



Pronájem bytu – krok za krokem, na co si dát pozor

Následující článek vznikl kvůli aktuální situaci, kdy se setkáváme s řadou klientů, zejména ukrajinských uprchlíků s dočasnou ochranou, kteří si hledají pronájem bytu.

V následujícím článku přinášíme tipy, na co si dát pozor, pokud si pronajímáte v České republice byt nebo dům. Co musí být uvedeno ve smlouvě, čemu se vyvarovat a na co si dát pozor.

1. Využívejte služeb neziskových organizací

V České republice působí množství neziskových organizací, které pracují na denní bázi s příchozími z jiných zemí. Tyto organizace poskytují bezplatné sociální i právní poradenství a je tak možné využít jejich zkušeností a znalostí a poradit se dopředu o důležitých životních rozhodnutích, jakým podpis nájemní smlouvy může být.

2. Jaký je rozdíl mezi pronájmem a podnájmem?

Dva velmi podobné pojmy, které ale řada lidí zaměňuje. Rozdíl mezi pronájmem a podnájmem je hlavně v rozdílech práv nájemníka a podnájemníka.

Pronájem je vztah mezi majitelem (vlastníkem) nemovitosti a nájemcem, který se řídí pravidly občanského zákoníku.

Podnájem je vztah mezi nájemcem a podnájemcem. Vlastník nemovitosti v tomto vztahu tedy nemusí přímo vystupovat. Smlouvu tak často uzavíráte s člověkem, který není majitelem nemovitosti, nicméně sám musí smlouvu s majitelem nemovitosti mít. Předmětem podnájmu může být celá nemovitost nebo její část. Podnájemce má ovšem v porovnání s nájemcem velmi omezená práva.

Hlavní rozdíly:

I. Nájemní smlouvu nelze ukončit náhle bez udání důvodu, důvody k ukončení nájmu a lhůty jsou uvedeny v občanském zákoníku (3 měsíce). Totéž platí pro nájemce, nájemní smlouvu není možné vypovědět ihned, ale musí se písemnou formou majiteli nemovitosti oznámit v předem smluvně stanovené lhůtě.

Podnájemní smlouva zaniká, pokud je ukončen nájem se samotným nájemcem (*TIP: Pokud byste byli podnájemníkem – vyžádejte si od nájemce k nahlédnutí smlouvu s majitelem nemovitosti a kontrolujte hlavně dobu trvání*). Podnájemní smlouvu je možné vypovědět bez udání důvodu i v kratší době než 3 měsíce.

II. Pokud máte nájemní smlouvu na byt přímo od majitele, tedy jde o nájem, nikoliv podnájem, můžete si v nájmu zřídit trvalé bydliště bez souhlasu majitele bytu. U podnájmu k tomu potřebujete souhlas majitele nemovitosti.

III. U nájmu vlastník nemovitosti nemůže omezit, zda v pronajatém prostoru budete mít domácí mazlíčky nebo si tam nahlásíte sídlo podnikání. U podnájemní smlouvy to možné je – nájemník například může omezit kouření, možnost mít domácí mazlíčky, či zda smíte přihlásit sídlo podnikání. *Pozor, v praxi však často i nájemní smlouvy obsahují zákazy domácích mazlíčků a zákazy podnikání, ačkoliv toto právně není možné.*



2. Co by měla obsahovat nájemní smlouva?

Jedna z nejdůležitějších věcí, na které je potřeba dát pozor je nájemní smlouva. Vždy vyžadujte smlouvu **písemně**, podepsanou oběma stranami, ve 2 kopiích (pro vás a majitele/nájemce).

Smlouva musí obsahovat:

ÚDAJE O PRONAJÍMATELI A NÁJEMCI – Jméno, trvalé bydliště obou stran, rodné číslo / číslo občanského průkazu nebo pasu.

JAKÝ OBJEKT BUDE SOUČÁSTÍ NÁJMU – Ve smlouvě by měla být detailní informace o tom, jaký objekt bude součástí nájmu (adresa, číslo pozemku, podlaží, dispozice bytu a výměra nemovitosti). *(TIP – vyžádejte si od majitele doklad o vlastnictví nemovitosti. V minulosti jsme se několikrát setkali s tím, že byla smlouva uzavřena s člověkem, který nebyl vlastníkem bytu, kterému lidé často dali velkou finanční částku za pronájem, kauci, zálohu apod. a poté se ukázalo, že šlo o podvod).*

VÝŠE NÁJMU A ZPŮSOB ÚHRADY – Smlouva musí uvádět konkrétní částku, kterou bude nájemce pronajímateli každý měsíc platit. Ve smlouvě je třeba uvést, zda stanovená částka obsahuje i zálohy za energie nebo se budou hradit zvlášť. Pokud částka obsahuje zálohy za energie, je třeba, aby byly stanoveny podmínky, v jakém termínu pronajímatel dodá informace od odběru energií od prodejců energií, aby nájemník byl chráněn a věděl, zda došlo v daném bytě k přeplatkům nebo nedoplatkům za energie *(TIP – vždy vyžadujte od pronajímatele oficiální dokument od prodejce energií v předem stanoveném termínu, zpravidla 1x ročně. V případě nedoplatku je jisté, že se vám pronajímatel ozve sám, ale často se stává, že pokud vznikl na energiích přeplatek, který by vám měl být vrácen za to, že jste šetřili energiemi, tak se o tom nájemce nikdy nedozví).*

