

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Pronajímatel se zavazuje přenechat věc k užívání. Nájemce se zavazuje platit nájemné. Předmětem nájemní smlouvy mohou být věci movité nezuživatelné a nemovité věci.

Je-li pronajatá věc zapsaná ve veřejném seznamu, lze i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce, zapsat do veřejného seznamu. §2203 NOZ

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou či neurčitou. Pokud ve smlouvě není uvedeno, na jak dlouhou dobu je nájemní vztah uzavřen, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. §2204 NOZ

Povinnost pronajímatele viz § 2205, 2206

Běžná údržba a ostatní údržba

Běžnou údržbu provádí nájemce. Ostatní údržbu provádí pronajímatel. Co je běžná a ostatní údržba zákon nedefinuje. Běžná údržba je čištění, úklid, výměna a doplnění provozních kapalin, malování, výměna běžných součástí, které v důsledku opotřebení odcházejí. Ostatní údržba je např. oprava vodovodu, plynového kotle, motoru atd.

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých obě strany při podpisu smlouvy věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel má povinnost odstranit vadu, kterou mu nájemce řádně a včas oznámí. §2208

Př. Věc má vady, kvůli kterým nelze věc užívat bez obtíží. Nájemce tuto skutečnost oznámí pronajímateli. Ten bez zbytečného odkladu věc neodstraní. Může požadovat slevu z nájemného (přiměřenou- zdroj sporu) či si může věc opravit sám a požadovat po pronajímateli účelně vynaložené náklady. Pokud nelze kvůli vadě užívat věc vůbec, může požadovat prominutí nájemného nebo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Nájemce musí uplatnit toto své právo do 6-ti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit. §2208

Povinnost nájemce § 2213, 2214

Nájemce je mimo jiné povinen užívat věc jako řádný hospodář. To znamená, že má s věcí nakládat tak, aby nevznikla na věci škoda. Chovat se tak, aby věc nebyla opotřebena nad míru přiměřenou poměrům, chránit věc před poškozením, ztrátou, zničením, zneužitím, běžná údržba věci a opravy, oznamovat ihned pronajímateli vady, k jejichž odstranění je povinen.

Nájemce je povinen užívat věc k účelu sjednanému (např. provoz advokátní kanceláře, pro podnikání). Pokud účel ve smlouvě sjednán nebyl, pak k účelu obvyklému (byt k bydlení, nebytový prostor k jinému účelu, auto k provozu na pozemních komunikacích).

Nájemné

Výše nájemné není závazná náležitost nájemní smlouvy. §2217 NOZ.

Skončení nájmu

§2225-2234 NOZ

Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo k věci, pokud s tím pronajímatel souhlasí. Nájemce odpovídá pronajímateli stejně jako kdyby věc užíval sám.

II.

Nájem bytu

§2235 a násl. NOZ

Smlouva vyžaduje **písemnou formu**. Pronajímatel však nemá práv namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. §2237 NOZ

Nepříhlíží se k ujednání, která ukládají nájemci povinnost zaplatit **smluvní pokutu**. Ani k ujednáním, která ukládají nájemci povinnost vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou. §2239 NOZ.

Pokud ve smlouvě není ujednáno, kdy má **pronajímatel zpřístupnit byt** nájemci, použije se dispozitivní norma §2242 NOZ První den v měsíci, který následuje po dni, ve kterém smlouva nabyla účinnosti.

Nájemné není podstatnou náležitostí smlouvy. § 2246 NOZ Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Nájemné je možné za zákonem stanovených podmínek zvýšit i jednostranně viz 2249 NOZ

Nezbytné služby zajistí pronajímatel (odvoz odpadu, dodávka vody, tepla, elektřiny, čištění jímek, komínu, provoz výtahu, úklid a osvětlení společných prostor.

Jistota (dříve kauce) slouží jako peněžitá jistota pronajímateli, že nájemce splní povinnost vyplývající z nájmu. Jistota nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci. Nájemce má práv na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Práva a povinnosti stran

Nájemce užívá byt v souladu s nájmem.

V bytě **může podnikat**, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení bytu.

Má právo chovat v bytě **zvíře**. Ujednání ve smlouvě, které by nájemci chov zvířat zakazoval by byl neplatný. Takové ujednání by bylo nicotné. Zakázat chov zvířat v bytě je možné jen za předpokladu, kdy chov zvířat působí obtíže obyvatelům domu (hluk, zápach, nebezpečí). Př. stále štěkající smečka psů, hlučný papoušek, jedovatý had atd. Pokud chov zvířete způsobuje zvýšené náklady na údržbu společných prostor, jdou k tíži nájemce. §2258 NOZ

Nájemce může provést úpravy, přestavbu nebo jinou změnu bytu či domu, pokud pronajímatel souhlasí. Pokud pronajímatel se změnou nesouhlasí a změna je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu poškození nájemce, či člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí a k odmítnutí nemá vážný a spravedlivý důvod, pak pronajímatelův souhlas na návrh nájemce nahradí soud. §2263 NOZ.

Pronajímatel může v bytě udělat úpravy, přestavby nebo jiné změny, když tam bydlí nájemce pokud: nesníží hodnotu bydlení, hrozí zvláště závažná újma, přikáže to orgán veřejné moci, souhlasí nájemce. Pokud nájemce odmítne byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu. Nepodá-li návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.

Členové nájemcovy domácnosti

Nájemce má právo přijímat do své domácnosti kohokoliv. Pokud se zvýší počet, oznámí pronajímateli do 2 měsíců ode dne, kdy ke zvýšení počtu došlo. Pokud tak neučiní, jedná se o závažné porušení povinností. Pronajímatel má však právo požadovat, aby v bytě žil počet osob, který odpovídá velikosti bytu (obvyklé pohodlí, hygienické podmínky). Pronajímatel si může vyhradit právo souhlasu s přijetím nového člena domácnosti. To však neplatí, pokud se jedná o osobu blízkou. §2272 a násl. NOZ

Podnájem §2274 a násl. NOZ

Př. X má pronajatý byt 3+1. Může dát 1 pokoj do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, pokud byt sám užívá. §2274 NOZ.

Skončení nájmu

§ 2285 a násl NOZ

Studijní materiál

Přednáška
Občanský zákoník
Příklady ze semináře