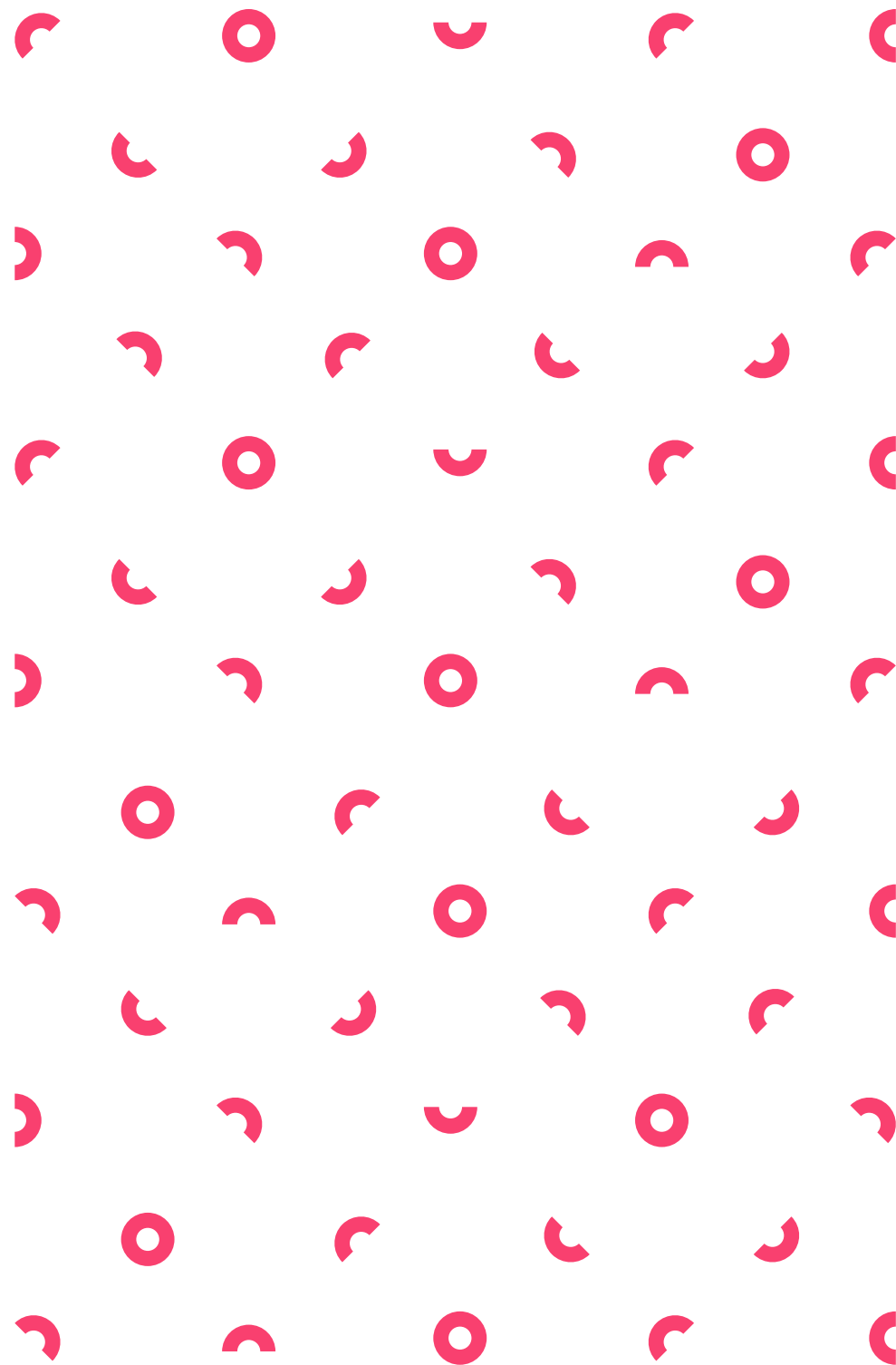


# Náležitosti nájemní smlouvy bytu

(dle Zákona č. 89/2012 Sb. - Občanský zákoník)





## Vznik nájmu

Nájem bytu vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy. Touto smlouvou pronajímatel přenechává byt nájemci za úplatu do dočasného užívání. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.

