

# **BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ**

**Informativní brožura pro cizince**

<b>Úvod</b> .....	<b>4</b>
<b>I. VLASTNÍCI DOMŮ A BYTŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ</b> .....	<b>5</b>
1. Obce – města .....	5
2. Bytová družstva .....	5
3. Byty ve vlastnictví .....	6
4. Ostatní domy .....	6
<b>II. KOUPĚ DOMU A BYTU</b> .....	<b>7</b>
<b>III. BYDLENÍ V NÁJMU</b> .....	<b>9</b>
1. Uzavírání nájemní smlouvy .....	9
2. Smlouva o složení kauce .....	10
3. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu .....	11
a) Práva a povinnosti nájemce bytu .....	11
b) Práva a povinnosti pronajímatele .....	11
c) Provádění oprav a úhrada za ně .....	11
d) Provádění stavebních úprav nebo podstatných změn v bytě .....	12
4. Výše nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu	
a) způsob jejich placení .....	12
a) Nájemné smluvní .....	12
b) Nájemné regulované .....	12
c) Úhrada za služby spojené s užíváním bytu .....	13
d) Sleva z nájemného a z úhrad za služby spojené s užíváním bytu .....	13
e) Způsob placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu .....	14
f) Úhrada za elektřinu a plyn .....	14
5. Skončení nájmu bytu .....	14
a) Uplynutím stanovené doby .....	14
b) Skončením výkonu práce nájemcem .....	14
c) Písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem .....	14
d) Písemnou výpovědí nájemce .....	14
e) Písemnou výpovědí pronajímatele .....	15
f) Smrtí nájemce .....	15
g) Kdy nájem nekončí: .....	15
6. Další zákonná ustanovení k nájmu bytu .....	16
a) Společný nájem bytu .....	16
b) Výměna bytu .....	16
c) Přejedání nájmu bytu .....	17
7. Specifika pronajímání bytů na volném trhu .....	17
<b>IV. PODNÁJEM, UBYTOVNY A NEBYTOVÉ PROSTORY</b> .....	<b>19</b>
1. Podnájem .....	19
2. Ubytovny .....	19
3. Bydlení v místech, která nejsou určena k bydlení .....	20

<b>V. HLÁŠENÍ MÍSTA POBYTU .....</b>	<b>21</b>
<b>VI. PŘIHLÁŠENÍ K ODBĚRU ENERGIÍ A JINÝCH SLUŽEB V BYTĚ .....</b>	<b>22</b>
1. Přihlášení k odběru elektrické energie .....	22
2. Přihlášení k odběru plynu .....	22
3. Jiné služby .....	22
4. Telefonní linka .....	23
<b>VII. MIMOŘÁDNÉ SITUACE .....</b>	<b>24</b>
1. Spor mezi nájemcem a pronajímatelem.....	24
2. Vniknutí do bytu vlastníkem a bránění v užívání bytu.....	24
3. Havárie vody, plynu, požár .....	24
4. Ztráta bydlení .....	24
<b>VIII. DALŠÍ UŽITEČNÉ INFORMACE .....</b>	<b>26</b>
1. Stavební spoření .....	26
2. Hypotéční úvěry .....	26
3. SIPO .....	26
4. Rodné číslo .....	26
5. Příspěvek na bydlení .....	27
6. Pojištění bytu.....	27
7. Státní integrační program pro azylanty .....	28
<b>IX. OTÁZKY A ODPOVĚDI .....</b>	<b>29</b>
1. Kdo mi pomůže v ČR najít bydlení? .....	29
2. Musím mít na byt, ve kterém žiji, písemnou smlouvu? .....	29
3. Co mám dělat, když pronajímatel požaduje, abych mu zaplatil nájemné za několik měsíců předem? .....	29
4. Jakým způsobem se platí nájemné? .....	29
5. Co mám dělat, když mi skončí nájemní smlouva? .....	29
6. Jak mohu ukončit nájem bytu dříve, než uplyne doba sjednaná v nájemní smlouvě? .....	30
7. Jak přihlásit spolubydlící k pobytu? .....	30
8. Co dělat v případě nevhodného chování sousedů? .....	30
9. Na koho se mám obrátit, pokud pronajímatel porušuje právní předpisy a nedodržuje nájemní smlouvu? .....	30
10. Ve kterých případech musím zpřístupnit byt, který užívám? .....	30
<b>X. PRÁVNÍ PŘEDPISY VZTAHUJÍCÍ SE K BYDLENÍ .....</b>	<b>31</b>
<b>XI. SLOVNÍČEK ZKRATEK A POJMŮ .....</b>	<b>33</b>
<b>XII. PŘÍLOHY .....</b>	<b>34</b>
1. Vzor nájemní smlouvy.....	34
2. Vzor smlouvy o podnájmu .....	38
<b>XIII. SEZNAM ORGANIZACÍ A INSTITUCÍ .....</b>	<b>41</b>
<b>XIV. REJSTŘÍK.....</b>	<b>43</b>

## Úvod

Vážený čtenáři,

dostává se Vám do ruky informační brožura o bydlení v České republice. Je určena především jako základní orientace pro cizince, kteří hledají byt v ČR.

V brožurě najdete stručný přehled právní úpravy bydlení, možnosti hledání bydlení, podrobné informace o nájmu, nájemní smlouvě a podnájmu, postup při řešení některých problémů, se kterými se v souvislosti s bydlením můžete setkat, a další užitečné informace. V zájmu větší srozumitelnosti textu byly některé právníkové formulace zjednodušeny a zkráceny. Brožura by měla sloužit k odpovědi na otázky, které Vás aktuálně zajímají.

Údaje uvedené v brožurě platí v roce 2008. Je možné, že v budoucnu dojde ke změnám. Na konci brožury je uveden seznam institucí a organizací, které Vás o případných změnách mohou informovat.

V České republice je bytová situace velmi složitá a v případě, že hledáte relativně levné nájemní bydlení, nebudete mít snadnou úlohu. Nabídka trhu s byty v ČR je ovlivněna lokálními podmínkami a v každém městě, kraji je situace odlišná. Většinou platí, že čím větší město a více pracovních příležitostí, tím dražší a hůře dostupné bydlení.

## I. VLASTNÍCI DOMŮ A BYTŮ V ČESKÉ REPUBLICE

V České republice existují dva typy vlastnictví, a to vlastnictví domů (podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), a vlastnictví bytů (podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů).

Domy i byty mohou být ve vlastnictví fyzických osob (občanů) i právnických osob včetně obcí a bytových družstev.

### 1. Obce – města

Obce samostatně hospodaří s domy a byty, které jsou v jejich vlastnictví. Působnost obcí upravuje zákon o obcích, pronajímání bytů upravuje občanský zákoník. Obec si může sama stanovit další pravidla pro pronajímání bytů.

Obecní byty jsou vždy nájemní; lidé, kteří v nich bydlí, mají s obcí uzavřenou nájemní smlouvu a platí nájemné. V posledních letech počet obecních bytů stále klesá. Část starších domů byla vrácena rodinám původních vlastníků v tzv. restituci. Další domy jsou privatizovány – jednotlivé byty jsou prodávány nájemcům do vlastnictví, nebo jsou celé domy prodávány právnickým osobám (například družstvům), které nájemníci vytvoří. V obecních bytech obvykle bydlí nájemci mnoho let, i po několika generacích, protože tyto byty jsou považovány za nejstabilnější a přitom levné bydlení.

Konkrétní pravidla stanovená obcemi někdy znevýhodňují či vylučují cizince z pronajímání obecních bytů, například stanovují podmínku dlouhodobého trvalého pobytu v obci nebo podmínku státního občanství ČR. V jiných obcích není vůbec veden seznam žádostí o byt a byty jsou pronajímány formou výběrového řízení.

Doporučujeme Vám seznámit se s konkrétními pravidly pronajímání bytů u příslušného městského nebo obecního úřadu. Zde také můžete podat písemnou žádost, pokud obec žádosti přijímá. V takovém případě je ovšem nutné čekat delší dobu. Protože Vaše situace je v porovnání s českými občany vždy nestandardní, můžete také zkusit osobní jednání s představitelem městského úřadu – členem městské rady nebo starostou.

