

OBCHODNÍ A ŽIVNOSTENSKÉ PRÁVO

Nájemní smlouva

.....

26.04. 2017

JUDr. Marcela Fryštenská Ph.D.

1. Co může být předmětem nájmu?
2. Zapisuje se nájemní právo do veřejného rejstříku? § 2203 NOZ
3. Smluvní strany si neujednali dobu trvání nájemní smlouvy, byť měly v úmyslu do nájemní smlouvy dát dobu 2 let. Jaké důsledky z toho pro ně plynou?
4. Je povinností smluvních stran ujednat v nájemní smlouvě, k jakému účelu je věc pronajímána? Pan X si chce pronajmout nebytové prostory za účelem provozování advokacie.
5. Co se rozumím pod pojmem běžná a ostatní údržba? Kdo je povinen nést náklady s touto údržbou spojené?
6. Věc má vady, kvůli kterým nelze věc užívat bez obtíží. Nájemce tuto skutečnost oznámí pronajímateli. Ten bez zbytečného odkladu věc neodstraní. Ten bez zbytečného odkladu věc neodstraní. Co byste poradili nájemci? Co když věc kvůli vadám nelze použít vůbec?
7. Je nájemce časově omezen pro uplatnění práva v souvislosti s vadou pronajaté věci? §2208 NOZ
8. Během nájmu nemá pronajímatel právo věc o své vůli měnit. Co když je třeba opravu provést, není možno vyčkat do skončení nájmu?
9. Jaké povinnosti má nájemce? Co znamená pojem řádný hospodář? Může nájemce dát věc do užívání 3. Osobě? Pokud ano, za jakých podmínek? Pokud ne, proč ne?
10. Jaký je rozdíl mezi nájmem a podnájmem?
11. Je možné hradit nájemné v naturáliích (zboží, výrobky), v provedení práce (rekonstrukce věci) či poskytování služeb (správa budovy)? Nebo může být nájem sjednán jen jako pevná částka?
12. Je možné ujednat, že nájemce – domovník místo placení nájemného zajišťuje pořádek, čistotu, drobné opravy a údržbu v bytovém domě?
13. Pokud si smluvní strany nesjednají nájemné, znamená to, že smlouva je neplatná?
14. Co když je nájemné příliš vysoké? §1793 a 1796 NOZ.
15. Je možné jednostranně zvýšit či snížit nájemné? Jak je to u bytu? Bylo by platné ujednání cit.: „Nájemné bude každoročně s účinností od 1.břežna zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok vykázaný ČSU.
16. Smluvní strany si ujednaly platbu nájemného hotově. Neurčili však místo platby. Co byste jim poradili?
17. Jak může skončit nájemní vztah?
18. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Za jakých podmínek je možno smlouvu vypovědět? Za jakých podmínek je možné vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou?
19. Uveďte příklad, kdy lze vypovědět smlouvu bez výpovědní doby? Mohou si smluvní strany ujednat ve smlouvě, co považují za zvlášť závažné porušení povinnosti nad rámec zákonného ustanovení?
20. Musí smlouva o nájmu bytu být písemná? § 2237 NOZ
21. Je možné platně ujednat ve smlouvě o nájmu bytu smluvní pokutu? §2239 NOZ

22. Ve smlouvě není ujednáno, kdy má pronajímatel zpřístupnit byt nájemci. X uzavřel s Y nájemní smlouvu dne 26.4. 2017. Ve smlouvě chybí ustanovení o zpřístupnění bytu. Kdy se může X do bytu nastěhovat? §2242 NOZ
23. Smluvní strany si mohou v případě nájmu bytu ujednat, že každoročně zvýší nájemné. Tuto možnost mohou vyloučit. Pokud ji nevyločí a ve smlouvě tuto otázku neřeší, může pronajímatel jednostranně nájemné zvýšit. Je zákonem limitován co do výše zvýšení nájemného?
24. Objasněte pojem JISTOTA. Jaký je její zákonem stanovený limit?
25. Může nájemce v bytu podnikat, když smluvní strany v nájemní smlouvě toto oprávnění výslovně neupravily? §2255
26. Může pronajímatel platně zakázat nájemci v bytě chovat zvíře? §2258
27. Může nájemce provést opravu, přestavbu nebo jinou změnu v bytě? Pronajímatel se změnou nesouhlasí. Změna je však pro nájemce nezbytná kvůli jeho zdravotnímu postižení. K odmítnutí nemá vážný a spravedlivý důvod. Co byste doporučili nájemci?
28. Má nájemce právo přijmout do své domácnosti kohokoliv? Nebo je jeho právo omezeno? Pokud ano, jak?
29. Pronajímáte si byt o velikosti 2+1. Můžete dát jeden pokoj do podnájmu bez souhlasu pronajímatele? Je situace stejná, když chcete dát celý byt do užívání třetí osobě? §2274 a násl.
30. Nájemce bytu užívat byt i poté, co nájem bytu skončil. Pronajímatel si tuto skutečnost uvědomil až 4 měsíce po dni uvedeném ve smlouvě jako den skončení nájemního vztahu. Může požadovat po nájemci hned druhý den, aby byt vyklidil?
31. Musí být výpověď doručena písemně? Má pronajímatel poučovací povinnost vůči nájemci?
32. Jaké náležitosti musí mít výpověď?
33. Manželé mají dva byty. V jednom bydlí a druhý pronajímají. Dne 1.3. nabylo platnosti rozhodnutí o rozvodu jejich manželství. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou a končí 31.12. 2017. Mohou manželé vypovědět nájem, protože jeden z manželů v tomto bytě chce bydlet? §2288 NOZ