KAUCE – Kauce je peněžitá částka, kterou nájemce složí buď v hotovosti nebo na účet pronajímatele k zajištění svých závazků z nájemní smlouvy. Slouží jako jistota pro pronajímatele, že nájemce v nemovitosti nic nezničí a nepoškodí. Pokud nájemce něco poškodí, je možné tuto škodu hradit z kauce, pokud se tak nestane, má být kauce po skončení nájemního vztahu vrácena. Splatnost kauce je čistě na vůli smluvních stran. Může být uhrazena okamžitě v hotovosti při podpisu nájemní smlouvy, na účet do několika pracovních dnů, popřípadě ve splátkách, záleží na tom, jak se obě strany domluví. O zaplacení kauce byste vždy měli dostat potvrzení.

Pokud majitel požaduje kauci, musí být smluvně uvedeno v jaké výši. Čím více detailů ohledně kauce smlouva obsahuje, tím lépe. Doporučujeme, aby bylo uvedeno, k jakému účelu bude kauce sloužit a za jakých podmínek a do kdy bude po ukončení nájmu vrácena nájemci. *(TIP – Ze zákona nesmí být kauce vyšší než trojnásobek měsíčního nájmu, obvyklá výše kauce se pohybuje mezi jedním a dvěma nájmy).*

DÉLKA PRONÁJMU - Ve smlouvě musí být uvedeno období, na které je daná nájemní smlouva sjednaná. Pokud časový údaj chybí, smlouva se automaticky považuje za smlouvu na dobu neurčitou.



INFORMACE O PRÁVECH A POVINNOSTECH OBOU STRAN - Nejsložitější, ale také nejdůležitější informací, jsou práva a povinnosti nájemce i pronajímatele. Zde hraje hlavní roli to, na čem se obě strany dohodnou. Při podpisu smlouvy se seznamte se stavem bytu a jeho vybavením, vše si důkladně zdokumentujte (i fotografiemi), nezapomeňte si vyfotit i stav jednotlivých měřidel energií a počet klíčů, které k bytu dostanete.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ - Ve smlouvě nesmí chybět podpis obou účastníků smlouvy, ale také datum, kdy smlouva nabývá platnosti.

Občanský zákoník vždy primárně nařizuje ochranu slabší smluvní strany. Tou je v tomto případě nájemce. V nájemní smlouvě tak v zásadě nesmí být omezena jeho práva. Pokud se ustanovení omezující práva ve smlouvě objevují, jsou automaticky vymahatelná a nájemce se jimi nemusí řídit. A co mezi taková ustanovení řadíme? Například to může být zákaz chovu zvířat nebo zákaz kouření. Nájemce je ovšem povinen udržovat pořádek v domě a chovat se v souladu s obvyklými pravidly. Nesmí tedy byt jakkoli poškozovat ani obtěžovat ostatní obyvatele domu. V praxi jsou bohužel stále více práva nájemců omezována a nájemní smlouvy bývají v posledních letech vůči nájemcům často velmi tvrdé, i proto doporučujeme poradit se před uzavřením smlouvy s někým s právními znalostmi, případně probrat s majitelem nemovitosti sporné části smlouvy do detailu.

3. Jak je to s nahlášením pobytu v Česku?

Při změně místa pobytu v ČR, musíte na pracoviště Ministerstva vnitra ČR OAMP oznámit změnu a zároveň doložit doklad o zajištění ubytování. Tím může být:

- doklad o tom, že je osoba oprávněna užívat příslušný byt anebo dům (např. ověřená kopie nájemní smlouvy nebo ověřená kopie smlouvy o podnájmu, současně s písemným souhlasem vlastníka nemovitosti)
- úředně ověřené potvrzení osoby, která je vlastníkem nebo oprávněným uživatelem bytu nebo domu, že souhlasí s ubytováním cizince.

Z ohlášení místa pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovi nemovitosti, v níž jste přihlášení k pobytu.

Na co si dát pozor?

Rezervační poplatky realitním kancelářím

Pozorně si prostudujte, za jakých podmínek vám bude rezervační poplatek vrácen, pokud se nakonec pro pronájem nerozhodnete. Může se jednat i o nevratný poplatek – avšak uvedené musí být uvedeno ve smlouvě mezi vámi a realitní kancelář.

Příspěvek do fondu oprav

Příspěvek do fondu oprav hradí člen SJV, tedy vlastník bytové jednotky, nikoliv nájemník. Ve smlouvě budete mít vždy uvedeny 2 částky – nájemné a služby. Pronajímatel vám příspěvek do fondu oprav zahrnout do služeb nemůže.