### 2. Bytová družstva

Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je právnickou osobou tvořenou členy družstva, která má své stanovy a řídicí orgány. Družstvo je vlastníkem domu, byty jsou členům družstva pronajímány. Pronajímání bytů se řídí stanovami družstva a občanským zákoníkem. Uživatelé jednotlivých bytů – členové družstva – za bydlení platí nájemné, které se odvozuje především z nákladů na správu, údržbu a opravy a obsahuje rovněž splátku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu domu, pokud již nebyl uhrazen.

Často se používá termín „prodej družstevního bytu“. Ve skutečnosti jde o převod členství v bytovém družstvu, nikoli o prodej bytu do vlastnictví. Úhrada za převod členských práv je nižší než ceny bytů ve vlastnictví.

Dohoda o převodu členských práv a povinností nepotřebuje souhlas družstva, ale musí být v souladu se stanovami. Protože družstva mohou mít různé stanovy, nejsou jednotná pravidla pro to, zda se může členem družstva stát cizinec.

V praxi se vyskytují také nabídky na „pronájem družstevního bytu“. Obvykle chce byt pronajmout člen bytového družstva, nikoli samotné družstvo. Protože člen bytového družstva je sám nájemcem bytu, nemůže byt pronajmout jiné osobě formou nájmu, ale může jej pouze přenechat do podnájmu. Tato osoba – podnájemce – se ovšem nestane členem družstva.

Problematiku družstev upravuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zejména část druhá „obchodní společnosti a družstvo“ – § 221 až 260.

### **3. Byty ve vlastnictví**

Jednotlivý byt, který je samostatnou jednotkou, se označuje jako byt ve vlastnictví.

V praxi se častěji používá pojem „byt v osobním vlastnictví“ (zkratka OV). Je-li byt ve větším domě (nejméně pět bytových nebo nebytových jednotek, z nichž alespoň 3 jednotky vlastní tři různí vlastníci), všichni vlastníci bytů tvoří společenství vlastníků jednotek, což je právní osoba. Toto společenství řeší záležitosti spojené se správou domu a také vybírá od všech vlastníků jednotek příspěvky na správu domu, opravy a rekonstrukce domu a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Z příspěvků na opravy a rekonstrukce domu se hradí opravy společných částí domu, opravy v jednotlivých bytech si platí sami vlastníci bytů.

Byt ve vlastnictví je možné prodat a koupit. Po koupi bytu se nový vlastník automaticky stává členem společenství vlastníků jednotek a tím přebírá práva a povinnosti s tím související. Vlastník bytu také může byt pronajmout jiné osobě na základě nájemní smlouvy. K tomu nepotřebuje souhlas společenství vlastníků jednotek.

### **4. Ostatní domy**

Kromě obecních domů a domů rozdělených na byty ve vlastnictví existují také domy, které jsou celé ve vlastnictví soukromého vlastníka (soukromé právní nebo fyzické osoby). Pronajímání bytů v těchto domech se řídí občanským zákoníkem obdobně jako u domů ve vlastnictví obcí a jiných právnických osob. Je-li více spoluvlastníků domu, jde o ideální, nikoliv reálné spoluvlastnictví. Spoluvlastníci se mohou dohodnout na tom, na které byty budou uzavřeny nájemní smlouvy. Nedojde-li mezi spoluvlastníky k dohodě, rozhodne ve sporu příslušný soud. U domů, které jsou ve spoluvlastnictví, platíte nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu tomu spoluvlastníkovi, se kterým jste uzavřeli nájemní smlouvu.

## II. KOUPĚ DOMU A BYTU

Domy a byty ve vlastnictví se souhrnně označují jako nemovitosti; nemovitost je definována jako stavba spojená se zemí pevným základem.

Problematiku vlastnictví a nabývání nemovitostí cizinci řeší zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon. Tento zákon rozděluje fyzické a právnické osoby do dvou skupin: tuzemce a cizozemce.

Tuzemec je:

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR
- právnická osoba se sídlem v ČR
- azylant (podle zákona o azylu se osoby, kterým byl udělen azyl, považují za osoby s trvalým pobytem v ČR).

Tuzemec může v ČR nabývat nemovitosti (tj. získat nemovitost do svého vlastnictví) jakýmkoli způsobem.

Cizozemec je:

- fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR
- právnická osoba, která nemá sídlo v ČR

Cizozemec může v ČR nabývat nemovitosti pouze několika způsoby, vyjmenovanými v § 17 devizového zákona.

Například:

- děděním
- je-li nemovitost nabývána do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem
- má-li cizozemec nemovitost získat od svého manžela, rodičů nebo prarodičů.

Souhrnně lze říci, že v České republice může koupit byt nebo dům jen občan ČR a cizinec s povolením k trvalému pobytu nebo s přiznaným azylem, cizozemec s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství nebo právnická osoba se sídlem v ČR. Účast cizinců v českých právnických osobách upravuje obchodní zákoník.

Cizinci s jiným druhem pobytu na území ČR nemovitosti zatím kupovat nemohou. Mohou je získat pouze způsoby stanovenými zákonem (viz výše). V současné době je připravována změna zákona, která by v budoucnu volné nabývání nemovitostí cizinci umožnila.

O koupi domu nebo bytu se uzavírá písemná kupní smlouva mezi prodávajícím a kupujícím. Vlastníkem domu nebo bytu se kupující nestává okamžikem podpisu kupní smlouvy, ale až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na tuto skutečnost je potřeba myslet při uzavírání kupní smlouvy, především s ohledem na placení kupní ceny. Při jednání o koupi domu nebo bytu doporučujeme konzultaci s právníkem se specializací pro oblast nemovitostí.

Katastr nemovitostí eviduje vlastnická a jiná věcná práva ke všem nemovitostem v ČR a spravuje jej katastrální úřad, pobočky katastrálního úřadu sídlí v regionech.

Katastr je veřejný a je přístupný k nahlédnutí rovněž na internetových stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz). Můžete si v něm také před koupí zkontrolovat, zda není nemovitost nějak zatížena. Nemovitost může být zatížena zástavním právem např. za poskytnutý úvěr. Úvěr se může vztahovat nejen na koupi této nemovitosti, ale také na podnikání či na koupi jiné nemovitosti a může být poskytnut i jiné osobě. Dobře ověřit právní stav kupované nemovitosti je nutné. Výpis z katastru nemovitostí lze získat na katastrálním úřadě, případně na místech označených Czech Point (např. pošty, obecní nebo městské úřady apod.).

Celý proces zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitosti podle kupní smlouvy může podle místních podmínek trvat až několik měsíců. Poté, co budete zapsáni do katastru nemovitostí jako vlastníci, můžete požádat o výpis z katastru nemovitostí, který bude dokladem o tom, že jste opravdu vlastníci nemovitosti. Výpis z katastru nemovitostí můžete potřebovat při jednání na úřadech.

K financování koupě nemovitosti může pomoci stavební spoření nebo hypotéka. Bližší informace jsou v dalším výkladu.

Při prodeji a koupi nemovitosti se platí daň z převodu nemovitosti. Tuto daň platí prodávající, kupující je v tomto případě ručitelem. Daň se vypočítává z ceny zjištěné úředním odhadem nebo ze skutečně dohodnuté ceny, podle toho, která cena je vyšší.

Kdo se stane vlastníkem nemovitosti na základě dědictví nebo daru, musí zaplatit daň dědickou nebo daň darovací.

Vlastník nemovitosti musí každý rok platit daň z nemovitosti, tedy i vlastník domu a bytu. Daň se platí zpravidla jednou ročně. Bližší úpravu obsahuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.



### III. BYDLENÍ V NÁJMU

Byt je možné si pronajmout nejčastěji od obce nebo města nebo od jiného vlastníka.

Nájem bytu je chráněn zákonem. Základním předpisem, který upravuje nájem bytu a různé situace, které s nájmem bytu souvisejí, je občanský zákoník.

#### 1. Uzavírání nájemní smlouvy

Nájem bytu vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy. Při uzavírání nájemní smlouvy věnujte velkou pozornost jejímu obsahu; doporučujeme Vám poradit se s právníkem ještě před jejím podpisem.

V praxi se můžete setkat s nabídkou smlouvy jinak pojmenované. Taková smlouva, pokud není v rozporu s občanským zákoníkem, je platná, ale má menší právní ochranu.

Doporučujeme Vám požadovat uzavření standardní nájemní smlouvy.

