

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA BYT

KOMENTÁŘ

Vzor směřuje k obecnému nájmu bytu pro zajištění bytových potřeb nájemce, kdy obec je jediným vlastníkem celého bytového domu (v případě, že obec není vlastníkem celého bytového domu, bude nutné ve vzoru provést menší úpravy). Toto právní jednání je v rámci činností obcí právním jednáním poměrně běžným a typickým, jelikož celá řada obcí stále zůstává vlastníky bytových domů (bytových jednotek) a snaží se o jejich efektivní využití; Na rozdíl od stávající právní úpravy, která nepamatovala výslovně na ochranu nájemce v případech, kdy měl za účelem uspokojení bytových potřeb pronajatý celý dům, NOZ stanoví pro pronájem domu obdobná pravidla jako pro pronájem bytu. Vzor tak může být využit po menších úpravách i za tímto účelem.

K odst. 1.1.

V prohlášení Pronajímatele je nutné definovat, co je předmětem nájmu; může jím být cokoli, v čem může být důstojně realizována potřeba bydlení Nájemce, zpravidla jím bude byt, nebo bytová jednotka.

K odst. 2.3.

Pro jasné zdokumentování stavu bytu a jeho vybavení se předjímá vyhotovení protokolu o odevzdání a převzetí bytu, který tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

K odst. 2.4.

Stanoví se účel užívání Předmětu nájmu, což může být modifikováno vzhledem k rozličným situacím (přístup k různým dalším plochám a prostorům – místnostem jako jsou ateliéry apod.).

K odst. 2.6.

Pro úplnost se stanoví právo Nájemce užívat i společné prostory a zařízení domu.

K odst. 3.1.

Stanoví se den zahájení nájmu, od něž vznikají smluvním stranám práva a povinnosti ve vztahu k právu užívat byt.

K odst. 3.2.

Blíže se rozvádí obsah předávacího protokolu; jeho vzor tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

K odst. 4.1.

Stanoví se pouze výše nájemného, která by měla být stanovena jedinou částkou, a to i v případě, že je s bytem pronajímáno též vybavení, jež lze považovat za samostatné věci (např. televize, pohovka, dekorace atd.); Výše zálohy na služby je upravena dále, a to včetně povinnosti ji platit (viz odst. 7.2).

K odst. 4.2.

Stanoví se inflační doložka, která dopadá především na pronájem bytu, který je sjednáván na dobu delší než jeden rok. Pronajímatel má v kontextu této doložky možnost navýšit k určitému datu nájemné upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (o míru inflace, případně deflace). Dále je stanovena účinnost takové úpravy nájemného a způsob oznámení nového nájemného Nájemci, jež spočívá především ve formálním písemném oznámení, čímž je předcházeno zejména možným budoucím sporům. Inflační doložka však může být sjednána i jiným způsobem NOZ k tomuto nemá zvláštní právní úpravu.

K odst. 4.3.

Zdůrazňuje se, že není vyloučena aplikace ust. § 2249 NOZ, které umožňuje Pronajímateli v písemné formě navrhnout Nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.

K odst. 4.4.

Nájemce je na základě tohoto ujednání oprávněn požadovat slevu na nájemném v případě, že Pronajímatel neplní své základní povinnosti jmenované v ujednání. Jde především o povinnosti, jež se dotýkají možnosti Nájemce řádně užívat byt k zajištění svých bytových potřeb, a to ať již v důsledku vyskytujících se vad, které Pronajímatel neodstranil, ačkoliv měl, nebo v důsledku nedostatků v poskytovaných službách spojených s užíváním bytu.

K odst. 5.1. a 5.2.

Stanoví se splatnost nájemného. Právní úprava obsažená v NOZ však umožňuje, aby si smluvní strany sjednaly splatnost nájemného i jiným způsobem. Je možné upravit frekvenci jednotlivých plateb, ale lze také nastavit splatnost dopředu i zpět. Předjímá se bezhotovostní způsob placení, není však povinným.

K čl. VI. (Ostatní práva a povinnosti)

K odst. 6.1. až 6.5.

Stanoví obvyklou povinnost Nájemce pečovat o předmět nájmu, provádět drobné opravy a běžnou údržbu (viz příloha č. 4 k nájemní smlouvě). Na druhé straně se stanoví Pronajímateli povinnost zajistit předání bytu v obyvatelném stavu a umožnit Nájemci nerušený výkon jeho práv. Nájemce musí neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu úprav nad rámec drobných oprav a běžné údržby a umožnit mu provedení těchto úprav. Stavební úpravy v bytě nesmí nájemce provádět bez svolení Pronajímatele ani, pokud by je sám uhradil.

K odst. 6.6.

Ujednání obsahuje odkaz na možnost Pronajímatele usměrnit chování Nájemce v bytovém domě především skrze jím vytvořený domovní řád.

K odst. 6.8.

Stanoví se povinnost Nájemce v posledních dvou měsících nájemního vztahu umožnit Pronajímateli a případným uchazečům o následující pronájem bytu jeho prohlídku. Toto směřuje především k možnosti Pronajímatele bez přerušování navázat další nájemní vztah a pronajmout tak byt případně dalšímu Nájemci ihned po skončení nájmu stávajícího. Právo však musí být vykonáváno tak, aby Nájemce nebyl prohlídkami příliš obtěžován.

K odst. 6.9.

Nájemci se zakazuje přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jinému užívání dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; na to navazuje i možnost podání výpovědi.

K odst. 6.10. a 6.11.

