

# Jak správně uzavřít nájemní smlouvu na byt



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář



# Témata

- ustanovení nájemní smlouvy,
- nastavení délky nájmu,
- nastavení plateb,
- předání nemovitosti,
- výpověď z nájmu,
- podnájem,
- práva a povinnosti nájemce,
- trvalé bydliště a další,
- dotazy a diskuze.

# Ustanovení nájemní smlouvy

- nájemní smlouva se musí řídit ustanoveními občanského zákoníku a ten do vysokého detailu popisuje veškeré důležité aspekty pronájmu bytu,
- nad rámec občanského zákoníku si můžeme domluvit jen velmi málo a jen v dílčích aspektech,
- pokud si ve smlouvě domluvíme v rozporu s občanským zákoníkem, například si zkrátíme výpovědní dobu, je takové ustanovení neplatné v případě soudního řízení se bude soud řídit občanským zákoníkem,
- **základem je podrobná nájemní smlouva ve vztahu k nájemci a vyladění nájemní smlouvy v aspektech, které lze domluvit tak aby nebyly v rozporu s občanským zákoníkem.**
- **nájemní smlouvu zašlu v emailu spolu se záznamem z webináře nebo je možné ji stáhnout zde:**

[www.kotula.cz/najemni-smlouva-na-pronajem-bytu-ke-stazeni/](http://www.kotula.cz/najemni-smlouva-na-pronajem-bytu-ke-stazeni/)

## Nastavení délky nájmu

- standardem je nájem na dobu určitou jednoho roku s tím, že se při vzájemné spokojenosti nájemce a pronajímatele smlouva opakovaně prodlužuje,
- je to z důvodu flexibility pronajímatele:
  1. Pronajímatel nemůže **jednoduše** předčasně ukončit nájemní dobu (např. pokud je uzavřena na 5 let a chtěl by ukončit po 2 letech), zatímco nájemce může jednoduše ukončit nájemní smlouvu např. hned po měsíci nájmu. Více o tématu později.
  2. Pronajímatel může jednoduše každoročně měnit výši nájmu podle aktuální situace na trhu. Při delším nájmu než jeden rok (který nedoporučuji) je možnost změnu výše nájmu řešit inflační doložkou.
- pokud uplyne doba nájmu na dobu určitou a pronajímatel i nájemce ji promešká a nájem neukončí ani 3 měsíce po skončení doby, nájemní smlouva se automaticky prodlužuje a to za stejných podmínek, maximálně po dobu maximálně dvou let (tedy smlouva na rok se prodlouží o rok, smlouva na 5 let se prodlouží o 2 roky), doporučuji uzavírat dodatky na prodloužení z důvodu jistoty pro obě strany,
- určitě neuzavírat nájemní smlouvu na dobu neurčitou, pokud. Možnost ukončit takovou nájemní smlouvu ze strany pronajímatele je značně omezená.



## Nastavení plateb

- běžnou praxí je platit v hotovosti při podpisu nájemní smlouvy a předání nemovitosti celou kaucí, nájemné a zálohy za služby na nadcházející měsíc,
- nájemné a zálohy za služby v dalších měsících se již běžně platí převodem na účet,
- splatnost nájemného doporučuji na **25. den předcházejícího** měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby platí. Kdyby se z nájemce stal neplatič, můžeme dát výpověď o jeden měsíc dříve.

## Zálohy na služby

- při stanovování výše záloh za služby u pronájmu bytu se vychází z evidenčního listu, kde jsou zpravidla všechny tyto položky:
  - vodné stočné,
  - odpady,
  - úklid společných prostor,
  - osvětlení společných prostor,
  - ! správcovský poplatek,
  - případně také výtah, teplá voda, topení, režijní fond atd.,
  - ! fond oprav,
  - ! pojištění domu,
  - ! odměny SVJ nebo družstva.
  
