

Bydlíme v obecním bytě více než 20 let. Máme nárok na nějaké odpisy zařizovacích předmětů, případně jejich bezplatnou výměnu? Jaké? (kuchyňská linka, sporák, vana + umyvadlo, vestavěné skříně...)

ODPOVĚĎ: Jedná se o vybavení bytu. Pronajímatel je povinen jednotlivé vybavení na žádost nájemce vyměnit, pokud je nefunkční a platí-li nájemce nájemné za toto vybavení. Nájemné za vybavení se sjednává dohodou. Podle zkušeností z našich poraden se nejčastěji vypočítá nájemné za vybavení z pořizovací ceny včetně dopravy a případné montáže a plánované doby životnosti.

Jaké povinnosti má správní firma ohledně servisu a revize výtahů v nájemním domě? Jak poznám, že je servis pravidelně prováděn? Mám představu, že by bylo přímo na dveřích výtahu nebo někde uvnitř nějaké potvrzení, že toho a toho dne byl proveden servis a pravidelná údržba.

ODPOVĚĎ: Servis sjednává s odbornou firmou pronajímatel nebo na základě jím vydané plné moci správce. Ten je také povinen kontrolovat, zda jsou prováděny předepsané prohlídky a revize, pravidelná údržba, mazání apod. Záznamy jsou v knize výtahu.

Jak moc se ještě bude zvyšovat nájemné a v jakých etapách?

ODPOVĚĎ: Nájemné může pronajímatel jednostranně zvýšit podle zákona č. 107/2006 Sb. a navazujících předpisů. Zvyšování nájemného je možné (nikoliv povinné) až do výše vypočtené dle zákona a pronajímatel může nájemné zvýšit pouze jednou v kalendářním roce. Účinnost zákona končí 31. 12. 2010. Po tomto datu bude záležet jen na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, pokud nebude přijata nějaká nová legislativní norma.

Kapitola Zařizovací předměty

Pronajímatelé bytů řeší ve spojitosti s pronajímáním bytů mnoho otázek. Jednou z nich je i zařízení pronajímaného bytu. V tomto článku se pokusíme nastínit práva a povinnosti vztahující se právě k zařizovacím předmětům a povinnému [vybavení](#)

bytu.

Právní předpisy, přestože s pojmem „zařizovací předměty“ běžně operují, bohužel nikde neuvádějí definici tohoto pojmu. Také judikatura žádnou definici neposkytuje, uvádí však jednotlivé příklady zařizovacích předmětů. Jsou jimi například boiler, plynový nebo elektrický sporák, vana, umyvadlo, kuchyňská linka, dveře, podlahy, kamna, karmy, vzduchotechnické zařízení a jiné běžné vybavení.

Pronájem bytu je upraven občanským zákoníkem v ustanoveních §§685–718. Otázku zařizovacích předmětů občanský zákoník nijak blíže neřeší. V §687 odst. 1 pouze stanoví, že „*Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.*“ V následujícím odstavci se dále stanoví, že „*V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy*

předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.“

Případ, kdy pronajímatel předává nájemci byt nezpůsobilý k řádnému užívání s tím, že nájemce má následně provést úpravy, je situací mnohem méně frekventovanou než pronájem bytu způsobilého k řádnému užívání. Co však lze rozumět pod pojmem „*stav způsobilý k řádnému užívání*“? Zejména jde o stav bytu, kdy byt splňuje právními předpisy stanovené požadavky. Ty upravuje vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Požadavky na zařízení bytu jsou následující:

- **§22 odst. 6:** U každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. U každé samostatné provozní jednotky s pobytovými místnostmi se počet záchodů stanoví podle účelu jednotky a počtu jejích uživatelů v souladu s příslušnými normovými hodnotami. Záchod nesmí být přístupný přímo z pobytové místnosti, nebo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě. Tvoří-li byt nejvýše dvě obytné místnosti, mohou být záchod a koupelna v jedné místnosti.
- **§23:** V tomto ustanovení se praví, že obytné místnosti, záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření musí být dostatečně vytápěny s [možností](#) regulace tepla.
- **§33 odst. 1:** Podlahové konstrukce musí splňovat požadavky na tepelně technické vlastnosti v ustáleném a neustáleném teplotním stavu a dále požadavky stavební akustiky na kročejovou a vzduchovou neprůzvučnost dané normovými hodnotami. Souvrství celé stropní konstrukce se posuzuje komplexně.
- **§33 odst. 2:** Podlahy všech bytových a pobytových místností musí mít protiskluzovou úpravu povrchu se součinitelem smykového tření nejméně 0,3.
- **§48** – vzduchotechnické zařízení není povinným zařizovacím předmětem bytu, pokud je však instalováno, pak jsou na něj stanoveny následující požadavky:

(1) Vzduchotechnické zařízení musí zajistit takové parametry vnitřního ovzduší větraných prostorů, aby vyhovělo hygienickým a technologickým požadavkům. Jeho provoz musí být bezpečný, hospodárný, nesmí ohrožovat životní prostředí a zdraví a musí splňovat požadavky na nejvýše přípustné hodnoty hluku a vibrací. Vzduchotechnické zařízení musí být řešeno tak, aby jím nedocházelo k šíření požáru a jeho zplodin.

(2) Výfuk odpadního vzduchu musí být proveden a umístěn tak, aby neobtěžoval a neohrožoval okolí. Výdechy odpadního vzduchu musí být vzdáleny nejméně 1,5 m od nasávacích otvorů venkovního vzduchu, východů z chráněných únikových cest, otvorů pro přirozené větrání chráněných, popřípadě částečně chráněných únikových cest a 3 m od nasávacích a výfukových otvorů sloužících nucenému větrání chráněných únikových cest.

(3) Nastává-li při dopravě vzduchu s vysokým obsahem vodních par nebezpečí kondenzace, musí být vzduchovod vodotěsný, provedený ve spádu a opatřen odvodněním.

(4) Vzduchotechnická zařízení s úpravou teploty přiváděného vzduchu musí být vybavena automatickou [regulací](#)

Shrneme-li tedy stručně požadavky zmíněné vyhlášky na zařízení bytu, dospějeme k tomu, že byt musí být zařízen splachovacím záchodem, musí mít koupelnu (tedy umyvadlo, vana, příp. sprchový kout), zdroj vytápění a podlahy splňující nároky vyhlášky.

Matoucím však v tomto směru může být zákon č. 107/2006, který v §2 písm. e) stanoví, že bytem se sníženou kvalitou se rozumí byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Základním příslušenstvím se pak rozumí koupelna nebo koupelnový, případně sprchový kout a splachovací záchod. Je však nutno podotknout, že tyto definice zákon stanoví pouze pro své vlastní účely a vztahuje se na byty s regulovaným nájemným, které byly postaveny dle dřívějších právních předpisů, tedy se na ně při stavbě ještě nevztahovala vyhláška č. 137/1998 Sb. Ustanovení zákona je však podle našeho názoru třeba nyní interpretovat tak, že při novém pronajímání takového bytu je nutno zajistit vytápění, a to ani když v bytě není zavedeno ústřední vytápění. Byty se sníženou kvalitou, které bylo možné podle dřívějších předpisů pronajmout i bez základního příslušenství, tedy koupelny a toalety, nelze podle současných předpisů pronajmout novému nájemci jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stávající nájemní smlouvy však zůstávají v platnosti.

Pro úplnost je ještě nutné vyřešit otázku zařizovacích předmětů, které jsou v bytě umístěny, avšak nejsou povinným zřízením bytu. Z výše zmiňovaných předmětů to mohou být například boiler, sporák, kuchyňská linka, nebo se může jednat o nábytek a elektrické spotřebiče. Někteří pronajímatelé tyto předměty ponechávají v pronajímaném bytě, aniž by k těmto předmětům uzavírali zvláštní nájemní smlouvu. V takovémto případě je vždy vhodné do nájemní smlouvy uvést všechny předměty ve vlastnictví pronajímatele, které se v bytě nacházejí. Ač se uzavírá nájemní smlouva k bytu, je v ní zároveň vtělena nájemní smlouva k takovýmto zařizovacím předmětům a nájemné je stanoveno společně jak pro nájem bytu tak i zařizovacích předmětů. V případě, že se po uzavření nájemní smlouvy nájemce dohodne s pronajímatelem, který mu do bytu pořídí nějakou další věc, je na místě uzavřít k tomuto předmětu zvláštní nájemní smlouvu a nájemné za tento předmět se bude platit zvlášť a nebude zahrnuto v nájemném za byt.

