

## Mietvertrag Uebersetzungsprobleme

|   |  |
|---|--|
| Speicher  | půda   |
| gewerblich genutzte Räume   | nebytové prostory určené k podnikání               |
| Verwertungskündigung  | výpověď z důvodů plánovaných stavebních úprav domu |
| preisgebunden   | s regulovaným nájemným                             |
| auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt – zjištěný na základě výpočtu rentability |  |

Wohngemeinschaft                      společný podnájem

### Další slovní zásoba

|   |         |                         |
|---|---------|-------------------------|
| Gebrauchsüberlassung auf Zeit gegen Entgelt | dagegen | brát užítky             |
| Mietverhältnisse über Wohnraum              |         | nájem bytových prostorů |
| Untermieter                                 |         | podnájemce              |

ve stavu způsobilém smluvenému užívání

Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

**Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu.**

## přivolení soudu

**Porušuje-li nájemce bytu závažně své povinnosti, pronajímatel už nepotřebuje ke zrušení nájmu bytu přivolení soudu. Novela občanského zákoníku mění režim nájmu a podnájmu bytů.**

Téměř nepovšimnuta vstoupila na konci března 2006 v účinnost novela občanského zákoníku. Ačkoli byla přijata společně s úpravou o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, nezbudilo její přijetí na rozdíl od vlastní deregulace větší ohlas. Zmíněná novela ale přináší největší změnu právní úpravy nájmu a podnájmu bytů od roku 1992, proto je na místě se na některé změny blíže podívat.

**Kauce.** Zákonná regulace kauce při sjednávání smlouvy dosud v občanském zákoníku chyběla. Novela nyní výslovně umožňuje pronajímateli při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Na druhé straně však zákon pronajímateli ukládá významné omezující podmínky. Pronajímatel například musí složit kauci na svůj zvláštní účet u peněžního ústavu, určený pro kauce od všech nájemců. Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Rovněž použití, doplnění a vracení kauce má přesná pravidla.

**Konec obnovování nájmu na dobu určitou.** Ve vztahu k nájům bytů na dobu určitou dosud platilo obecné pravidlo, podle kterého v případě, kdy nájemce užíval byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti takovému jednání nepodal k soudu do 30 dnů návrh na vyklizení bytu, obnovovala se automaticky nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se podle uvedené konstrukce obnovoval vždy na rok, a nájem sjednaný na dobu kratší obnovoval na příslušnou kratší dobu. Nová právní úprava aplikaci uvedeného principu ve vztahu k nájům bytů výslovně vylučuje a nájem bytu sjednaný na dobu určitou tak končí uplynutím této doby.

**Nájem bytu k rekonstrukci.** Praktickou novinkou může být možnost sjednat v nájemní smlouvě, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání. Nájemce se s

pronajímatelem dohodne, že sám provede úpravy předávaného bytu. Současně si však musí pronajímatel a nájemce vzájemně vymezit práva a povinnosti s tím související.

**Nahlášení spolubydlících.** Novela vyšla výrazně vstřícně pronajímatelům, kteří dosud prakticky neměli k dispozici účinný právní nástroj, kterým by se mohli domoci informace o osobách bydlících v pronajatém bytě. Nájemce je nyní povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V příslušném písemném oznámení musí nájemce uvést také jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud nájemce uvedenou oznamovací povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce zakládající možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu.

**Tři roky s dědečkem.** Doslova postrachem každého pronajímatele, a zejména pronajímatele bytu s regulovaným nájmem, byla dosavadní úprava zákonného přechodu nájmu bytu. V této souvislosti i nadále platí, že jestliže nájemce zemře (nebo trvale opustí společnou domácnost) a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází nájem bytu na jeho děti, rodiče, sourozence, zetě a snachu. Přitom musí prokázat, že žili s nájemcem v den jeho smrti (nebo v den trvalého opuštění domácnosti) ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

K podstatnému omezení však došlo ve vztahu k vnukům nájemce, kteří musejí nově prokázat, že s nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň **po dobu tří let před jeho smrtí** ( resp. před jeho trvalým opuštěním společné domácnosti) a nemají vlastní byt.

Soud může v případě vnuků podmínku nepřetržitého soužití v délce tří let prominout jen z důvodu zvláštního zřetele hodných.

Automatický přechod nájmu byl eliminován v případě druhů a družek, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy. Druhy a družkami rozumí zákon osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce (nebo nájemce, který opustil trvale společnou domácnost) nebo na něho byli odkázáni výživou, a které s ním žily ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí (resp. před trvalým opuštěním domácnosti) a nemají vlastní byt. U těchto osob je přechod nájmu dle nové úpravy možný, jen, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.

Nová úprava přechodu nájmu se nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před 31.březnem 2006.

**Nájem na dobu výkonu práce.** Nájem lze nyní sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Je-li zde však vážný důvod na straně nájemce, kvůli němuž nájemce takového bytu přestane vykonávat uvedené práce, změní se nájem příslušného bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat. Za vážný důvod na straně nájemce přitom zákon považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

**Výpověď bez přivolení soudu.** Nejdůležitější a z pohledu pronajímatelů jistě vítanou změnou je nový režim výpovědi z nájmu. Bez přivolení soudu může pronajímatel nově vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, nezaplátil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu nebo nedoplnil kauci, z níž pronajímatel čerpal, do původní výše. S výpovědí bez přivolení soudu musí počítat i nájemce, který má dva nebo více bytů, vyjma případů, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, nebo neužívá-li byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas. Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu i v případech, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

**Nájemce nicméně nezůstává zákonem zcela nechráněn.** Písemná výpověď totiž musí obsahovat poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Nájemce navíc není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na ukončení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno rozhodnutím soudu.

Ve většině případů výpovědi nájmu ze strany pronajímatele bez přivolení soudu má nájemce nárok jen na poskytnutí přístřeší. V případech některých výpovědí z důvodů, u nichž je nyní možná výpověď bez přivolení soudu, mohl přiznat místo přístřeší bytovou náhradu. V textu ustanovení se však zákonodárce dopustil zjevné legislativní chyby, v důsledku které podle doslovného znění zákona zřejmě uvedené oprávnění soudu zaniklo.

Tvrdě a patrně neúmyslně zákon nově nepřiznává bytovou náhradu ani přístřeší v případě výpovědi bez přivolení soudu, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

**Výpověď s přivolením soudu.** Možnost výpovědi s přivolením soudu je novou úpravou omezena na čtyři zákonem předpokládané důvody:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče nebo sourozence
- jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a ten potřebuje služební byt pro jiného nájemce
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory k provozování podnikání a nájemce nebo jejich vlastník chce tento byt užívat.

Václav Beneš, Konečná & Šafář  
Převzato z časopisu EKONOM č.14/2006

---