

# Rady a tipy pro majitele bytů

Majitelům  
nájemních  
bytů poradíme,  
**JAK ŘEŠIT,**  
nejrozšířenější  
spory s nájemníky.

Filip Grygera

**I** když jsou některé problémy společné pro nájemníky i majitele, každý je řeší z jiného úhlu pohledu. Co nejčastěji trápí majitele bytů při jejich pronajímání kromě nyní aktuálního zvyšování nájmu?

## 1 Nájemní smlouva

Kromě povinných údajů by smlouva měla obsahovat vše, čím lze předjet případným sporům. Podle advokáta Jiřího Hartmanna z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři a Tomislava Šimečka z Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí je vhodné do smlouvy zahrnout:

- Doba nájmu – doba určitá je pro majitele výhodnější – pokud jsou s nájemníkem problémy, lze se ho třeba po roce zbavit.
- Popis vybavení bytu – nemusí být přímo ve smlouvě, stačí odkázat na předávací protokol.
- Kauci – slouží jako pojistka, kdyby nájemník neplatil nájemné nebo způsobil škodu.
- Způsob platby – na účet nebo

v hotovosti. Stanovte také datum splatnosti a místo předávání.

- Doručovací adresy obou stran a dohoda o tom, že strany uznávají za termín doručení na tyto adresy stejný termín, který platí pro doručování soudem, tedy 14 dní po oznámení pošty na doručovací adresu o uložení zásilky.
- Neplatí žádný oficiální domovní řád, a proto je dobré ve smlouvě stanovit například dobu nočního klidu nebo to, že nájemník nesmí stavět nic na chodbu.
- Přihlášení k trvalému bydlišti – pokud se s nájemníkem dohodnete, že se v bytě smí přihlásit, sjednejte lhůtu, dokdy po skončení nájmu se musí odhlásit.
- Zákaz chovu zvířat a kouření.

## 2 Jak dát výpověď

Bez přivolení soudu lze dát nájemníkovi výpověď, pokud hrubě porušuje povinnosti, dobré mravy, má dva a více bytů anebo používá byt tak, že vzniká škoda nebo hrozí značná škoda. S přivolením soudu to lze v případě, že majitel potřebuje byt pro sebe nebo své blízké příbuzné. Výpověď musíte nájemníkovi doručit písemně, nejlépe osobně, se svědkem, který není vaším blízkým příbuzným, a proti podpisu.

Ve výpovědi je třeba uvést, proč nájemník výpověď dostal, poučit ho o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud má nájemník právo na bytovou náhradu, také se zavázat, že odpovídající bytovou náhradu zajistíte.

Nezapomeňte uvést výpovědní lhůtu ne kratší než tři měsíce a končící ke konci kalendářního měsíce.



**Levné bydlení** V České republice zbývá zhruba 750 tisíc bytů s regulovaným nájemným FOTO: MAFIA – ROBERT ZLATOHLAVEK

Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď nájemníkovi doručena.

## 3 Vymáhání dluhu a vyklizení bytu

Jestliže nájemník neplatí včas, pohrozte mu, že pokud se zpozdí

více než pět dní po lhůtě splatnosti, máte nárok od něj požadovat penále. Když nebude reagovat, toto penále mu účtujte. Ve chvíli, kdy dluh přesáhne trojnásobek měsíčního nájmu včetně služeb, můžete nájemníkovi dát výpověď bez přivolení soudu.

Když nájemník nezaplatí ani po skončení výpovědní lhůty, nezbu-

de vám než spor řešit u soudu. Obráťte se na právníka, případně na Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí.

Kromě vymáhání dluhu může po výpovědi nastat další nepříjemná situace – nájemník se odmítá vystěhovat. Jestliže to nechce udělat ani ve chvíli, kdy k tomu máte pravomocné rozhodnutí soudu, obraťte se na exekuční soud.

Pokud se nakonec dospěje až k exekuci majetku nájemníka, bude velice důležité mít zdokumentováno, co pronajímáte spolu s bytem. Podkladem bude nájemní smlouva nebo předávací protokol jako její příloha. I tak se někdy může stát, že exekutoři zabaví i váš majetek. Proti tomu se pak můžete bránit žalobou u soudu.

## 4 Změna počtu obyvatel bytu

Jestliže zjistíte, že v bytě žije více lidí, než kolik máte s nájemníkem domluveno, vyzvěte ho, aby vám změnu oznámil. Není na vás, abyste mu zvýšení počtu lidí dokázali, ale na něm, aby dokázal opak.

Pokud vám změnu nakonec oznámí, dohodněte se na úpravě plateb za služby. Jestliže vám však nic neoznámí ani do měsíce, je to hrubé porušení povinností a máte právo nájemníkovi dát výpověď bez přivolení soudu. Nejprve mu tím pohrozte a konejte až v případě, že nebude reagovat.

Nájemník pak může během 60 dní podat žalobu na neplatnost výpovědi. Pokud to neudělá, musí se vystěhovat. Dojde-li spor k soudu, budete muset dokazovat, například za pomoci svědků, že v bytě bydlelo více lidí.

## Práva a povinnosti pronajímatele

### Na co má pronajímatel právo

- Vymáhat poplatek z prodlení, pokud nájemník nezaplatí do pěti dnů po splatnosti. Poplatek je 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 korun měsíčně.
- Dát výpověď, pokud jsou k tomu zákonné důvody.
- Jestliže nájemník nezařídí drobné opravy a běžnou údržbu, může to pronajímatel po předchozím upozornění udělat sám a požadovat náhradu. Stejně je to i v případě závad a škod, které nájemník způsobil.
- Požadovat odstranění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě, které nájemník provedl bez jeho souhlasu.

### Co pronajímatel musí

- Předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a odstranit závady, které tomu brání, například včas vyměnit bojler nebo umyvadlo.
- Zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, například zajistit dodávky tepla a vody.

### Co pronajímatel nesmí

- Provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny bez souhlasu nájemníka.
- Nutit další osoby, které žijí v bytě s nájemníkem, aby se odstěhovaly.