Co se týče práv a povinností ke všem zařizovacím předmětům, vztahují se na ně ustanovení o nájemní smlouvě §§663-684 občanského zákoníku. Pro praktické potřeby pronajímatelů i nájemců považujeme za nutné odcitovat na tomto místě některá ustanovení vztahující se k právům a povinnostem k pronajaté věci:

§ 665 odst. 1

Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.

§ 667

(1) Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. 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.

(2) Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

§ 668

(1) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

(2) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.

§ 669

Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele, nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

Na závěr je nutno podotknout, že i povinné zařizovací předměty mají postavení pronajatých movitých věcí a práva a povinnosti k nim jsou regulovány jednak ustanoveními §§663-684 občanského zákoníku, jednak smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Alžběta Krausová

Advokátní kancelář JUDr. Klára Veselá Samková

lawyers@lawyers.cz

Rozsah vybavení jednotlivých bytů není upraven právním předpisem. Je určen tím vybavením bytu, které se v něm nachází při uzavření nájemní smlouvy. Musí však umožňovat řádné užívání bytu. Pokud nedojde k jiné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu, je povinností pronajímatele v průběhu užívání bytu jednotlivé nefunkční předměty, které v bytě byly v okamžiku uzavření smlouvy a staly se tak součástí smluvního vztahu (dohody nájemce a pronajímatele o vybavení bytu), postupně nahrazovat na své náklady předměty novými - zpravidla ve standardním provedení a kvalitě. Pro výměnu zařizovacího předmětu je rozhodující technický stav a funkčnost každého předmětu.

Splnění povinnosti odevzdat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání se může nájemce domáhat i soudní cestou, a to i v případě, že se do bytu již nastěhoval. Nájemce je rovněž oprávněn za podmínek stanovených v paragrafu 698 odst. 1 občanského zákoníku uplatnit právo na slevu z nájemného, případně odstranit závady po předchozím upozornění pronajímatele na vlastní náklady a požadovat tyto účelně vynaložené náklady ve smyslu paragrafu 691 občanského zákoníku zpět. Nájemce může rovněž využít svého práva stanoveného v paragrafu 679 odst. 1 a 2 občanského zákoníku a od uzavřené smlouvy odstoupit.

Na odevzdací povinnost navazuje povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Jedná se o povinnost pronajímatele udržovat byt v takovém stavu, aby bylo možné jej řádně užívat, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a řádně poskytovat služby, jejichž fungování je s užíváním bytu spojeno.

Je ovšem třeba rozlišit mezi údržbou domu a údržbou bytu. Řádná údržba domu, včetně jeho společných prostor a zařízení (prostory a zařízení, které nebyly smlouvou přenechány do výlučného užívání), je věcí pronajímatele. Na nákladech spojených s těmito pracemi nejsou nájemci povinni se nikterak podílet.

Na údržbě bytu se po dobu trvání nájemního vztahu podílí i nájemce. U družstevních bytů je rozsah povinností nájemce vymezen stanovami družstva. U nedružstevních bytů je pro rozdělení oprav mezi nájemce a pronajímatele rozhodující ujednání obsažené v nájemní smlouvě. Pokud nájemní smlouva neobsahuje v tomto směru žádné ujednání, hradí nájemce drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu vymezeném vládním nařízením č. 258/1995 Sb.