Reflektuje se Nájemci zákonem založené právo přijímat ve své domácnosti kohokoli, avšak s přihlédnutím k vůli Pronajímatele, kdy v režimu zákona je Nájemce povinen rozšíření své domácnosti písemně oznámit Pronajímateli a požádat jej o souhlas s tímto rozšířením. Pronajímatel poté může udělení souhlasu odmítnout, nikoliv však v případě osoby blízké anebo v dalších případech zvláštního zřetele hodné. K posílení právní jistoty se stanoví maximální počet členů domácnosti tak, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

K odst. 6.12.

Výslovně se stanoví doručovací adresa pro písemnou komunikaci smluvních stran a povinnost Nájemce oznámit Pronajímateli adresu trvalého bydliště i po skončení nájemního vztahu tak, aby bylo zjednodušeno doručování písemností i v tomto případě, zejména aby mohl Pronajímatel provést závěrečné vyúčtování.

K čl. VII. (Služby poskytované s nájmem)

Specifikují se služby zajišťované Pronajímatelem, což nachází svůj odraz i v příloze č. 3 – rozpis záloh. Kvůli znění NOZ (ust. § 2274 odst. 2 NOZ), které obsahuje ustanovení, že Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby, přičemž se má za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu, je dále výslovně vyloučeno, které služby Pronajímatel poskytovat v žádném případě nebude (doplnění smlouvy by mělo vycházet zejména z textu tohoto ustanovení zákona).

Stanoví se povinnost platit zálohu na služby a její splatnost, přičemž jde o totožný postup jako v případě nájemného. Reflektuje se odlišnost od nájemného a zavádí se možnost reagovat na skutečné náklady a spotřebu služeb Nájemcem. Stanoví se splatnost první zálohy.

K čl. VIII. (Doba trvání a ukončení smlouvy)

Stanoví se doba, na kterou je nájemní smlouva uzavírána a způsobu skončení nájemního vztahu uplynutím doby, dohodou nebo výpovědí. Další skončení právního vztahu nepřipadají v úvahu a jsou i ze zákona vyloučeny. Následující ujednání z důvodu větší srozumitelnosti a právní jistoty stanoví některé další aspekty výpovědi z nájmu bytu.

Zároveň je využita možnost daná NOZ reagovat na některé excesy ze strany Nájemcovy, přičemž tato smluvní svoboda je reakcí na umenšení počtu zákonem stanovených výpovědních důvodů, resp. jejich zobecnění. Uve-

deno je výslovně, co bude považováno ze strany Nájemce za hrubé porušení jeho povinností a co bude považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

K čl. IX. (Vrácení bytu)

Tento článek dopadá na vrácení bytu po skončení nájmu, když v první řadě stanoví povinnost Nájemce byt na své náklady vyklidit a ke dni skončení nájmu jej Pronajímateli předat v zásadě ve stavu, v jakém jej užívání převzal (kromě běžného opotřebení bytu). Nájemce k tomuto dni musí provést drobné opravy a běžnou údržbu, k níž se zavázal po celou dobu nájemního vztahu, a pokud tak neučiní, je Pronajímatel oprávněn tyto úpravy provést sám na jeho náklad. Stejně pravidlo se zavádí i k vyklizení bytu, jež může provést Pronajímatel také sám na náklad Nájemce, pokud byt nebude ke dni skončení nájmu vyklizen. Nevyzvedne-li si Nájemce své věci, může je Pronajímatel později zpeněžit.

PŘÍLOHY

Připojuje se možné vyhotovení příloh, jejichž připojení ke smlouvě nebo následný vznik se předpokládá. Jde o soupis vybavení bytu, předávací protokol, stanovení záloh pro následující rok a definice drobných oprav a běžné údržby bytu. Slouží ke zpřehlednění nájemního vztahu a ke srozumitelnému výkladu přespříliš obecných ustanovení zákona.

Nájemní smlouva na byt v kontextu zákona o obcích

V případě uzavírání nájemní smlouvy, jejímž předmětem má být pronájem bytu ve vlastnictví obce by mělo být též poukázáno na povinnost vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jenž spočívá zejména v hospodárném a účelném nakládání s majetkem. Obec by tak v rámci uzavírání konkrétní nájemní smlouvy měla vycházet z nájemného, které by mělo být v místě a čase obvyklé, případně s ohledem na podstatu obce jako veřejnoprávní korporace odlišné, avšak řádně zdůvodněné (např. veřejným zájmem).

Zůstává v platnosti, že obec při pronájmu bytů nemusí zveřejňovat záměr ve smyslu ust. § 39 zákona o obcích. I nadále v tomto směru totiž platí výjimka obsažená v ust. § 39 odst. 3 zákona o obcích, která výslovně stanoví, že obec nemá povinnost zveřejnit záměr, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo a výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

V neposlední řadě by měl být zmíněn také orgán obce, kterému je ze zákona svěřena pravomoc rozhodnout o uzavření konkrétní nájemní smlouvy. Nájem bytu je v tomto směru zařazen do vyhrazených pravomocí rady ve smyslu ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích, přičemž zákon výslovně radě umožňuje tuto svou pravomoc zcela nebo zčásti svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce. V obcích, kde není rada volena, tato pravomoc přechází na starostu obce, k čemuž směřuje ust. § 99 odst. 2 zákona o obcích. V případech, kdy v obci není rada volena a starosta rozhoduje o pronájmech sám, je také možné, aby si zastupitelstvo obce rozhodování o uzavírání nájemních smluv vyhradilo za své, a to buď paušálně pro všechny smlouvy uzavírané obcí, nebo jednotlivě pro konkrétní případy.