## Povinné údaje ve smlouvě

### Označení smluvních stran:

- Pokud je pronajímatel a nájemce/podnájemce fyzickou osobou: celé jméno, rodné číslo, datum narození v případě absence rodného čísla, číslo občanského průkazu, adresa.
- Pokud je pronajímatel právnickou osobou: název, IČO a sídlo dle veřejného rejstříku.

### Předmět nájmu:

Může se jednat o soubor místností, jednu místnost, celý byt nebo dům, což musí být ve smlouvě přesně specifikováno podle údajů uvedených v katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).



## Ověření oprávnění k podpisu

Osoba podepisující smlouvu musí být vlastníkem bytu, což musí být doloženo aktuálním výpisem z katastru nemovitostí.

Pokud jedná zástupce, musí mít od vlastníka plnou moc.

V případě spoluvlastnictví jsou nutné plné moci od všech spoluvlastníků, kteří musí být uvedeni ve smlouvě.





## Podnájemní smlouva

Podnájemní smlouva se uzavírá s nájemcem bytu, nikoli vlastníkem. Podnájemce – uživatel bytu na „druhé úrovni“.

Před uzavřením podnájemní smlouvy je nutný písemný souhlas vlastníka nemovitosti, pokud nájemce nepronajímá pouze část bytu, kde sám bydlí. V každém případě je vhodné ověřit platnost nájemní smlouvy a případný souhlas vlastníka.

Podnájem celého bytu bez souhlasu vlastníka představuje porušení nájemní smlouvy a může být důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele.

Podnájemní smlouva nemůže trvat déle než nájemní smlouva a končí nejpozději s ní.

U družstevních bytů je pronajímatelem družstvo, proto družstevník jako nájemce potřebuje pro podnájem souhlas družstva.





## Doba trvání smlouvy

### ○ Na dobu určitou:

uvedení přesného dne skončení nájmu.

### ○ Na dobu neurčitou:

pokud není uvedena doba trvání, nájem je na dobu neurčitou. Skončení nájmu je možné pouze na základě zákonných důvodů (např. dohodou, výpovědí).

Pokud nájemce zůstane v bytě alespoň tři měsíce po skončení nájemní smlouvy a pronajímatel ho písemně nevyzve k opuštění bytu, nájemní smlouva se automaticky prodlužuje na původní dobu, maximálně však na dva roky, pokud se strany nedohodnou jinak.



## Kauce

Jistota (kauce) nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit kauci sníženou o případné dluhy.

Nájemce má nárok na úroky z kauce.





## Nájemné

Výše nájemného se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Inflační doložka umožňuje pronajímateli jednou ročně zvýšit nájemné v souladu s aktuální mírou inflace.

Pronajímatel má dále možnost navrhnout zvýšení nájemného až na úroveň místně obvyklých cen po uplynutí 12 měsíců od posledního navýšení. Toto zvýšení je omezeno maximální hodnotou 20 % za období 3 let.

Nájemce má dvouměsíční lhůtu na vyjádření souhlasu či nesouhlasu se změnou nájemného. V případě souhlasu začne platit nové nájemné od třetího kalendářního měsíce po doručení návrhu na zvýšení nájemného.

Po provedení stavebních úprav, které trvale zlepšují bytové podmínky nebo přinášejí úspory energie či vody, může pronajímatel s nájemci dohodnout na zvýšení nájemného, avšak maximálně o 10% ročně.





## Služby

Pronajímatel musí zajistit dodávky tepla, teplé vody, vody, odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a výtahů.

Nájemce hradí buď náklady za poskytované služby, nebo na ně poskytuje zálohy.

V případě změny cen služeb může pronajímatel jednostranně zvýšit platby.

## Vyúčtování služeb

Pronajímatel musí vyúčtovat skutečné náklady na služby a doručit vyúčtování nájemci do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Vyúčtování musí být srozumitelné a kontrolovatelné, musí z něj být patrná skutečná výše nákladů na služby včetně přijatých záloh.

Přeplatky či nedoplatky jsou splatné do čtyř měsíců od zaslání vyúčtování.



