

Oznámení změn v nájemním vztahu

Dne **01.01.2014** nabyl účinností zák. č. 89/2012 Sb. – **nový občanský zákoník** (dále jen NOZ). Nová právní úprava se dotýká i ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. V uvedené souvislosti se proto všem nájemníkům oznamují zásadní změny, které nová právní úprava přináší. Jde o následující změny:

1. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvedené jména, příjmení a data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní - li nájemce tuto povinnost a to do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo, považuje se takové opomenutí za hrubé porušení povinností nájemce. I když nájemce uvedenou povinnost splní, má pronajímatel právo odmítnout písemně přijetí nového člena domácnosti nájemce a nájemce je povinen takový nesouhlas respektovat. Nerespektování písemného nesouhlasu pronajímatele je hrubým porušením povinností nájemce. Uvedené neplatí, pokud nájemce přijme za člena domácnosti osobu blízkou.
2. U nájmu sjednaných na dobu určitou, pokud nájemce bude dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a bude mít zájem užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby, může pronajímatel prodloužit nájemní vztah na základě žádosti nájemce formou dodatku k nájemní smlouvě. Žádost o prodloužení doby nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu. Dodatek musí být uzavřen do posledního dne sjednané doby určité. Pokud nebude v této době uzavřen, nájemní vztah skončí a nájemce je povinen byt vyklidit. Nájem bytu se ve smyslu § 2285 NOZ neprodlužuje ani v případě, že nájemce byt bez právního důvodu užívá i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel ho ve lhůtě tří měsíců po dni, kdy nájem bytu skončil, nevyzve, aby byt opustil.
3. Ujednáním dohodnutým v předchozím odstavci není dotčeno právo pronajímatele postupovat v případě porušování povinností nájemcem, jakož ani právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt odevzdal nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu v případě, že nájemce porušil svou povinnost zvláště závažným způsobem.
4. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt předat ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.
5. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
6. Nájemné a úhrada za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví dohodou. Konkrétní výše měsíčního nájemného a předepsaných měsíčních úhrad za služby ve formě záloh poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v Evidenčním listu nájemníka nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a předepsaných měsíčních úhrad za cenu služeb v Evidenčním listu nájemníka a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

7. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, jde z jeho strany o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu se všemi důsledky z toho plynoucími. Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb není v tomto případě dotčeno.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo předepsanou měsíční úhradu za služby ve formě zálohy ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši, která bude stanovena právním předpisem. Pokud nebude ke dni vzniku nájemního vztahu právní předpis vydán, platí dohoda pronajímatele a nájemce, že v případě prodlení s peněžitým plněním je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení, nejméně však 10,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Peněžitým plněním se rozumí měsíční platby nájemného, dohodnuté měsíční úhrady za služby spojené s užíváním bytu, nedoplatky úhrady za služby dle ročního vyúčtování, nájemcem uznané nároky na náhradu škody z titulu odpovědnosti za škody, jakož i pronajímatelem vyúčtované náklady na opravy bytu ve smyslu čl. 4 bod 4. této smlouvy. Oproti předchozí právní úpravě došlo ke snížení sankční povinnosti – poplatku z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
9. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel nájemci a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období ve smyslu ust. § 7 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb. Pronajímatel ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
10. Způsob rozúčtování nákladů na služby ujedná pronajímatel s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k ujednání dle předchozí věty, rozúčtuje pronajímatel náklady na služby dle ust. § 5 odst. 2 písm. a) – d) zák. č. 67/2013 Sb. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání pronajímatele se všemi nájemci v domě. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k ujednání pronajímatele se všemi nájemci v domě, rozúčtují se náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění na nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (vyhl. č. 372/2001 Sb.).
11. Přepлаты a nedoplatky vyplývající z vyúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou splatné do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Reklamací vyúčtování může nájemce uplatnit u pronajímatele nejpozději do 30 dnů od okamžiku kdy byl s vyúčtováním seznámen. Pokud byly uplatněny reklamace, které pronajímatel uznal, provede pronajímatel nové konečné vyúčtování a to nejpozději do 30 dnů od data uplatnění reklamace. Konečný nedoplatek nebo přeplatek je splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení do dne zaplacení, nejméně však 10,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Pokud pronajímatel nevyplatí nájemci přeplatek do 30 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady.
12. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti zák. č. 67/2013 Sb. se provede podle dosavadních právních předpisů.
13. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí, v případě, že byl sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím sjednané doby nájmu.
14. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

15. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
 - c) má-li být byt vyklizen protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

16. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství byl již rozvedeno
 - b) potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

17. Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v bodech 12. a 13., uvede výpovědní důvod ve výpovědi. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel je povinen poučit ve výpovědi nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

18. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Za porušení povinností zvláště hrubým způsobem se považuje zejména nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jinak závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pokud pronajímatel ve výpovědi bez výpovědní doby neuvede, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Z výše uvedeného je zřejmé, že k výpovědi z nájmu bytu se nevyžaduje předchozí přivolení soudu. Zásadní změnou pak je to, že v případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu, zákon neukládá pronajímateli povinnost zajistit bývalému nájemci jakoukoli formu náhradního bydlení, jak tomu bylo v minulosti, resp. do 31.12.2013.