

## Příklady na seminář č. 8

1. Pronajímatel uzavírá smlouvu o nájmu bytu vždy pouze na měsíc s tím, že její prodloužení opět o měsíc je podmíněno tím, že nájemce není v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za služby. Je taková nájemní smlouva v pořádku?
2. Společnost ABC, s.r.o. si od obce Jazykověda pronajala byt, který chtěla použít k ubytování svého personálního ředitele. Ten se také následně se společností ABC, s.r.o. dohodl a do bytu se nastěhoval. Jaké závazky v tomto případě můžete identifikovat + jakou právní úpravou se budou řídit? Jakou právní úpravu byste použili, pokud by v bytě neměl bydlet ředitel společnosti, ale mělo by zde být sídlo společnosti?
3. Martina si pronajala byt. Když se hodlala nastěhovat, zjistila, že jej obývá paní Nemocná, a to na základě služebnosti bytu. Před uzavřením smlouvy to Martina nezjistila, protože během prohlídky bytu byla paní Nemocná dlouhodobě v nemocnici a pronajímatel se dušoval, že byt je volný a věci z něj do nastěhování vyklidí. Je nájemní smlouva platná? Jaké nároky má Martina vůči pronajímateli?
4. Dva studenti, kteří jsou v ČR na Erasmu, si pronajali byt v Brně a to na dobu 4 měsíců, pronajímatel od nich požaduje složení kauce ve výši 3 měsíčních nájmů? Má na kauci právo? Ve smlouvě bylo uvedeno, že „*pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem, ocitnou-li se nájemci v prodlení s jakoukoli výší platby nájemného. Výpovědní doba činí 2 týdny.*“ Je takové ustanovení platné?
5. Paní Šafránková pronajímá celkem pět bytů, mezi lety 2009 – 2012 uzavřela několik nájemních smluv. Všechny tyto smlouvy obsahovaly ujednání, že v případě porušení nějaké povinnosti nájemcem, je tento povinen pronajímatelce zaplatit smluvní pokutu ve sjednané výši. Jeden z nájemců se v listopadu 2013 dostal do prodlení s nepovolených změn v bytě. Za každý den prodlení měl zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 Kč. Změny ale odstranil až v březnu 2014. Jak vysokou smluvní pokutu po něm může paní Šafránková chtít?
6. Jana hledala nové bydlení přes realitní kancelář. Líbila se jí nabídka jednoho bytu, požádala proto o jeho prohlídku. Zástupce realitní kanceláře jí sdělil, že byt se nyní rekonstruuje, ale k 1. květnu bude připraven k nastěhování. Proto jí ukázali byt ve stejném domě, jen v jiném patře. Ten se jí líbil, a tak souhlasila s uzavřením smlouvy. Když se 1. května domáhala přístupu do svého bytu, bylo jí to znemožněno, protože v bytě ještě stále probíhala rekonstrukce. Jak má Jana nyní postupovat?
7. Milanova babička byla v lednu hospitalizovaná v nemocnici. Milan se v únoru nastěhoval do jejího nájemního bytu, aby se o něj staral, navíc to z tohoto bytu měl blíž do práce. Babička na konci roku zemřela. Jaký má následek smrt babičky?
8. Rozhodněte, zda se jedná o výpovědní důvod:
  - a. Nájemce byl pravomocně odsouzen za loupežné přepadení pronajímatelovy matky žijící v pečovatelském domě.

- b. Nájemce byl pravomocně odsouzen za trestný čin neposkytnutí pomoci – při nehodě na dálnici nepomohl člověku, o němž se později dozvěděl, že je nájemcem ve stejném domě, jako on.
- c. Nájemné měsíčně činí 5 000,- Kč. Nájemce v lednu zaplatit pouze 1 000,- Kč, v únoru jen 2 000,- Kč a v břenu 4 500,- Kč.