečné a přípustné posuzovat faktický pobyt v obci a vazbu na obec (rodina, práce). Ostatně občanem s trvalým bydlištěm v obci se klient může stát právě díky přidělení nájmu.



Více se můžete dozvědět v článku [»»Každý občan má právo podat žádost o obecní byt bez ohledu na trvalé bydliště.](#)





## Co hrozí, když klient neplatí za energie?

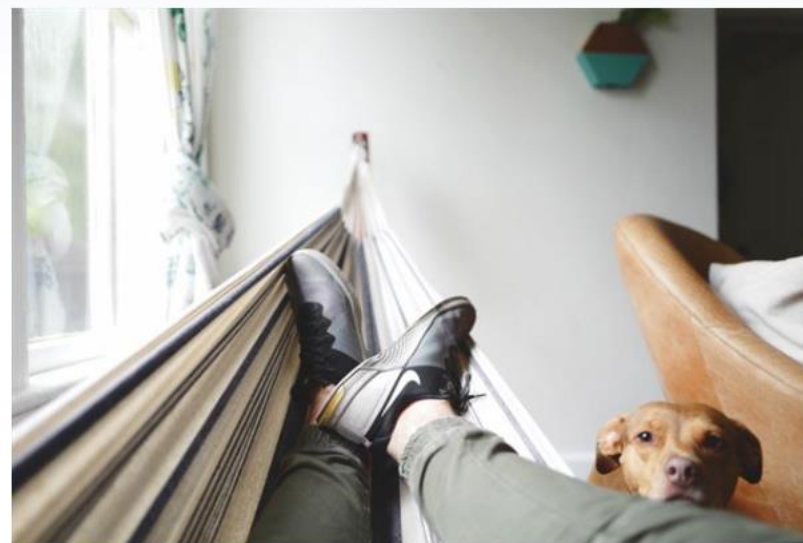
- Sociální pracovník by měl klienta motivovat k neprodlenému řešení případného dluhu za energie, není užitečné strkat hlavu do písku. Faktury mají svá data splatnosti a dodavatelé na nich trvají. Když první splatnost klient propásne, přijde mu upomínka. Někteří dodavatelé pošlou upomínky tři – v té poslední stojí varování, že když klient nezaplatí, bude odpojen. Opětovné připojení je pak velmi drahé. Proto je vždy lepší na úhradu záloh myslet a nečekat, že se nic nestane.
- Vůbec posledním vztyčeným prstem ze strany dodavatelů je předžalobní upomínka – ta zahrnuje i úroky prodlení a pokutu. Následuje zmíněné odpojení od dodávek. A ocitnout se bez elektřiny nebo zemního plynu v bytě? Nic příjemného...
- Pakliže k dluhu přece jen dojde, je možné pracovat s klientem na dohodě s dodavatelem a nastavení splátkového kalendáře. ALE! Na jeho uzavření není žádný právní nárok a ne vždy dodavatel vyjde vstříc, obzvláště pokud se jedná o opakované prodlení s platbou.
- Je třeba mít na paměti, že i když se dodavatel s klientem na platebním kalendáři dohodnou, je nutné splátky dodržet, jinak je společnost bude vymáhat soudní cestou.





## Jaké má práva pronajímatel, pokud nájemce odmítá opustit byt po skončení nájmu?

Pokud nájemce odmítá byt opustit i po skončení nájmu, dostává se do střetu vlastnické právo pronajímatele a omezení jeho vykonávání a zároveň ochrana domovní svobody nájemce. Pronajímatel nemůže vystěhovat nájemníkovy věci, vyměnit zámek, či učinit jiná podobná opatření. Nemá dokonce ani právo do bytu vstoupit bez souhlasu nájemníků, dopustil by se trestného činu porušování domovní svobody podle § 178 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, a za ten hrozí trest odnětí svobody až na 2 roky.





## Shrnutí

- Legislativa i dobrá praxe se neustále mění, proto je dobré neustrnout na doposud získaných znalostech.
- Až budete zavádět systém sociálního bydlení, neváhejte vyhledat podporu ve městech, která již mají zkušenosti.
- Sociální pracovník v systému sociálního bydlení pracuje s osobami z různých cílových skupin a podporuje je při dosahování různých cílů. Proto je třeba, aby byl všestranný, orientovaný ve více odbornostech. Právě jste dokončili náročný modul zaměřený na legislativu spojenou s oblastí bydlení. Přejeme úspěšné zvládnutí všech modulů tohoto kurzu.