V případě, že pronajímatel nesplní svou udržovací povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Splnění povinnosti pronajímatele provádět řádnou údržbu bytu se lze domáhat i soudní cestou. To bude praktické zejména u závady většího rozsahu, kde nájemce nebude mít dostatek finančních prostředků na její odstranění (např. zatékání do bytu v důsledku vadné střechy). Přitom není dotčeno právo nájemce domáhat se náhrady škody ve smyslu paragrafu 420 občanského zákoníku.

Nárok na vrácení vynaložených nákladů bude dán tehdy, pokud skutečně existovala závada bránící řádnému užívání bytu a nájemce ji odstranil po upozornění pronajímatele. Ten ale i po tomto upozornění zůstal nečinný. Právo na náhradu nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Odstranění závady musí být provedeno v nezbytné míře, což znamená, že je třeba učinit pouze taková opatření, která umožňují řádné užívání bytu. Pokud by nájemce v souvislosti s odstraněním závady provedl ještě další vylepšení bytu, nebude mu příslušet právo na náhradu veškerých vynaložených nákladů.

Pronajímatel bytu je oprávněn podle paragrafu 695 občanského zákoníku provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce je však oprávněn odepřít souhlas jen z vážných důvodů. Pokud má pronajímatel provést úpravy na základě rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen provedení úprav umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. V takovém případě nepřísluší nájemci právo na náhradu nákladů spojených se zpřístupněním bytu, neboť jde o plnění zákonem stanovené povinnosti (paragraf 695 občanského zákoníku). Pokud by však pronajímatel bezdůvodně nedodržel stanovený termín a nájemce by musel být zpřístupnit opakovaně, mohl by uplatnit nárok na náhradu škody, která mu zaviněním pronajímatele vznikla.

Práva a povinnosti nájemce. Základním právem nájemce je právo užívat byt. Současně se však jedná i o povinnost, neboť v případě, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo ho užívá bez vážných důvodů pouze občas, vystavuje se nebezpečí výpovědi z důvodu uvedeného v paragrafu 711 odst. 1 písm. h) občanského zákoníku.

Vedle tohoto práva má nájemce i právo užívat společné prostory domu. Pojem společných prostor není v žádném právním předpise vymezen. Lze však vycházet z příkladného výčtu těchto prostor uvedeného v paragrafu 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony v platném znění (zákon o vlastnictví bytů). Za společné prostory jsou považovány vchody, schodiště, chodby, společné balkony a terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné půdní a sklepní prostory, výtahy a další prostory v domě, které nejsou podle nájemní nebo jiné smlouvy užívány výlučně nájemcem nebo skupinou nájemců. Za společná zařízení domu lze považovat zejména ústřední topení, vodovod, kanalizaci, společné rozvody elektřiny a plynu, společné rozhlasové a televizní antény, zařízení prádelen apod. Při jejich užívání musí nájemce respektovat stejná práva ostatních nájemců.

Nájemce má právo požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Tato plnění nejsou v současné době specifikována v žádném právním předpise a rozsah poskytovaných služeb vyplývá pouze z povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Konkrétní rozsah poskytovaných služeb závisí na vybavení bytu a domu. Mezi plnění poskytovaná pronajímatelem nepatří dodávka plynu a elektrické energie, kterou si nájemce sjednává s příslušným dodavatelem sám. Stejná práva jako nájemce mají i osoby, které jsou příslušníky jeho domácnosti. S existencí rodinně právních vztahů je spojeno i právo nájemce poskytovat určitým osobám bydlení. Proto je souhlas pronajímatele nutný pouze k přijetí podnájemce do bytu a není nutný k přijetí příslušníka domácnosti. Pro výkon práva nájemce přijmout další osobu do bytu platí obecná zásada, že tím nesmí dojít k zasahování do práv a oprávněných zájmů jiných osob a výkon tohoto práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Příslušníci domácnosti mají k bytu právo odvozené od práva nájemce. Nejsou tedy v přímém vztahu k pronajímateli. Nájemce však odpovídá za jejich chování. Neodpovídá však za chování osoby, která se v bytě zdržuje krátkodobě např. za účelem návštěvy. K zániku právního důvodu bydlení příslušníků domácnosti v bytě může dojít odvoláním souhlasu nájemce s jejich bydlením. Po odvolání souhlasu nájemce jsou tyto osoby povinny byt vyklidit. Splnění této povinnosti se nájemce může domáhat soudně. Právo domáhat se vyklizení bytu od osob, které svůj právní důvod odvozují od práva nájemce, má tedy zásadně pouze nájemce bytu a nikoliv pronajímatel. Právní důvod

bydlení příslušníků domácnosti zaniká se zánikem práva nájemce. Může však dojít k přechodu práva nájmu, pokud jsou splněny podmínky uvedené v paragrafu 706 a následujících občanského zákoníku.