V právních termínech je ten, kdo si byt pronajímá a bude v něm bydlet, nájemcem bytu, a vlastník domu nebo bytu je pronajímatelem. Nájemní smlouva musí podle zákona obsahovat tyto údaje:

- a) označení bytu a jeho příslušenství a rozsah jejich užívání. To znamená: přesná adresa, číslo bytu v domě, patro, počet místností v bytě, příslušenství (koupelna a WC), další prostory, které patří k bytu (např. balkón, sklep). Rozsah užívání znamená, že některé prostory mohou patřit k jednomu bytu, některé mohou být společné pro užívání více bytů,
- b) způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodne a které s užíváním bytu souvisí (např. úhrada za ústřední vytápění a dodávku teplé vody, odvoz odpadků, užívání výtahu, kanalizace apod.);
- c) Důležité je upravit také tyto body:
  - způsob placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu,
  - dobu, na kterou se smlouva uzavírá: zda na dobu určitou (datum od kdy a do kdy) nebo na dobu neurčitou (datum ukončení není stanoveno, smlouva platí stále, dokud není ukončena dohodou nebo výpovědí).

U smlouvy na dobu určitou je možné zakotvit do smlouvy možnost jejího prodloužení při splnění dohodnutých závazků.

Nájemní smlouva může být uzavřena také na dobu výkonu práce pro pronajímatele.

Součástí nájemní smlouvy je také:

- ustanovení o výši kauce (viz další výklad).
- jakákoliv zvláštní ujednání, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Mohou to být například způsob placení oprav v bytě, úklid prostorů mimo byt, možnost a podmínky prodloužení nájemní smlouvy. Není však možné si dohodnout něco, co by

bylo v rozporu s ustanoveními zákona. Například v nájemní smlouvě nemůže být odlišně od zákona uvedena výpovědní lhůta, možnost výpovědi nájmu bytu bez přivolení soudu, zákaz přijímání návštěv apod.

Jako příloha nájemní smlouvy se obvykle sepisují také další dokumenty:

- a) evidenční list, který slouží pro výpočet nájemného; jsou v něm uvedeny osoby, které s nájemcem v bytě bydlí. U smluv na dobu určitou je možné, že evidenční list není sepsán.
- b) protokol o předání bytu, ve kterém je uveden den předání bytu a stav bytu (např. vybavení bytu, stav měřičů tepla, teplé vody, studené vody apod.) a dále potřeba oprav, které má hradit pronajímatel.

Vzor nájemní smlouvy je uveden v příloze.

Při předání nájemního bytu Vám pronajímatel předá 2 klíče – od bytu a od vstupních dveří do domu a tyto klíče máte pouze Vy. Nikdo nemá právo vstoupit do bytu bez Vašeho souhlasu, s výjimkou havárie v bytě nebo v domě.

Nemusíte pronajímatele žádat o souhlas s bydlením dalších osob v bytě, které s Vámi budou žít ve společné domácnosti. Máte však povinnost pronajímateli oznámit, kolik osob bude s Vámi v bytě bydlet. Pronajímatel potřebuje znát počet osob pro výpočet úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Tyto osoby by měly být uvedeny v evidenčním listu, který je obvykle přílohou nájemní smlouvy.

Můžete mít v bytě i dlouhodobě návštěvu. Pokud je u Vás návštěva déle než 3 měsíce, měl byste to oznámit pronajímateli. Tyto osoby navíc v bytě budou započítány pro vyúčtování služeb. Pokud osoba, která s Vámi bude v bytě bydlet, Vám bude za bydlení platit, jde o podnájem. V tomto případě je nutný k podnájmu písemný souhlas pronajímatele.

## **2. Smlouva o složení kauce**

Zákon umožňuje, aby pronajímatel při sjednání nájemní smlouvy požadoval na nájemci, aby složil tzv. kauci. Kaucí se rozumí složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu a také k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem bytu.

Zákon také limituje výši kauce, a to tak, že nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

Pronajímatel nesmí prostředky poskytnuté jako kauce použít k jakýmkoliv účelům, ale pouze k úhradě pohledávek na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce, pokud je přiznal soud nebo je nájemce písemně uznal. Jde zejména o úhradu nákladů na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Tyto náklady je povinen hradit nájemce bytu, a to jak v průběhu užívání bytu, tak po skončení nájmu bytu, jestliže jejich potřeba vznikla předtím.

Jakmile skončí nájem bytu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci složené peněžní prostředky jako kauci, a to nejdéle do 1 měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal jej pronajímateli.

V různých inzerátech se často setkáte s pojmem „prodej nájemní smlouvy“. Tyto nabídky inzerují vlastníci domů, kteří požadují zaplacení peněžní částky za to, že vlastník domu jim přenechá byt na základě nájemní smlouvy, a to s regulovaným nájemným. Výše požadované úhrady se pohybuje zpravidla od 300 tis. Kč do 1 mil. Kč, a to podle velikosti a kvality nabízeného bytu. Zájemce o byt, který na takovou nabídku přistoupí, nezíská byt do svého vlastnictví, ale stane se nájemcem bytu zpravidla v trvání na dobu neurčitou a nájemné z bytu se mu bude postupně zvyšovat podle pravidel stanovených zákonem č. 107/2006 Sb.

Zákon – na rozdíl od zaplacení kauce, tento způsob prodeje nájemní smlouvy neupravuje. Záleží na tom, zda zájemce o byt na tuto nabídku přistoupí. Pokud by požadovaná úhrada byla nepřiměřeně vysoká, mohlo by se jednat o bezdůvodné obohacení vlastníka domu.

### **3. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu**

#### **a) Práva a povinnosti nájemce bytu**

Nájemce bytu má tato základní práva a povinnosti:

- právo bydlet v bytě a užívat společné prostory domu (sklep, půda, chodby aj.) podle pravidel stanovených v nájemní smlouvě,
- právo využívat služby spojené s užíváním bytu (např. dodávka vody, tepla a teplé vody, kanalizace, odvoz odpadků, výtah apod.),
- povinnost platit v dohodnuté výši a v dohodnutém termínu nájemné,
- povinnost užívat byt a společné prostory domu řádně a s respektem k právům ostatních nájemců a pronajímatele,
- povinnost bez odkladu oznámit pronajímateli závady v bytě a potřebné opravy, které má hradit pronajímatel a snášet omezení v užívání bytu při provádění oprav.

#### **b) Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel má tato práva a povinnosti:

- povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
- povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu,
- právo provádět stavební úpravy v bytě, a to se souhlasem nájemce,
- právo vstoupit do bytu za účelem kontroly, v jakém stavu se byt nachází.

#### **c) Provádění oprav a úhrada za ně**

Zákon rozlišuje, které opravy má provádět a hradit pronajímatel a které nájemce. Pronajímatel provádí a hradí větší opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů. Pokud nájemce zjistí, že jsou v bytě potřebné větší opravy, které má hradit pronajímatel, je povinen to bez odkladu oznámit pronajímateli. Pokud pronajímatel i přes toto sdělení nutnou opravu neprovede, může nájemce opravu v potřebném rozsahu provést na vlastní náklady a požadovat od pronajímatele, aby mu náklady vynaložené na opravu proplatil. Tento nárok musí uplatnit nejpozději do 6 měsíců od provedení opravy. Kromě toho může nájemce uplatnit svůj nárok na slevu z nájemného, a to do doby, než bude oprava provedena. Výklad o tom je dále v části o nájemném.

Zákon také umožňuje, aby pronajímatel předal nájemci do užívání byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a nájemce provede sám úpravy předávaného bytu. O tom musí být uzavřena písemná dohoda, která je součástí nájemní smlouvy. Náklady vynaložené na úpravy bytu buď pronajímatel nájemci dodatečně uhradí nebo si je nájemce „odbydlí“ formou sníženého nájemného.

Některé opravy v bytě spojené s jeho užíváním jsou považovány za drobné a má je hradit nájemce bytu. Pojem drobných oprav je vymezen v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Podle věcného vymezení jsou to například opravy podlah, oken, dveří, výměny zámků, vypínačů, zásuvek a jističů, opravy uzavíracích kohoutů, výměny sifonů, těsnění, rolet, vodovodních zařízení, opravy sporáků a bojlerů na vodu, etážového topení a další. U oprav jmenovitě neuvedených se za drobné opravy považují takové opravy, na které náklad nepřesáhne 300,- Kč.

Kromě drobných oprav vymezuje uvedené nařízení vlády také náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které má rovněž hradit nájemce. Jedná se například o malování včetně opravy omítek a vnitřní nátěry oken a dveří.