- pronajímatelé často chybují následujícím způsobem:
  1. zálohy jsou kromě velikosti bytu stanoveny také dle počtu osob, které v bytě bydlí. Tedy pokud vycházíme ve stanovení záloh, který je pro jednu osobu, a v bytě budou bydlet dvě osoby, je potřeba si vyžádat upravený evidenční list a zálohy na služby přepočítat,
  2. čtyři položky z tohoto evidenčního listu nemůžeme nájemcům účtovat. Jedná se o:
    - fond oprav,
    - pojištění domu,
    - odměny SVJ nebo družstva,
    - správcovský poplatek.

Tyto náklady jsou spojené s vlastnictvím nemovitosti, nikoliv s jejím užíváním. V případě, že tyto položky jsou nájemcům účtovány ve službách, nájemce je oprávněn dožadovat se jejich vrácení. Tyto čtyři položky tedy v zálohách na služby nebudeme nájemcům účtovat.



## Výše kauce

- je možné po nájemci žádat kauci až do výše tři měsíčních nájmu bez záloh na služby. Tato výše však není na trhu běžná a při jejím vyžadování bychom nájemce hledali složitě,
- běžně se kauce pohybuje ve výši jednoho měsíčního nájmu,
- naše doporučení je stanovení kauce na dva měsíční nájmy, solidní nájemci mají rezervy, aby mohli tuto částku zaplatit, obzvláště pokud pronajímáte „bezrealitky“ nebo využíváte realitní kancelář, která nájemcům neúčtuje provizi, což doporučuji, protože vzhledem k dnešní situaci na trhu s nájmy v Praze, kdy je hodně nemovitostí a málo zájemců, je provize realitce překážkou rychlého pronájmu.



## Energie

- doporučuji energie přehlašovat na nájemce, odpadne tím starost s jejich vyúčtováním,
- proti tomuto řešení existuje argument, že když nájemce energie nebude platit, dodavatelé odpojí měřiče a jejich znovu připojení nás vyjde draho, to však není 100% relevantní připomínka:
  1. pokud zájemce o pronájem dostatečně prověřujete, pravděpodobnost, že by neplatil, je velmi malá viz webinář [www.kotula.cz/webinare/jak-vybrat-spolehliveho-najemce-zaznam/](http://www.kotula.cz/webinare/jak-vybrat-spolehliveho-najemce-zaznam/),
  2. znovu připojení může v konečném součtu vyjít levněji než několikaměsíční úhrada energií za neplatícího nájemce, vypnout neplatícímu nájemci energie není zákonné.



## Předání nemovitosti

- popište stav v předávacím protokolu při předání bytu nájemci,
- stav při předání nemovitosti zpět pronajímateli popište v nájemní smlouvě,
- standardem je, aby nájemce byt předal zpět ve stejném stavu, v jakém je převzal,
- doporučuji, aby startovní stav převzetí byl universální a přesně definován a to tak, že nemovitost bude kompletně vybílena a uklizena.
- V nájemní smlouvě by se tedy měly objevit ustanovení jako například tato:
  - Nájemce je povinen k poslednímu dni trvání nájmu vyklidit Předmět nájmu a řádně jej předat Pronajímateli, a to s veškerým příslušenstvím, vybavením a ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že opotřebení Předmětu nájmu přesáhne míru běžného opotřebení, zajistí Nájemce vyčištění nebo případné nutné opravy ke dni předání Předmětu nájmu.
  - Nájemce se zavazuje, že před předáním Předmětu nájmu zajistí vymalování jeho stěn a stropů, natření (případně očištění) topných těles, dveří a oken, vyčištění podlah, očištění armatur a kování.
- pronajímateli doporučuji, aby si alespoň 14 dní před finálním předáním dal v nemovitosti s nájemcem schůzku a ujasnili si, co je pro pronajímatele očekávaný stav při předání nemovitosti zpět