Nájemce je povinen užívat řádně společné prostory a zařízení domu a řádně používat plnění, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno. Řádné užívání znamená především takové užívání bytu, jeho vybavení a společných prostor i zařízení domu, které je v souladu s jejich určením, šetrně a s náležitou péčí. Nájemce je povinen dbát příslušných pokynů pro způsob užívání jednotlivých předmětů tvořících vybavení bytu a zařízení domu, pokud jsou obecně známé nebo pokud s nimi byl seznámen pronajímatelem. Porušení této povinnosti může být důvodem k výpovědi nájmu bytu podle paragrafu 711 odst. 1 písm. c) nebo d) občanského zákoníku. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody podle paragrafu 420 občanského zákoníku.

Nájemce má rovněž povinnost umožnit pronajímатeli přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce věc užívá řádným způsobem (paragraf 665 odst. 1 občanského zákoníku). Výkonem tohoto práva nesmí být nájemce nepřiměřeně obtěžován. Je třeba, aby pronajímатel v dostatečném předstihu nájemce upozornil, že hodlá kontrolovat způsob užívání bytu, aby nezasahoval bez oprávněného důvodu do práv a oprávněných zájmů nájemce.

Ve smyslu ustanovení paragrafu 692 odst. 1 občanského zákoníku má nájemce povinnost oznámit pronajímатeli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímатel, a umožnit jejich provedení. V případě závad na jednotlivých zařízovacích předmětech se osvědčila praxe konzultace s odbornou firmou, která nejlépe dokáže posoudit podle rozsahu a charakteru závady, zda se jedná o drobnou opravu, kterou hradí nájemce (není-li jiné dohody v nájemní smlouvě), nebo o opravu, jejíž náklady nese pronajímатel. Pokud jsou v bytě současně prováděny práce, které hradí nájemce i pronajímатel, lze opět s dodavatelskou firmou dohodnout, že bude samostatně fakturovat náklady, které nese nájemce, a náklady, které hradí pronajímатel. Jestliže k takové dohodě nedošlo, je třeba náklady mezi obě smluvní strany rozdělit podle jejich charakteru s tím, že náklady na cestovné apod. se zpravidla rozdělí v poměru podle výše nákladů pro jednotlivé subjekty.

Pokud nájemce nesplní oznamovací povinnost, nebo neumožní provedení oprav, odpovídá za škodu, která by tím vznikla.

Povinností nájemce umožnit provedení potřebné opravy v bytě pronajímатelem odpovídá povinnost pronajímатele oznámit předem nájemci termín k provedení opravy, aby nájemce mohl zajistit zpřístupnění bytu. Výjimkou je případ závady havarijního charakteru, kdy hrozí nebezpečí z prodlení a nájemce je povinen zpřístupnit byt v nejbližší možné době buď osobně, nebo prostřednictvím jiných osob.

Nájemce musí umožnit provedení jak těch oprav, jejichž potřebu pronajímатeli oznámil, tak i dalších potřebných oprav, které má pronajímатel provést např. na základě vlastního zjištění.