#### **d) Provádění stavebních úprav nebo podstatných změn v bytě**

Nájemce může provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele, i když takové úpravy provádí na svůj náklad. Některé úpravy vyžadují rovněž povolení stavebního úřadu. Jde například o změny vodovodního, elektrického nebo plynového vedení, zřizování nebo zazdívání oken, dveří a přiček.

Pronajímatel může provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě se souhlasem nájemce. Nájemce nemůže tyto opravy odmítnout, pokud je pronajímatel provádí na příkaz stavebního úřadu. Pokud je během provádění stavebních prací užívání bytu nebo společných prostorů zhoršeno, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo z úhrady za služby spojené s užíváním bytu.

### **4. Výše nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu a způsob jejich placení**

V České republice existuje několik způsobů stanovení výše nájemného z bytu:

#### **a) Nájemné smluvní**

Smluvní nájemné se stanoví vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu. Toto nájemné není upraveno žádným předpisem a může být určeno v libovolné výši. Smluvní nájemné se platí především z bytů, o nichž se sjednává nová nájemné smlouva s novým nájemcem. Smluvní nájemné je možné zvyšovat způsobem stanoveným dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu.

#### **b) Nájemné regulované**

Toto nájemné platí u bytů, u nichž byla uzavřena nájemní smlouva v minulých letech, tedy především u bytů pronajatých podle dřívějších (starších) nájemních smluv.

Regulované nájemné se skládá z maximálního základního měsíčního nájemného, které je stanoveno za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, a to podle velikostní kategorie bytu, rozsahu příslušenství a způsobu vytápění.

Regulované nájemné nemůže pronajímatel zvyšovat libovolně, ale pouze podle pravidel, která stanoví zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a poté vždy k 1. lednu příštího roku, ale nikoliv zpětně. Jednostranné zvýšení nájemného nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Podrobnosti upravuje zvláštní právní předpis, který vydává Ministerstvo pro místní rozvoj každoročně formou sdělení publikovaného ve Sbírce zákonů. Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručeno nejméně 3 kalendářní měsíce předem. Pokud nájemce se zvýšením nájemného nesouhlasí, může se obrátit na soud se žalobou na určení neplatnosti tohoto zvýšení.

V domech stavebních bytových družstev je nájemné stanoveno odchylným způsobem, určuje se podle vyhlášky Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

Nájemné z družstevních bytů obsahuje skutečné náklady na dům a byt, zejména náklady na opravy. Dále toto nájemné obsahuje také splátku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu družstevních domů státem. I u těchto bytů jde tedy o regulované nájemné.

Kromě základního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy platí nájemce ještě za vybavení bytu (například za vybavení bytu sporákem, kuchyňskou linkou, bojlerem nebo plynovým topením).

### **c) Úhrada za služby spojené s užíváním bytu**

Kromě nájemného platí nájemce úhradu za služby spojené s užíváním bytu. Mezi tyto služby patří dodávka tepla a teplé užitkové vody, dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi (vodné, stočné), odvoz popela a smetí, užívání výtahu, úklid a osvětlení společných prostor domu a čištění komínů; v bytech se sníženou kvalitou je to také odvoz splašků a čištění žumpy.

Na tyto služby platí nájemce každý měsíc zálohu. Výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu se jednou za rok vyúčtuje podle skutečných nákladů a podle počtu osob, které s nájemcem bydlí. Vzniklý nedoplatek hradí nájemce bytu, přeplatek uhradí nájemci pronajímatel.

Pokud jsou v bytě instalována měřidla spotřeby tepla a teplé užitkové vody, rozpočítává se část úhrad za služby podle hodnot zjištěných těmito měřidly.

### **d) Sleva z nájemného a z úhrad za služby spojené s užíváním bytu**

V některých případech je užívání bytu zhoršeno, a to především neprovedením potřebné opravy, kterou má hradit pronajímatel. Občanský zákoník pro tyto případy upravuje možnost slevy z nájemného, a to do doby, než bude oprava provedena. Právo na přiměřenou slevu má nájemce i tehdy, jestliže nebyly poskytovány řádně služby spojené

s užíváním bytu a v důsledku toho se užívání bytu zhoršilo. Zákon nestanoví konkrétní výši slevy; sleva má být přiměřená a odpovídat rozsahu zhoršení užívání bytu. Právo na slevu má nájemce i v případě, že v domě nebo v bytě jsou prováděny stavební úpravy, jimiž se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky užívání bytu nebo domu.

Nájemce musí své právo na slevu uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, jestliže nebylo uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.

#### **e) Způsob placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu**

Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně, a to zpravidla nejpozději do konce měsíce, za který se platí nájemné. Splatnost nájemného má být určena dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem bytu.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

#### **f) Úhrada za elektřinu a plyn**

Úhradu za elektřinu a plyn platí nájemce zpravidla přímo dodavatelské organizaci, poté co se sám u této organizace registroval. Podrobnosti o registraci jsou v části VI. Přihlášení k odběru energií.

Může být také dohodnuto, že jako spotřebitel elektřiny a plynu bude registrován pronajímatel bytu a nájemce bude spotřebu platit vlastníkově. To se uplatňuje např. u nájmu bytu v rodinném domě.

### **5. Skončení nájmu bytu**

Nájem může skončit některým z těchto způsobů a za těchto podmínek:

**a) Uplynutím stanovené doby,** a to v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a strany se nedohodly na jejím prodloužení. Nájemce nemá v takovém případě právo na náhradní byt ani na náhradní ubytování.

**b) Skončením výkonu práce nájemcem,** a to v případě, že nájemní smlouva byla sjednána na dobu výkonu práce nájemcem. Nájem skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Pokud nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele z vážných důvodů, nájem bytu neskončí, ale změní se na nájem na dobu neurčitou.

**c) Písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem,** a to v libovolné době.

#### **d) Písemnou výpovědí nájemce**

V této výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než 3 měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Výpověď nájemce nemusí být odůvodněna.

#### **e) Písemnou výpověď pronajímatele**

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku. Občanský zákoník stanoví v § 711a, ve kterých případech může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu.

Jde o tyto případy:

- a) pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence,
  - b) nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat,
  - c) z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo byt nebo dům vyžaduje opravy,
  - d) jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k podnikání a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.
- V uvedených případech má nájemce právo na náhradní byt.

V ostatních případech může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě,
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby,
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů,
- d) neuvádí-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo jej užívá jen občas,
- e) jde-li o byt nebo dům určený pro ubytování zdravotně postižených osob a nájemce není zdravotně postižený.

V uvedených případech nemá nájemce právo na náhradní byt.

Zákon umožňuje, aby se nájemce bránil u soudu žalobou na určení neplatnosti výpovědi dané pronajímatelem. V takovém případě není nájemce povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě 60 dnů od dne doručení výpovědi tuto žalobu a soud o ní pravomocně nerozhodl.

**f) Mimoto nájem bytu končí například smrtí nájemce** (pokud nájem nepřechází na jiného člena jeho domácnosti – viz dále) a také při zániku bytu.

Vždy při ukončení nájmu a předání bytu je vhodné sepsat Protokol o předání bytu, kde obě strany potvrdí předání bytu a jeho stav. Do protokolu je také třeba zapsat stav měřidel tepla a vody, pokud jsou v bytě instalována, vyúčtování a případné dluhy.

#### **g) Kdy nájem nekončí:**

1. Nájem nekončí opuštěním bytu. Když se nájemce chce z bytu odstěhovat dříve, než skončí platnost nájemní smlouvy, musí nájem ukončit podle výše uvedených pravidel, nejlépe dohodou s pronajímatelem. Pokud to neudělá, je nájemní smlouva stále platná.
2. Nájem nekončí, když se změní pronajímatel (vlastník domu nebo bytu). Nový vlastník přebírá právní postavení původního vlastníka a nemůže nájemní smlouvu sám změnit nebo zrušit.

## **6. Další zákonná ustanovení k nájmu bytu**

### **a) Společný nájem bytu**

Společný nájem bytu vzniká především manželům. Zákon stanoví, že společný nájem bytu vzniká mezi manžely, jestliže se za trvání manželství oba manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu.