## Přihlášení k pobytu

Zákon nevyžaduje, aby pronajímatel bytu poskytl souhlas s přihlášením nájemce k trvalému pobytu. I když by bylo explicitně ujednáno ve smlouvě, že se nájemce nesmí na dané adrese přihlásit k trvalému pobytu, takový zákaz nemá žádnou právní platnost.

Pronajímatel má právo ve smlouvě požadovat souhlas s přijetím nového člena do domácnosti nájemce.

Bez souhlasu pronajímatele se mohou přistěhovat pouze blízké osoby (např. příbuzní, manžel/ka).

Pokud nájemce přijme nového člena do své domácnosti, musí oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní do dvou měsíců od změny, považuje se to za vážné porušení jeho povinností.

Pronajímatel může požadovat, aby počet lidí žijících v bytě odpovídal velikosti bytu a hygienickým normám.





## Předávací protokol a předání bytu

Den předání bytu je zpravidla určen v nájemní smlouvě. V opačném případě pronajímatel zpřístupní byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.

Protokol by měl obsahovat: prohlášení o předání bytu, seznam vybavení/zařízení, zjištěné závady, počet klíčů, stav měřících zařízení (voda, plyn, elektřina, teplo).

Doporučuje se přiložit fotografie k dokumentaci opotřebení, poškození nebo vad vybavení/ zařízení bytu.

## Povinnosti smluvních stran

Pronajímatel musí umožnit nájemci nerušené užívání bytu.

Nájemce musí byt užívat řádně a s péčí řádného hospodáře, dodržovat pravidla chování v domě a pokyny pronajímatele.

Nájemce musí ihned upozornit na vady, které má odstranit pronajímatel, a případně je bez prodlení odstranit, jinak odpovídá za vzniklou škodu.



## Opravy

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Drobné opravy nesmí za kalendářní rok přesáhnout částku 100 Kč za metr čtvereční podlahové plochy bytu. Například u bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> to znamená, že náklady na drobné opravy mohou činit maximálně 6 000 Kč ročně (60 m<sup>2</sup> × 100 Kč).

Nájemce musí tolerovat úpravy, rekonstrukce nebo jiné změny v bytě či domě, pokud tyto nezpůsobují pokles hodnoty bydlení a lze je provést bez většího nepohodlí pro nájemce.

Pokud pronajímatel souhlasí, může nájemce provést renovaci, rekonstrukci nebo jiné změny v bytě nebo domě.





## Skončení nájmu

### ○ Dohoda o skončení nájmu:

Pronajímatel a nájemce mohou uzavřít dohodu o skončení nájmu kdykoliv, musí mít písemnou formu.

### ○ Výpověď z nájmu:

Obecně platí, že výpověď nájmu musí být písemná a prokazatelně doručená druhé straně. Výpovědní doba je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

### ○ Výpověď nájemcem:

Nájemce může vypovědět nájem na dobu neurčitou kdykoliv bez udání důvodu.

Nájem na dobu určitou lze vypovědět jen při změně okolností, které znemožňují rozumně pokračovat v nájmu (např. změna zaměstnání).

Výpovědní doba je tři měsíce.





## Skončení nájmu

### ○ Výpověď pronajímatelem:

Pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně (např. hrubé porušení povinností, úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, jeho domácnosti, obyvateli domu nebo cizím majetku v domě, z důvodu veřejného zájmu, potřeba bytu pro vlastní potřebu, obdobně závažný důvod). Výpovědní doba je tři měsíce.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat okamžité vyklizení bytu při zvlášť závažném porušení povinností nájemcem (nezaplacení nájemného a služeb za 3 měsíce, poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobení vážných škod či obtíží pronajímateli/sousedům, užívání bytu k jinému než sjednanému účelu).

Výpověď musí obsahovat zákonný důvod a poučení o možnosti nájemce podat námitky a žalobu k soudu do dvou měsíců od doručení výpovědi.



## Odevzdání bytu

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.

Nájemce musí vrátit byt v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Musí odstranit změny, na kterých se s pronajímatelem dohodl, že je po skončení nájmu odstraní. Dále je povinen odstranit neodsouhlasené změny, pokud pronajímatel nebude trvat na jejich zachování.



Projekt „Provoz Centra pro cizince Jihomoravského kraje 2023-2025“,  
reg. č. CZ.12.01.02/00/23\_008/0000010



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