## Předání nemovitosti

- pronajímateli doporučuji, aby si alespoň 14 dní před finálním předáním dal v nemovitosti s nájemcem schůzku a ujasnili si, co je pro pronajímatele očekávaný stav při předání nemovitosti zpět. Je možné diskutovat některá opotřebení nemovitosti, zda je pronajímatel bude hodnotit jako běžné opotřebení nebo bude chtít po nájemci opravu. Nájemce bude mít tedy možnost uvést nemovitost do stavu tak aby pronajímatel byl spokojen. Bohužel však přesto taková schůzka nemusí být stoprocentní zárukou, že se vše podaří pro opravy identifikovat. Pokud je totiž nemovitost obydlená a kompletně vybavená, nejsou vidět detaily, které jednoduše pak vylezou na povrch po kompletním vyklizení,
- kauci nikdy nezapočítejte na poslední platbu nájemného!!!
- vyúčtujte kauci až po předání. Do smlouvy doporučuji ustanovení, že pronajímatel je kauci povinen vrátit například do 30 dní po předání. Kauci můžete totiž potřebovat na uvedení nemovitosti do potřebného stavu a také na případné nedoplatky služeb.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Výpověď daná nájemcem

Podrobně o výpovědích na webinaru

[www.kotula.cz/webinare/kdy-muze-dat-pronajimatel-nebo-najemce-vypoved-z-najmu-zaznam/](http://www.kotula.cz/webinare/kdy-muze-dat-pronajimatel-nebo-najemce-vypoved-z-najmu-zaznam/)

## Bez udání důvodu (§ 2231)

- jen pokud se jedná o nájem na dobu neurčitou,
- výpovědní lhůta je 3 měsíce,
- vzhledem k tomu, že většina nájemních smluv je na dobu určitou, relevantnější jsou následující výpovědní důvody.

## Změna okolností (§ 2287)

- může dát výpověď z nájmu na dobu určitou,
- lze použít v případě, že se mu změnila osobní okolnosti tak, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
- výpovědní lhůta je 3 měsíce,
- Typicky se jedná o tyto případy:
  1. získání zaměstnání v jiném městě,
  2. ztráta schopnosti platit nájemné z důvodu ztráty nebo změny zaměstnání.

## Nemovitost není možné užívat (§ 2227 a § 2266)

- stane k bydlení nepoužitelná, nebo
- pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu nemovitosti v dostatečné lhůtě, která mu byla dána nájemcem,
- výpověď je bez výpovědní doby a tedy by k ukončení nájmu mělo dojít neprodleně po doručení výpovědi.



Milionová  
nemovitost



# Výpověď daná pronajímatelem

Pronajímatel potřebuje nemovitost užívat (§ 2288)

- jen pokud se jedná o nájem **na dobu neurčitou**,
- pronajímatel potřebuje byt pro sebe z důvodu rozvodu, nebo
- potřebuje byt pro své příbuzné, tj. rodina v přímé linii (dítě, vnuk, pravnuk, otec, dědeček, pradědeček), ve vedlejší linii (bratr, sestra) a druhém stupni (sestřenice, bratranec),
- výpovědní lhůta je 3 měsíce.

## Porušení smlouvy nájemcem

Existují dvě kategorie porušení nájemní smlouvy:

1. **hrubé porušení** - je mírnější a proto je s ním spojena výpovědní lhůta 3 měsíce,
2. **zvláště závažné porušení** - drsnější a nájem je ukončen bez výpovědní doby.

## Zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy

- specifikováno v § 2291,
- jedná se o tyto důvody:
  1. nájemce neplatí nájemné a náklady na služby alespoň po dobu 3 měsíců,
  2. nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, tj. způsob, který závažně zasahuje do majetkové sféry pronajímatele, škoda je blízko či převyšuje částku nájemného a nákladů na služby za dobu 3 měsíců,
  3. nájemce způsobuje škody na majetku anebo obtíže pronajímateli anebo ostatním osobám, které v domě bydlí, tj. způsob, který závažně zasahuje o majetkové sféry i třetích osob (např. ostatních vlastníků bytů) a škoda je blízko či převyšuje částku nájemného a nákladů na služby za dobu 3 měsíců nebo nepřiměřeně obtěžuje druhé pachem, hlukem atp.
  4. nájemce užívá byt neoprávněným způsobem anebo k jinému účelu, než bylo ujednáno v nájemní smlouvě, tj. byt je využíván chovu zvířat nebo k podnikání, které nepřiměřeně zatěžuje byt nebo sousedy, např. truhlárna atp.
- bez výpovědní doby,
- k předání nemovitosti by mělo dojít bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi, nejdéle pak do 30 dní,
- před výpovědí by měla předcházet výzva nájemci, aby svého závažného chování zanechal s přiměřenou lhůtou na nápravu.

## Opravy v bytě

- pronajímatel je dle zákona povinen udržovat nemovitost v takovém stavu, aby byla obyvatelná, pokud dojde v průběhu pronajímání k takovému poškození, pronajímatel je zodpovědný za opravu,
- nájemce je zodpovědný za běžnou údržbu, kterou se rozumí udržování a čištění prostor a vybavení při běžném užívání, jako je malování, tapetování, čištění podlah, čištění odpadu atd.,
- nájemce je zodpovědný za drobné opravy, kde záleží na rozsahu a ceně opravy.

Přesné vymezení běžné údržby a drobné opravy je dáno **nařízením vlády č. 308/2015 Sb.**

**<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>**



## Podnájem

- v případě podnájmu pouze části bytu (např. jedné místnosti v bytě 3+1), kdy nájemce byt stále užívá, pak není potřeba souhlas pronajímatele s podnájemem, stačí jen oznámení pronajímateli,
- v případě podnájmu celého bytu je potřeba souhlas pronajímatele,
- porušení těchto povinností je hrubé porušení nájemní smlouvy a důvodem k výpovědi s výpovědní lhůtou 3 měsíce.



## Podnikání v bytě

- očekáváme od nájemce, že byt bude využívat pouze k bydlení,
- v zákoně se ovšem hovoří o právech nájemce, kde nájemci je umožněno v domě i pracovat a podnikat, to však neznamená, že nájemce může po pronájmu vytvořit z vašeho nově zrekonstruovaného bytu autodílnu,
- podnikání nesmí být primárním účelem pro využití prostoru,
- pokud povolání nájemce vyžaduje občasnou práci z domova, pak to samozřejmě nevadí. Nesmí se však jednat o takovou činnost, která by znepříjemňovala pobyt ostatním nájemníkům (například v podobě hluku), nebo by způsobovala výrazné opotřebení.





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Chov zvířete

- mnoho lidí vlastní domácího mazlíčka,
- mít zvíře v pronájmu může být problém, jak z hlediska opotřebení nemovitosti tak i z hlediska hluku,
- zákon neupravuje specifický počet zvířat na jednu domácnost, proto je dobré povolení chovu zvířat v pronájmu podmínit v nájemní smlouvě,
- je důležité, aby přítomnost zvířete v domě nebo bytě nepřinášela výrazné obtíže jak vám tak ostatním nájemníkům. Tím je především míněn hluk, zápach, znečišťování společných prostor, poničení majetku, či dokonce obavy ostatních nájemníků. V případě výše zmíněných způsobených obtíží není chov zvířete v pronájmu možný a nájemce je zákonem povinen škodu uhradit,
- lze se předem domluvit na určité měsíční částce, kterou bude nájemce přispívat na údržbu společných prostor,
- lze podmínit ve smlouvě, že v případě chovu zvířete je nájemce povinen navýšit kauci.