Nezáleží tedy na tom, kdy byla uzavřena nájemní smlouva a kdy bylo uzavřeno manželství. Společným nájemcem se tedy stává i manžel, který se do bytu „přiženil“, tedy nastěhoval se do bytu k manželovi, který již v bytě na základě nájemní smlouvy bydlel.

Po rozvodu manželství se bývalí manželé o dalším užívání bytu mají dohodnout. Nedohodnou-li se, rozhodne na návrh jednoho z manželů soud. Soud zruší společný nájem bytu a rozhodne o tom, který z manželů bude byt jako jediný nájemce užívat. Ten z manželů, který se nestane nájemcem bytu, se musí z bytu vystěhovat až tehdy, když dostane náhradní ubytování.

Zvláštní úprava platí u družstevních bytů. Jestliže získá družstevní byt jen jeden z manželů za trvání manželství, pak vznikne oběma manželům společné členství v družstvu a společný nájem bytu manžely. Jestliže získal jeden z manželů družstevní byt před uzavřením manželství, pak oběma manželům vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.

Po rozvodu manželství by se měli rozvedení manželé dohodnout o dalším užívání družstevního bytu. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o tom soud. Přitom platí, že pokud získal družstevní byt jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne společný nájem družstevního bytu rozvodem manželství. Právo užívat družstevní byt zůstane tomu z manželů, který byt získal před uzavřením manželství. Rozhoduje-li o věci soud, bere zřetel na zájmy nezletilých dětí a vyžádá si také stanovisko družstva.

### **Užívání bytu partnery**

Osoby, které uzavřely registrované partnerství, mají po dobu trvání tohoto partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera. Ovšem uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu, a to ani u bytu družstevního.

Zrušením registrovaného partnerství zaniká právo tohoto partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

### **b) Výměna bytu**

Nájemce může svůj byt vyměnit za jiný byt s jiným nájemcem. V obou bytech by měly být zachovány stejné podmínky nájmu. Je nutné, aby s výměnou bytů oba pronajímatelé písemně souhlasili (není podstatné, zda pronajímatelem je obec nebo jiný vlastník). Pokud by některý pronajímatel s výměnou nesouhlasil, může se nájemce obrátit na soud. Kladné rozhodnutí soudu nahrazuje souhlas pronajímatele s výměnou bytu.



### **c) Přejchod nájmu bytu**

Jestliže nájemce bytu zemře nebo trvale opustí společnou domácnost, nájem bytu nezaniká, pokud s ním v bytě žily zákonem stanovené osoby. Zůstane-li v bytě, který byl ve společném nájmu manželů, pozůstalý manžel, stává se jediným nájemcem bytu. Nejde-li o společný nájem bytu manželů, stávají se společnými nájemci bytu tyto osoby: děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. Tyto osoby musí prokázat, že se zemřelým nájemcem žily v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Další osoby – vnuci a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, se stávají nájemci bytu po zemřelém, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě aspoň po dobu 3 let před smrtí nájemce a nemají vlastní byt. Zákon určitým způsobem zvýhodňuje vnuky nájemce. Ti nemusí splňovat podmínku soužití ve společné domácnosti v trvání 3 let, pokud se obrátí na soud se žádostí, aby o přechodu nájmu rozhodl soud z důvodu zvláštního zřetele hodných.

### **7. Specifika pronájímání bytů na volném trhu**

Nájem bytu na základě řádné nájemní smlouvy dává nájemci právní jistotu bydlení. Čím delší doba nájmu, tím lépe. Nejvýhodnější je nájem na dobu neurčitou, ten se však již u nových nájemních smluv používá zřídka. Většina českých občanů, kteří bydlí v nájemních bytech, bydlí v bytech na základě nájemních smluv uzavřených v minulosti na dobu neurčitou s regulovaným nájemným. Jen málo českých občanů hledá nájemní byt na volném trhu, protože v porovnání s regulovaným nájmem je toto bydlení drahé. Pro cizince však je nájemní bydlení na volném trhu často jediným řešením. Pronájímání bytů na volném trhu se řídí principy nabídky a poptávky a požadované ceny se velmi liší podle lokality.

Vzhledem k tomu, že zákon přesně stanovuje podmínky nájemní smlouvy a jejího ukončení, je na volném trhu běžnou praxí uzavírání nájemních smluv na krátkou dobu. Tím se pronajímatelé chtějí chránit před případnými problémy s nájemcem, protože dávat nájemci výpověď je velmi složité. Možná Vám pronajímatel nabídne, že nájemní smlouva bude později, nebudete-li mít žádné problémy, prodloužena. Pokud ale taková dohoda není výslovně napsána v nájemní smlouvě, pak není nijak zaručena a prodloužení smlouvy záleží jen na dobré vůli pronajímatele. Běžné je také to, že pronajímatel požaduje zaplacení nájmu (např. 6 měsíců) dopředu.

### **Přenechání nájemního bytu za odstupné**

V inzerátech a nabídkách některých realitních kanceláří ve velkých městech se můžete setkat s nabídkou přenechání nájemního bytu za odstupné. Odstupné bývá požadováno i ve výši několika set tisíc Kč. Za tuto částku dostanete na Vaše jméno nájemní smlouvu s regulovaným nájemným. Nájemní smlouva je obvykle uzavírána na dobu neurčitou. Za těchto dvou podmínek je zaplacení odstupného finančně výhodnou možností, jak získat stabilní bydlení.

Pokud s Vámi vlastník domu hodlá uzavřít nájemní smlouvu za těchto podmínek, záleží pouze na vaší vzájemné dohodě.

Pokud Vám však tímto způsobem nabízí byt jeho nájemce, znamená to, že už tento byt nepotřebuje a správně by jej měl vrátit pronajímateli. Taková transakce se pak označuje jako tzv. fiktivní výměna bytu nebo fiktivní přechod nájmu bytu. Pokud má pronajímatel

(obec nebo soukromý vlastník domu) podezření, že transakce není v pořádku, odmítne dát souhlas s výměnou.

V inzerátech můžete také vidět slovo „dekret“. Dekret byl v minulosti dokument opravňující k užívání bytu. Tento pojem už se nepoužívá a někteří lidé ho zaměňují s nájemní smlouvou.

## **IV. PODNÁJEM, UBYTOVNY A NEBYTOVÉ PROSTORY**

### **1. Podnájem**

Podnájem je dočasným bydlením v bytě, který má někdo jiný v nájmu a momentálně jej nepotřebuje. Je možné si sjednat podnájem celého bytu či jen jeho část. Nájemce bytu, který chce přenechat byt nebo jeho část do podnájmu, k tomu musí mít písemný souhlas pronajímatele. Pokud pronajímatel souhlas nedá, je smlouva o podnájmu neplatná.

Podnájem družstevního bytu upravují stanovy jednotlivých družstev; podle stanov je možné, že nebude vyžadován souhlas družstva.

Podnájemní smlouva by měla být v zájmu jistoty uzavřena písemně. Platba za podnájem je zcela na dohodě podnájemce a nájemce. Zahrnuje většinou všechny poplatky spojené s bydlením.

Smlouva o podnájmu může být uzavřena na dobu určitou nebo bez časového určení. Smlouva upravuje podmínky skončení podnájmu. Pokud tyto podmínky ve smlouvě dohodnuty nejsou, lze dát výpověď bez uvedení důvodu. Smlouva o podnájmu uzavřená na dobu určitou skončí také uplynutím této doby. Smlouva o podnájmu skončí také tehdy, když skončí nájemní smlouva, na kterou je podnájem vázán. Vzor podnájemní smlouvy je uveden v příloze.

Pronajímatelé, tj. obce a soukromí vlastníci domů, často vnímají přenechávání bytů a jejich částí do podnájmu jako neoprávněné obohacování nájemce, zvláště jde-li o byt s regulovaným nájemným. Proto pronajímatel k podnájmu neudělí souhlas. Můžete se proto setkat s tím, že Vám bude nabídnut podnájem, aniž s ním souhlasil pronajímatel. V takovém případě však není podnájemní smlouva platná a Vaše užívání bytu či jeho části nemá žádnou právní ochranu.

### **2. Ubytovny**

V ČR existují dva typy ubytoven, které se řídí podle různých ustanovení občanského zákoníku.

