

# Příklady – Nájem

## Otázky:

1. Jaké jsou pojmové znaky nájmu? Jaká základní práva a povinnosti mají pronajímatel a nájemce?
2. Jaké jsou pojmové znaky pachtu?
3. Na jakou dobu může být sjednán nájem?
4. Jaké důsledky mají vady pronajaté věci?
5. Za jakých podmínek může nájemce provádět změny pronajaté věci? Jaké důsledky má, pokud těmito změnami věc zhodnotí?
6. Jaký vliv na nájemní vztah má změna vlastníka pronajímané věci?
7. Za jakých podmínek lze (v režimu obecné úpravy nájmu) pronajatou věc přenechat do podnájmu?
8. Jakými způsoby nájem nejčastěji zaniká?
9. Je nájemce povinen nahradit pronajímateli obvyklé opotřebení pronajaté věci? Jak je tomu s náhradou za poškození věci v důsledku neřádného užívání?
10. Co je to tzv. relocatio tacita či prolongace nájmu?
11. Co je to ubytování (přechodný nájem)? Liší se právní postavení ubytovaného a nájemce bytu?
12. Je úprava nájmu bytu kogentní nebo dispozitivní?
13. Může se v průběhu nájmu bytu změnit výše nájemného? Jakým způsobem?
14. Co je to peněžitá jistota (kauce) a jak se s ní má pronajímatel naložit po skončení nájmu bytu?
15. Smí nájemce umožnit dalším osobám, aby s ním v pronajatém bytě žily ve společné domácnosti?
16. Za jakých podmínek může nájemce byt nebo jeho část přenechat do podnájmu?
17. Jaký vliv na nájem bytu má uzavření manželství nájemcem? Co se s nájmem stane po rozvodu manželství?
18. Jaké jsou důsledky smrti nájemce u nájmu bytu?
19. Za jakých podmínek lze vypovědět nájem bytu?
20. Jak má postupovat nájemce, který se domnívá, že pronajímatel nájem bytu vypověděl v rozporu s právem?
21. Jaké povinnosti má nájemce po skončení nájmu bytu a jaké důsledky má jejich nesplnění?

## Příklady:

1. Pan Veselý je nájemcem bytu v bytovém domě, přičemž nájem má sjednán na dobu neurčitou. Vlastníkovi tohoto bytu, panu Mrázkovi, opakovaně volají sousedi pana Veselého a stěžují si, že pan Veselý v daném bytě často se svými přáteli pořádá večírky, při nichž do pozdních nočních hodin hrají na hudební nástroje, zpívají či pouštějí hudbu. Jelikož domluvy nepomáhaly, rozhodl se pan Mrázek k formálnějšímu postupu. Zaslal panu Veselému ve smyslu § 2291 odst. 3 o. z. výzvu, aby se zdržel rušení nočního klidu v domě. Dále upozornil, že v případě dalšího porušení této povinnosti nájem ve smyslu § 2291 o. z. vypoví bez výpovědní doby. Toho se pan Veselý zalekl, a proto již žádný večírek nepořádal. V průběhu tří měsíců od zaslání výzvy se však panu Mrázkovi naskytla příležitost byt výhodněji pronajmout jiné osobě. Přestože pan Veselý v průběhu těchto tří měsíců žádný večírek nepořádal, dostal od pana Mrázka výpověď dle § 2288 o. z. odst. 1 s tříměsíční výpovědní dobou odůvodněnou tak, že se měl opakovaně dopouštět rušení nočního klidu v domě, čímž hrubě porušil povinnosti nájemce. Je tato výpověď oprávněná? Může se pan Veselý výpovědi nějak bránit?

2. 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. 2014 odevzdáním bytu uzavřeli dohodu o skončení nájmu bytu.
  
3. Vaše kamarádka Veronika Moudrá, studentka lékařské fakulty, si chce nově najmout byt. Pronajímatelé jí již zaslali návrh nájemní smlouvy. Myslí si, že smlouva je v pořádku, ale přece jenom by byla ráda, kdyby na to „hodil oko“ nějaký právník, tak Vás prosí, jestli byste to pro ni udělali. Smlouvu najdete v přiloženém dokumentu.