## Počet žijících osob v bytě

- nájemce je povinen nahlásit přesný počet obyvatel a to i v případě, že se to časem změní,
- podle zákona může pronajímatel adekvátně zvýšit zálohy na služby při zvýšení počtu osob,
- doporučuji omezit v nájemní smlouvě maximální počet osob, které mohou v bytě žít, aby nedošlo k opotřebení či poškození v důsledku nadměrného využívání,
- doba pro oznámení o nového počtu osob je uvedena v zákoně jako neurčitá. Nájemce by vám to měl oznámit v ideálním případě bez odkladu. Pokud tak neučiní, je zde pořád tolerována doba dvou měsíců, poté se už jedná o hrubé porušení povinností nájemce s výpovědní lhůtou 3 měsíce.



## Prohlídka bytu či domu

- je důležité zohlednit, jak práva pronajímatele, tak práva nájemce,
- pronajímatel má právo na ochranu a kontrolu majetku a hospodaření s majetkem,
- nájemce má zase právo na ochranu svého obydlí a jeho soukromí,
- pronajímatel může provést prohlídku z důvodu opravy, revizí, odečtu měřidel, kontroly dodržování nájemní smlouvy nebo z důvodu prohlídek se zájemci o pronájem v případě, že nájemní smlouva s aktuálním nájemcem končí,
- pronajímatel je povinen návštěvu předem v přiměřené době nahlásit, následná prohlídka by měla být poté v přiměřeném rozsahu a s ohledem na nájemcovo soukromí,



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Trvalé bydliště nájemce

- nájemce chce trvalé bydliště, kvůli přihlášení dětí do školy nebo školky v daném místě, které dávají přednost právě dětem bydlícím v bezprostředním okolí. Trvalé bydliště se proto týká nejčastěji rodinných bytů nebo domů, protože nájemci jsou právě rodiny s dětmi. U těchto nájemců může být neochota k trvalému bydlišti nájemce důvod pro nevybrání si vašeho bytu nebo důvod pro brzké ukončení nájmu. Druhým, častým důvodem je možnost parkování, které je za snížený poplatek poskytováno jen rezidentům. Důvodem může být také získání sociálních dávek nebo příspěvků na bydlení,
- pronajímatelům nehrozí, že díky trvalému bydlišti zajišťovat nájemci náhradní bydlení po skončení nájmu, neexistuje jakýkoliv právní základ pro takový nárok. Pronajímatel nemusí mít také strach, že by trvalé bydliště nešlo zrušit, pokud by si ho nájemce nezrušil sám. Pronajímatel rovněž nemusí mít obavy, že by exekuce nájemce měly vliv na vlastnictví nemovitosti,
- exekuce nájemce mohou mít vliv jen na vybavení nemovitosti pronajímatele, které může být omylem exekučně zabaveno, zde však existují preventivní kroky pronajímatele, aby se tomu tak nestalo,

## Trvalé bydliště nájemce

- aby exekutor omylem nezabavil vybavení pronajímatele, doporučuji následující opatření, aby byl pronajímatel věrohodně schopen doložit své vlastnictví a dostat se k němu zpět:
  - v předávacím protokolu vždy uvést soupis vybavení, které je předáváno nájemci k užívání na začátku nájmu (přečtěte si jak správně předat nemovitost v článku [zde](#)),
  - na každý kus vybavení nalepit evidenční štítek s jménem pronajímatele,
  - uchovávat si účtenky při nákupu vybavení.
- nájemce nepotřebuje souhlas pronajímatele s nahlášením trvalého bydliště, stačí mu k tomu jen nájemní smlouva a jedna návštěva obecního úřadu. Obec zapíše trvalé bydliště přestože bude v nájemní smlouvě výslovně uvedeno, že nájemce si nemůže zapsat trvalé bydliště v nemovitosti. Pronajímatel nemá možnost trvalému bydlišti zabránit,
- pronajímatel může po skončení nájmu trvalé bydliště na místně příslušném obecním úřadě zrušit, pokud to nájemce neudělá sám. Stačí mu k tomu doklad o ukončení nájemní smlouvy.



# Děkuji a těším se na diskusi ....

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)