Pokud není dohodnuto jinak, má nájemce rovněž povinnost provádět běžné udržovací práce související s užíváním bytu a drobné opravy bytu. Splnění konkrétní povinnosti se může pronajímатel domáhat soudní cestou nebo je oprávněn provést po předchozím upozornění nájemce potřebné opravy sám a požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů (paragraf 692 odst. 2 občanského zákoníku). Rovněž v tomto případě odpovídá nájemce za vzniklou škodu ve smyslu ustanovení paragrafu 420 občanského zákoníku. Podle okolností případu by mohlo přicházet v úvahu i použití výpovědního důvodu podle paragrafu 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě pronajímatele zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot (paragraf 692 odst. 3 občanského zákoníku). Stejně tak je povinen umožnit pronajímateli přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Splnění této povinnosti se pronajímatel může domáhat i soudní cestou. I v tomto případě odpovídá nájemce za škodu vzniklou v důsledku nesplnění této povinnosti.

Podle paragrafu 693 je nájemce povinen odstranit ty závady a poškození, které v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Jde o odpovědnost vztahující se nejen k bytu, ale k celému domu, a nájemce odpovídá nejen za své chování, ale i za chování příslušníků své domácnosti, či za podnájemce. Neodpovídá však za poškození, které způsobily osoby, které byly u nájemce na návštěvě nebo byly v bytě přítomny z jiného důvodu, avšak nebydlí zde. Tyto osoby odpovídají přímo pronajímateli.

Povinností nájemce je obnovit původní stav. V případě, že tak neučiní, může se pronajímatel domáhat splnění této povinnosti soudní cestou nebo je oprávněn odstranit po předchozím upozornění nájemce poškození sám a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.

V případě závažného a opakovaného porušování této povinnosti může pronajímatel uplatnit výpovědní důvod podle paragrafu 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

Nájemce je podle paragrafu 694 oprávněn provádět v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny pouze se souhlasem pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje povolení jiných subjektů, pokud je podle zvláštních předpisů nutné (stavební zákon). Souhlas je třeba i v případě, že nájemce provádí úpravy na vlastní náklady. Mezi stavební úpravy v bytě nebo jiné podstatné změny patří např. zazdívání nebo zřizování oken, dveří a příček; vysekávání otvorů do komínů; záměna druhu kuchyňského sporáku a kamen jiným druhem; zavádění nebo změny vodovodního, elektrického nebo plynového vedení.

V případě, že nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn domáhat se okamžitého odstranění provedených úprav a změn a uvedení bytu do předchozího stavu.

Hrozí-li pronajímateli v důsledku prováděných úprav na věci značná škoda, může využít svého práva na odstoupení od smlouvy podle paragrafu 667 odst. 2 občanského zákoníku. Rovněž může přicházet v úvahu výpověď nájmu bytu podle paragrafu 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a odpovědnost za způsobenou škodu podle paragrafu 420 občanského zákoníku.

Pokud pronajímatel se stavebními úpravami souhlasí, je vhodné, aby uzavřel s nájemcem písemnou dohodu, jejímž předmětem bude řešení majetkoprávních nároků obou stran pro případ, že nájemce byt opustí. Jinak bude nutné postupovat podle ustanovení paragrafu 667 občanského zákoníku.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli nebo jím pověřené osobě byt (paragraf 682 občanského zákoníku). Odevzdávaný byt musí být vyklizený a ve stavu, v jakém byt nájemce převzal s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. V době odevzdání bytu musí být provedeny drobné opravy, jejichž potřeba vznikla v průběhu užívání bytu, jinak je nájemce povinen nahradit dodatečně náklady, které bylo nutné na tyto opravy vynaložit.

Práva a povinnosti nájemců obsažená v domovních řádech. Zákon č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů, obsahoval v paragrafu 167 zmocnění pro národní výbory a později obce, aby upravily vyhláškami (tzv. domovními řády) podrobnosti o způsobu užívání bytů, společných prostor a zařízení domu a o používání služeb.

Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. byl paragraf 167 s účinností od 1. ledna 1992 vypuštěn, a obce, které od 24. listopadu 1990 domovní řády vydávaly v souladu se zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích, tak ztratily zmocnění k přijetí takové úpravy. Nové pojetí nájmu bytu, jehož úprava je obsažena především v občanském zákoníku, založené na smluvní volnosti a rovnosti účastníků nájemního vztahu, již neumožňuje, aby obce upravovaly podrobněji otázky nájmu bytu obecně závazným předpisem. Veškerá ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem, která nejsou v rozporu s ustanoveními právních předpisů vztahujících se k nájmu bytů, musí být obsažena v nájemní smlouvě. Pokud ještě existují vydané Domovní řády, které nebyly zrušeny, nelze v případě porušení povinností tam uložených uplatnit sankce.