- Ubytovny označované jako zařízení určená k trvalému bydlení. V těchto ubytovnách vzniká nájem uzavřením nájemní smlouvy. Nájem upravuje § 717 – 718 občanského zákoníku. Zde si můžete nahlásit adresu místa pobytu. Takových ubytoven je však velice málo.
- Ubytovny sloužící k přechodnému ubytování. Tento typ ubytoven je mnohem častější. Zde uzavíráte se zástupcem ubytovny smlouvu o ubytování.

Na každé ubytovně také platí ubytovací řád, který je třeba dodržovat. Při vážném porušení ubytovacího řádu nebo při nezaplacení v řádném termínu může být ubytování ihned ukončeno. Ubytovací řád stanovuje podmínky, za kterých je ubytování poskytováno (např. návštěvy, zvířata, bydlení dětí a rodin) a práva a povinnosti při užívání společných prostor ubytovny a při soužití s ostatními ubytovanými.

Bydlení na ubytovnách má velmi různorodou úroveň. Někde si můžete pronajmout celý pokoj, jinde jen lůžko v pokoji, který sdílíte s dalšími osobami. V tom případě má každá

osoba uzavřenu samostatnou smlouvou. Ubytovny jsou vybaveny nábytkem i ložním prádlem a je zde možnost si vařit ve společné kuchyňce.

Informace o ubytovnách nejsou oficiálně nikde shromažďovány. Můžete se informovat v některých realitních kancelářích, na městských úřadech nebo v informačních centrech, která v některých městech působí.

### **3. Bydlení v místech, která nejsou určena k bydlení**

Při hledání pronájmu bytu Vám může být nabídnuto místo, které je fyzicky vhodné k bydlení, ale oficiálně není pro bydlení určeno. Může to být nebytový prostor (kanceláře, obchod, dílna) nebo rekreační objekt (chata). Určení charakteru každé stavby je dáno projektem a kolaudací – rozhodnutím stavebního úřadu.

Pokud chcete bydlet v takovém místě, musíte s vlastníkem objektu uzavřít písemnou smlouvu. Nebude to však smlouva o nájmu bytu, ale smlouva o nájmu nebytového prostoru (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor) nebo o nájmu chaty (§ 663 občanského zákoníku). Právní ochrana této smlouvy je menší než u smlouvy o nájmu bytu. Například zde neplatí žádné předpisy o nájemném, ukončení nájmu výpovědí ze strany vlastníka je mnohem jednodušší. Další nevýhodou tohoto bydlení je, že Vaši smlouvu nebudou úřady uznávat jako doklad o bydlení (např. cizinecká policie, oddělení státní sociální podpory).

Může se také stát, že s Vámi vlastník uzavře smlouvu o nájmu bytu, ačkoliv toto místo není oficiálně bytem. V tom případě není nájemní smlouva platná. Pokud máte pochybnosti, zda nabízené místo je skutečně určeno k bydlení, požádejte vlastníka, aby Vám ukázal kolaudační rozhodnutí.

## V. HLÁŠENÍ MÍSTA POBYTU

V místě, kde bydlíte, musíte na cizinecké policii nahlásit adresu svého bydliště.

V závislosti na formě Vašeho bydlení se za doklad, kterým cizinec prokazuje zajištění bydlení, zpravidla považuje:

- ověřená kopie nájemní smlouvy
- ověřená kopie smlouvy o podnájmu a současně písemný souhlas vlastníka domu
- originál potvrzení ubytovacího zařízení, ze kterého je patrné, že ubytovací zařízení poskytne ubytování cizinci, včetně uvedení doby užívání
- čestné prohlášení s ověřeným podpisem vlastníka nemovitosti o zajištění ubytování a doklad o vlastnictví nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí).

V případě, že se chcete přihlásit na adresu k osobě, která má k bytu nájemní vztah, potřebujete souhlas tohoto nájemce bytu i souhlas vlastníka (pronajímatele) s ubytováním Vaší osoby.

Pokud se chcete přihlásit na adresu příslušníka rodiny, který má nájemní smlouvu, stačí předložení této nájemní smlouvy a prokázání vztahu k nájemci bytu.

Forma dokladu však v zákoně o pobytu cizinců není přesně stanovena a záleží na posouzení cizinecké policie, zda předložený doklad uzná jako relevantní. Cizinecká policie může požadovat v případě pochybností ještě doplnění dalších dokladů.

Důležitá je také délka doby, na kterou je doklad o ubytování platný. Pokud pobýváte v ČR na základě víza k pobytu nad 90 dnů a máte doklad o ubytování na dobu kratší než 1 rok, bude Vám vízum vydáno pouze na dobu platnosti tohoto dokladu o ubytování.

## **VI. PŘIHLÁŠENÍ K ODBĚRU ENERGIÍ A JINÝCH SLUŽEB V BYTĚ**

Před nastěhováním do bytu je třeba zajistit si přihlášení k odběru energií. Vyřízení odběru plynu a elektřiny může trvat několik dní a v určitých případech i týdnů. Proto je třeba před nastěhováním vše vyřizovat v dostatečném předstihu nebo počítat s tím, že několik dní budete v bytě bez elektřiny a plynu.

### **1. Přihlášení k odběru elektrické energie**

Přihlášení k odběru elektřiny můžete vyřídit na služebně oblastních distributorů elektrické energie (obvykle pokrývají oblast kraje, případně více krajů – Pražská energetika, Středočeská, Severomoravská atd.), podle adresy Vašeho bytu. Při přihlášení k odběru zaplatíte správný poplatek a dohodnete si výši záloh na elektrickou energii. Potom do bytu přijde technik, který připojí elektroměr. Lhůty pro připojení elektřiny bývají u různých energetických podniků odlišné.

K přihlášení potřebujete: vyplněnou žádost o přihlášení k odběru elektrické energie, nájemní smlouvu (nebo doklad o vlastnictví bytu), podpisem stvrzený souhlas vlastníka nemovitosti. Dále u nového bytu nebo u bytu, kde byl elektroměr déle než 6 měsíců odpojen, musí být provedena technická revize přívodu elektřiny před připojením elektroměru. U ostatních bytů musí být nejprve odhlášen původní odběratel. Pokud máte jiný druh pobytu než trvalý pobyt či azyl, potřebujete mimoto také ručitele, tj. osobu, která se zaručí, že v případě, kdy by po Vašem odjezdu ze země zůstaly Vámi neuhrazené účty za elektřinu, zaplatí dlužné částky ona. Ručitel musí mít české občanství a musí být při podpisu Vaší smlouvy s místním energetickým závodem osobně přítomen.

Cena elektrické energie pro domácnosti je stanovena vládou ČR. Můžete si vybrat z několika cenových sazeb, které jsou různé podle objemu spotřeby elektřiny, některé jsou určeny jen pro domácnosti, jejichž veškeré zařízení je na elektřinu. Pracovníci energetického podniku Vám poradí. Elektrická energie se platí zálohově každý měsíc (někdy 1x za 2 měsíce nebo čtvrtletně). Účtování spotřeby probíhá tak, že Vám energetický podnik pošle vyúčtování s přehledem odebrané elektřiny, se složenkou na případný doplatek a s novou výší zálohy na další měsíce.

### **2. Přihlášení k odběru plynu**

K odběru plynu se přihlásíte u plynárenské společnosti. V každém kraji je samostatná společnost (např. Středočeská plynárenská atd.). K přihlášení potřebujete nájemní smlouvu k bytu a zaplatíte poplatek za připojení plynoměru.

Cena plynu pro domácnosti je stanovena vládou ČR. Plyn se platí zálohově každý měsíc a vyúčtování spotřeby plynu probíhá obvykle jednou za rok.

### **3. Jiné služby**

Přihlášení k odběru vody je nutné vyřídit pouze u bydlení ve vlastním rodinném domě. Přihlášení se vyřizuje u podniku Vodovody a kanalizace (existuje v každém regionu).

Zajištění odvozu odpadků (odpadové nádoby) je také nutné vyřídit pouze u bydlení ve vlastním rodinném domě, dojednává se s obecním úřadem. V současné době každá obec stanovuje určitou roční částku na osobu za odvoz odpadků nebo podle počtu

odpadových nádob – popelnic a podle praxe ve Vašem domě tento poplatek platíte buďto sami, nebo jej za Vás platí pronajímatel.

U bydlení nájemního a družstevního jsou platby za vodu a odvoz odpadků zpravidla součástí služeb dodávaných a účtovaných pronajímatelem.

