

Byt v soukromém a veřejném právu

Zánik nájmu bytu a domu - příklady

1. Nájemce Jan Novák se dne 6.8.2019 vystěhoval z bytu, který užíval na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou do 31.12.2019. Předal řádně pronajímateli byt, odevzdal klíče atd. Dne 20.12.2019 obdržel výzvu od pronajímatele, aby mu uhradil dlužné nájemné za měsíce září až prosinec 2019. On to však odmítl s tím, že přece dne 6.8.2019 uzavřeli ústně dohodu o skončení nájmu bytu, který byl založen nájemní smlouvou sjednanou na dobu určitou.
2. Nájem byl mezi pronajímatelem a nájemcem sjednán na dobu určitou (od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019). Nájemce se z bytu přes písemnou výzvu nevystěhoval a byt užívá dosud, řádně hradí nájemné i platby za služby poskytované v souvislosti s nájmem. Dne 15. 3. 2020 podal vlastník žalobu na vyklizení. Zhodnoťte celou situaci a úspěšnost reivindikační žaloby.
3. Pronajímatel dal nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu, že potřebuje byt pro svou dceru a její rodinu, která získala v Brně zaměstnání, a proto se potřebuje do bytu přestěhovat. Nájemce se z předmětného bytu vystěhoval po uplynutí výpovědní doby. Po třech letech nájemce zjistil, že pronajímatel pronajal byt jinému nájemci, a to za vyšší nájemné. Zhodnoťte celou situaci a zvažte možný postup ze strany nájemce a ze strany pronajímatele.
4. Pronajímatel uzavřel s nájemcem nájemní smlouvu, kdy nájemce měl pro pronajímatele vykonávat práci školníka. Nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro zaměstnavatele. Pracovní poměr byl sjednán na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. V této tříměsíční výpovědní lhůtě dal nájemce – zaměstnanec výpověď z pracovního poměru a začal pracovat pro jiného zaměstnavatele. Pronajímatel žádal nájemce, aby s ním ukončil nájemní vztah dohodou, neboť potřeboval předmětný byt pro dalšího zaměstnance, který měl vykonávat funkci školníka. Nájemce bytu však dohodu neuzavřel a byt nadále užíval. Řádně hradil nájemné i platby za služby poskytované s užíváním bytu. Zhodnoťte celou situaci a zvažte možný postup ze strany nájemce a ze strany pronajímatele.
5. Nájemce František Štaflík začal ve svém bytě podnikat. Z jedné místnosti si udělal malou kancelář a začal ji provozovat jako sázkovou kancelář. Na dům si vyvěsil štít „Kdo nesází, nevyhraje – Štaflík a Špagetka“. Místo podnikání v živnostenském listě měl však u své matky na venkově. Pronajímatel mu zaslal výpověď z nájmu bytu, kterou zdůvodňoval hrubým porušením povinností, tzn. tím, že bytu počal využívat jako nebytových prostor. Zhodnoťte celou situaci a zvažte možný postup ze strany nájemce a ze strany pronajímatele.

6. Pronajímatel se rozhodl, že celý bytový dům zrekonstruuje a přemění na obchody. Proto dal nájemcům všech bytů výpověď. Zhodnoťte celou situaci a zvažte, zdali byla dána výpověď po právu a doporučte možný postup ze strany nájemce a ze strany pronajímatele.
7. Nájemce bytu 4+1 v Chomutově začal také užívat byt 2+1 v Praze, neboť zde získal zaměstnání. V bytě v Chomutově bydlela jeho družka s nezletilou dcerou a synem. Nájemce dojížděl do bytu z Prahy na víkendy, příp. dovolenou. Pronajímatel vypověděl nájem z důvodu, že má nájemce dva byty a co by asi tak ještě chtěl. Zhodnoťte celou situaci a zvažte, zdali byla dána výpověď po právu a doporučte možný postup ze strany nájemce a ze strany pronajímatele.
8. Nájemce byl výlučným nájemcem bytu, ve kterém žil spolu se svou družkou a roční dcerou. Společná domácnost trvala dva roky. Nájemce zemřel a pronajímatel zaslal družce výzvu, aby se z předmětného bytu vystěhovala. V závěti odkázal nájemce právo nájmu své družce. Zhodnoťte celou situaci.
9. Pronajímatel Adam Krásný prodal dům č.p. 28, který byl pronajat paní Marii Hluché, panu Janu Hubenému. Následně Jan Hubený dal výpověď nájmu domu z důvodu, že došlo ke změně vlastnického práva. Zhodnoťte celou situaci.
10. Nájemce bytu Petr Hubený neplatí řádně své nájemné. Pronajímateli dluží na nájemném 50 tis. Kč, nájemné činí 10 tis. Kč a zálohy na služby činí 3 tis. Kč. Zálohy na služby platí však řádně a včas. Může pronajímatel vypovědět nájem bytu? Napište výpověď z nájmu bytu, aby byla v souladu se zákonem.
11. Nájemce dal do podnájmu část bytu 3+1 bez souhlasu pronajímatele. V jednom pokoji bydlí sám nájemce a ve druhém pokoji bydlí podnájemce č. 1, zatímco ve třetím pokoji bydlí podnájemce č. 2, který je synovcem nájemce. Pronajímatel chce dát výpověď z nájmu bytu. Zhodnoťte celou situaci.