Změny subjektů nájemního vztahu. Ke změně subjektů nájemního vztahu může dojít buď na základě zákona, nebo změnou smlouvy na základě dohody účastníků smlouvy (kumulativní novace). Na základě zákona dochází ke změně subjektů nájemního vztahu, vznikem společného nájmu bytu manžely nebo vznikem společného nájmu bytu na základě přechodu práva nájmu bytu na více osob a na základě přechodu nájmu bytu v případech, kdy nevzniká společný nájem bytu. Na základě dohody účastníků nájemního vztahu, tj. pronajímatele a nájemce a osoby, která má zájem stát se společným nájemcem, lze změnit nájemní smlouvu dohodou tak, že dojde ke vzniku společného nájmu více osob.

Dobrý den, Rád bych se zeptal jaký způsobem mám postupovat, když pronajímatel není schopen resp. ochoten dodržovat vyhl. 372/2001 Sb. Zúčtovací období končí 31.12., vyúčtování dostáme někdy v průběhu měsíce června (nebo taky až v červenci) s pouze 14 dny na reklamaci. Výšší záloh odmítá pronajímatel stanovit v přiměřené výšší a přeplatek tak činí cca 30% zaplacených záloh. Na písemné upozornění nereaguje.

Odpověď: Dobrý den, Váš dotaz se týká otázky rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody, s odkazem na vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování těchto nákladů mezi konečné spotřebitele. Z Vašeho dotazu současně vyplývá, že jste v nájemním vztahu, přičemž pronajímatelem bytu je vlastník. Dle ust. § 2, písm. h) vyhlášky je zúčtovacím obdobím období, za které vlastník provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek stanoví vlastník po dohodě s dodavatelem. Tj. začátek zúčtovacího období stanoví vlastník objektu, přičemž dle platné právní úpravy nejsou uvedeny konkrétní časové varianty (např. 1. ledna), kdy začíná zúčtovací období. Náklady na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody připadající na konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají nejméně jedno ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, přičemž v tomto termínu vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen konečný spotřebitel. Vyhláška dále stanoví, že vlastník na vyžádání konečného spotřebitele jej seznámí s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, příp. se způsobem rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi ostatní konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce a v případě, že k vyúčtování nákladů jsou vzneseny oprávněné reklamace, provede vlastník potřebnou opravu vyúčtování do 30 dnů a s opravou neprodleně seznámí konečného spotřebitele. Náležitosti vyúčtování jsou uvedeny v ust. § 7 odst. 2 vyhlášky, kde je mj. v písm. i) zakotvena lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta nesmí být kratší než 21 dnů. Pokud se týká stanovení záloh uvádíme, že pronajímatel by měl výši záloh na služby sjednat na základě dohody s nájemcem. Pokud dohoda není možná, měsíční zálohy za služby by měly být pronajímatelem počítány jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období. S ohledem na výše uvedené skutečnosti doporučujeme znovu se písemně obrátit na pronajímatele, příp. osobně jednat se zástupci města za účelem zajištění nápravy a

současně stanovení přiměřených záloh na služby, jinak příp. záležitost řešit soudní cestou.

Dotaz: Rád bych se stal zástupcem pro náš vchod, ale nevím, co tato role obnáší.

Odpověď: Naším cílem je mít ve většině vchodů minimálně jednoho zástupce, v ideálním případě až tři zástupce. Tito lidé pomáhají s komunikací mezi našim sdružením a nájemníky v daném vchodě (ne každý nájemník má přístup k Internetu). Komunikace mezi sdružením a zástupci probíhá především prostřednictvím našich stránek a elektronické pošty. Zástupce by měl sledovat dění na našem webu a pravidelně vybírat svou elektronickou poštu.