#### **4. Telefonní linka**

Pevnou telefonní linku si můžete nechat zřídit u společnosti např. Telefónica O2 Czech Republic, a.s. K žádosti, kterou je třeba podat osobně na pobočce společnosti, je třeba předložit nájemní smlouvu.

Jste-li nájemníkem či podnájemníkem v bytě, ve kterém již byla zavedena telefonní linka, můžete si ji se souhlasem pronajímatele nechat převést na svou osobu. Potom bude linka vedena na Vás, budou Vám zasílány účty a budete uvedeni v telefonním seznamu. Pokud by pronajímatel nesouhlasil s tím, že by telefonní linku převedl (buť i jen dočasně) na Vaše jméno, je možné se alespoň dohodnout na zažádání o službu „změna plátce“, tj. službu, kdy telefon je stále hlášen na jméno majitele telefonní linky, ale účty chodí na Vaše jméno. To je výhodné zejména v případech, kdy podnikáte přímo v bytě, který si pronajímáte.

Byla-li v bytě již zavedena telefonní linka a je-li na ní nějaký dluh, bude dodavatel služby před znovuzapojením telefonu vyžadovat zaplacení dluhu bez ohledu na to, kdo jej způsobil. To je situace, které se majitelé při pronajímání bytu jakýmkoli osobám velmi obávají. Proto používání telefonní linky a způsob placení vždy projednejte s pronajímatelem předem.

## **VII. MIMOŘÁDNÉ SITUACE**

### **1. Spor mezi nájemcem a pronajímatelem**

Pokud není nájemní smlouva dodržována ze strany pronajímatele nebo nájemce, je nejlepší řešit problémy neformálně dohodou. Pokud k dohodě nedojde, můžete se obrátit na soud.

### **2. Vniknutí do bytu vlastníkem a bránění v užívání bytu**

Pokud mezi Vámi a pronajímatelem nastane velmi vážný konflikt, může nastat situace, kdy pronajímatel jedná protiprávně a jeho jednání vůči Vám je trestným činem neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru. V této situaci se můžete obrátit na policii nebo na soud, na příslušný obecní nebo městský úřad. Policie je povinna Vaše oznámení přijmout a zahájit vyšetřování, pokud jde o trestný čin. Konkrétně jsou možné dvě situace:

#### **– neoprávněné vniknutí do bytu pronajímatelem**

Pronajímatel ve Vaší nepřítomnosti vstoupí do bytu, zabaví Vaše věci a vymění zámek. Pokud požádáte o pomoc zámečníka, může vyžadovat k otevření bytu doklad, že máte právo byt užívat (nájemní nebo podnájemní smlouvu). V případě, že nemůžete doložit svůj vztah k bytu a zámečník odmítne byt otevřít, je třeba se obrátit na příslušný městský nebo obecní úřad a žádat o poskytnutí ochrany proti zásahu do pokojného stavu (podle § 5 občanského zákoníku).

#### **– bránění v užívání bytu**

Pronajímatel nájemci odpojí služby, které do bytu dodává (např. vodu), anebo provede v domě takové úpravy, které brání užívání bytu. Pokud pronajímatel nemá ke stavebním úpravám souhlas příslušného stavebního úřadu, jde o protiprávní omezování práv nájemce při užívání bytu. I v takovém případě se můžete obrátit na příslušný městský nebo obecní úřad nebo na soud.

### **3. Havárie vody, plynu, požár**

V případě havárie, nejste-li k zastižení, může pronajímatel byt otevřít za účelem odstranění havárie. O této skutečnosti je povinen Vás neprodleně informovat a o otevření bytu by měl být pořízen zápis (protokol) s podpisy všech zúčastněných.

### **4. Ztráta bydlení**

Pokud náhle přijdete o bydlení a nemůžete se obrátit na přátele, máte bohužel jen velmi málo možností, kde hledat pomoc. První možností je obrátit se na komerční ubytovny. Je-li na ubytovně volné místo, můžete se ubytovat okamžitě. Máte-li malé děti, můžete také zkusit požádat o ubytování v ubytovně pro matky s dětmi. Tyto ubytovny jsou obvykle součástí sítě sociálních služeb města a proto je podmínkou bydlení v nich povolení k trvalému pobytu v ČR.

Další možností je obrátit se na charitativní organizace, pro které tyto striktní podmínky neplatí. V ČR provozují charitativní ubytovny v různých městech především Česká katolická charita, Diakonie Českobratrské církve evangelické, Armáda spásy, Naděje.



Charitativní ubytovny poskytují pouze krátkodobé ubytování lidem bez domova v nouzové situaci. Často se nazývají azylové domy.

Pro ubytování v tomto zařízení musíte mít v pořádku osobní doklady.

## VIII. DALŠÍ UŽITEČNÉ INFORMACE

### 1. Stavební spoření

Stavební spoření je nejrozšířenější formou financování bydlení v ČR. Principem stavebního spoření je, že stát poskytuje klientovi stavební spořitelny státní podporu ve výši 15 % z ročně uspořené částky (až 3 000 Kč) za podmínky 6 let trvání smlouvy o stavebním spoření. Po skončení této doby je možné čerpat naspořenou sumu s úroky, státní podporu a také výhodný úvěr. Úvěr lze použít na koupi domu nebo bytu do vlastnictví, na převod členství v bytovém družstvu nebo na rekonstrukci bytu. Stavební spoření může uzavřít fyzická osoba, která má v České republice trvalý pobyt a přidělené rodné číslo a právnická osoba se sídlem v ČR a identifikačním číslem přiděleným orgány v ČR. Státní podporu může získat občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo a rovněž fyzická osoba, která má v České republice trvalý pobyt a přidělené rodné číslo.

Úročení vkladů a státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmů.

### 2. Hypotéční úvěry

Hypotéky jsou vystavovány dlužníkem nebo třetí osobou ručící za dlužníka, ve prospěch úvěrující banky. Jde o závazek dlužníka nebo jeho ručitele, který dává bance právo uspokojit své pohledávky za dlužníkem v případě jejich nesplnění, ze zastavené nemovitosti.

Hypotéka je úvěr určený na koupi bytu nebo domu pro vlastní bydlení nebo pro větší opravy a rekonstrukce. Hypotéky poskytují banky podle vlastních kritérií, obvykle vyžadují zástavu – buď budovanou nemovitost nebo jinou nemovitost na území ČR.

### 3. SIPO

SIPO je zkratka pro Sdružené inkaso plateb obyvatelstva. SIPO si můžete zřídit na poště. Zde Vám vydají tzv. číslo SIPO a toto číslo můžete oznámit na energetickém podniku, plynárenském podniku, pronajímateli, dále např. na poště, pokud si chcete objednat noviny apod. Potom se všechny platby na Váš byt spojí dohromady a středisko SIPO Vám každý měsíc zašle jednu složenku, která bude obsahovat vše.

Na placení nájemného lze použít SIPO jen tehdy, když pronajímatel tuto službu používá.

Systém SIPO vznikl v době, kdy lidé neměli běžně bankovní účty. V současné době lze na různé platby jednoduše používat bankovní příkazy.

### 4. Rodné číslo

Při vyřizování většiny formalit v České republice jsou lidé identifikováni pomocí rodných čísel. Proto doporučujeme si rodné číslo vyřídit. Je užitečné pro jednání na úřadech, ale není to povinnost. O rodné číslo může požádat každý cizinec s povolením k pobytu nebo s vízem nad 90 dnů. Žádost se podává u Českého statistického úřadu.

K žádosti potřebujete tyto doklady:

- průkaz povolení k pobytu
- ověřený překlad rodného listu (nemůžete-li jej z nejrůznějších důvodů doložit, postačí čestné prohlášení)

## 5. Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je dávkou státní sociální podpory, na který máte nárok, pokud jste cizinec s trvalým pobytem, azylant, nebo cizinec s vízem nad 90 dnů a máte pobyt v ČR delší než 365 dnů. Žádost podáváte na kontaktním místě státní sociální podpory v místě svého bydliště.

Pro získání tohoto příspěvku musíte doložit:

- že jste v tomto bytě přihlášen k pobytu. Musíte mít řádnou nájemní smlouvu nebo můžete mít byt ve vlastnictví. Na bydlení v podnájmech a na ubytovnách se příspěvek na bydlení neposkytuje. Výjimkou jsou ubytovny – tzv. zařízení určená k trvalému bydlení, kde je uzavírána nájemní smlouva,
- že Vaše náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35) a součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35), není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Výše příspěvku nesouvisí s výší plateb za byt. Příspěvek na bydlení upravuje zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

## 6. Pojištění bytu

Pro pojištění bytu všeobecně platí následující podmínky:

Vlastníte-li dům nebo byt, jedná se o pojištění nemovitostí (nebo pojištění staveb).

Tímto si pojistíte samotnou stavbu. Pokud chcete pojistit také Váš majetek uvnitř domu či bytu – tedy vnitřní zařízení jako např. nábytek, elektroniku apod., musíte k pojištění nemovitosti přidat ještě pojištění domácnosti.

Pokud máte byt v nájmu, můžete sjednat pouze pojištění domácnosti. Tím je pojištěn Váš majetek uvnitř bytu: nábytek a další zařízení, elektronika, cennosti. Dále se můžete připojistit pro případ odpovědnosti za škodu, kterou způsobíte sousedům v domě nebo jakýmkoli jiným způsobem. Běžné je pojištění na tzv. živelní rizika (požár, vítr, voda) a pro případ krádeže a vloupání.

Vždy je však při uzavírání pojistné smlouvy třeba sledovat, na jakou částku je pojištění sjednáno – tzv. pojistná hodnota. Ta určuje, v jaké výši Vám pojišťovna bude hradit škodu. Výhodné je tzv. pojištění na novou cenu, kdy vyplácená částka za zničené věci odpovídá ceně nových věcí platných v současné době. Čím lépe se pojistíte, tím vyšší pojistné budete platit. Dále je nutné mít lepší zabezpečení vstupu do bytu; minimem je tzv. bezpečnostní zámek.

## **7. Státní integrační program pro azylanty**

V ČR existuje státní program na podporu bydlení pro azylanty, tzv. Státní integrační program.

Tento program každý rok upravuje Ministerstvo vnitra. Do programu může být zařazen cizinec, kterému byla v ČR udělena mezinárodní ochrana formou azylu a písemně souhlasí se zařazením do tohoto programu. Na žádné jiné cizince se tento program nevztahuje. Principem programu je státní finanční příspěvek poskytovaný vlastníkům bytů, kteří uzavřou nájemní smlouvu s azylantem.

Je-li Vám v ČR udělena mezinárodní ochrana formou azylu, mohou Vás do Státního integračního programu zařadit pracovníci Ministerstva vnitra na základě Vaší písemné žádosti.

## **IX. OTÁZKY A ODPOVĚDI**

### **1. Kdo mi pomůže v ČR najít bydlení?**

V ČR působí realitní kanceláře, které Vám mohou najít byt k pronajmutí nebo ke koupi. Při koupi bytu realitní kanceláře zpravidla nepožadují poplatek (resp. požadují jej od prodávajícího). Avšak při zprostředkování pronájmu realitní kanceláře požadují úhradu buď ve formě fixní částky za zprostředkování či ve výši jednoho nebo více násobků měsíčního nájmu. Navíc nájem bytu sjednaný přes realitní kancelář bývá finančně nákladnější. Výhodou je, že realitní kancelář zajistí také právní servis a připraví nájemní smlouvu. I v této situaci však doporučujeme se o smlouvě poradit s právníkem nezávislým na dané realitní kanceláři.

Pomoci Vám mohou také inzeráty, informační vývěsky, internet. Byt si můžete pronajmout s jakýmkoli druhem pobytu. Koupit byt můžete, jen pokud máte povolení k trvalému pobytu nebo Vám byl udělen azyl.

### **2. Musím mít na byt, ve kterém žiji, písemnou smlouvu?**

Doporučujeme mít vždy uzavřenou písemnou smlouvu, ať již nájemní smlouvu nebo jinak pojmenovanou smlouvu. Najdete-li někoho, kdo Vás nechá bydlet v bytě za úplatu a bez písemné smlouvy, je to pro Vás velmi rizikové. Písemnou smlouvu také můžete potřebovat pro jednání na různých úřadech.

### **3. Co mám dělat, když pronajímatel požaduje, abych mu zaplatil nájemné za několik měsíců předem?**

Je možné, že bude vyžadováno nájemné za určitou dobu předem. To není v rozporu s právem. Je však nutné o tom napsat písemnou dohodu, kde Vám pronajímatel podpisem potvrdí předání peněz.

### **4. Jakým způsobem se platí nájemné?**

Výše nájemného a způsob placení nájemného je uveden v nájemní smlouvě. Může to být například v hotovosti nebo převodem na bankovní účet. Obvykle se nájemné platí jednou měsíčně, a to do konce příslušného měsíce.

### **5. Co mám dělat, když mi skončí nájemní smlouva?**

V den, kdy nájemní smlouva končí, se musíte vystěhovat z bytu. Ze zákona nemáte žádné další právo k tomuto bytu. Musíte si buď najít nový byt, nebo se dohodnout s vlastníkem (pronajímatelem), zda můžete v bytě bydlet dále. V tom případě je ale nutné uzavřít novou nájemní smlouvu.

Při vystěhování je třeba byt a klíče od domu i od bytu včetně příslušenství osobně předat pronajímateli. Současně je třeba sepsat zápis (protokol o předání bytu), ve kterém se uvede, v jakém stavu je předán byt a jsou odstraněny závady v bytě.

## **6. Jak mohu ukončit nájem bytu dříve, než uplyne doba sjednaná v nájemní smlouvě?**

Musíte požádat pronajímatele bytu o ukončení nájmu bytu dohodou. Dohoda o ukončení nájmu bytu má být sestavena písemně a musí v ní být stanoveno datum, kdy nájem končí. Toto datum může být libovolné, záleží na dohodě s pronajímatelem.

Pokud se s Vámi pronajímatel na ukončení nájmu bytu nechce dohodnout, můžete ukončit nájem bez jeho souhlasu tím, že mu dáte písemnou výpověď nájmu bytu. Podle zákona však při tomto způsobu ukončení nájmu platí tříměsíční výpovědní lhůta, kterou není možné zkrátit. Výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď pronajímateli doručena.

## **7. Jak přihlásit spolubydlící k pobytu?**

Jste-li vlastníkem bytu (domu), stačí pro přihlášení spolubydlícího na cizinecké policii vyplněné čestné prohlášení a výpis z katastru nemovitostí potvrzující, že jste vlastníkem domu (bytu). Pokud má nemovitost více spoluvlastníků uvedených na výpisu z katastru nemovitostí, vyžaduje se souhlas formou čestného prohlášení od všech.

V případě, že máte nájemní smlouvu k bytu, můžete dát spolubydlícímu cizinci čestné prohlášení pro cizineckou policii, že mu umožníte bydlení ve svém nájemním bytě a zároveň předložíte svoji nájemní smlouvu k bytu. Také musíte předložit souhlas pronajímatele. Všechny dokumenty vyžaduje cizinecká policie v úředně ověřených kopiích.

## **8. Co dělat v případě nevhodného chování sousedů?**

Pokud problematické chování souseda nemůžete vyřešit domluvou, můžete požádat Policii ČR, aby proti němu zakročila. Také můžete jeho chování písemně oznámit pronajímateli. Opakované a závažné nevhodné chování může být důvodem pro to, že pronajímatel dá Vašemu sousedovi výpověď z bytu. V takovém případě není třeba přivolení soudu k výpovědi a není právo na náhradní byt.

## **9. Na koho se mám obrátit, pokud pronajímatel porušuje právní předpisy a nedodržuje nájemní smlouvu?**

Nejdříve se pokuste situaci vyjasnit jednáním s pronajímatelem. Pokud to nepomůže, můžete se obrátit na soud. O sporných bodech je třeba mít písemné doklady, zejména písemné upozornění na závadné jednání, jehož kopii se ponecháte. Je užitečné se poradit s právníkem a případně jej požádat o doprovod při jednání s pronajímatelem.

## **10. Ve kterých případech musím zpřístupnit byt, který užívám?**

Přístup do bytu musíte pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci umožnit v těchto případech:

- a) k provedení kontroly pronajímatelem, zda je byt užíván řádným způsobem,
- b) k provedení potřebných oprav v bytě, které má provést a hradit pronajímatel,
- c) k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé vody a odpočtu naměřených hodnot,
- d) k prohlídce bytu novým zájemcem o byt v případě podané výpovědi z nájmu nebo před skončením nájmu a předáním bytu.

## **X. PRÁVNÍ PŘEDPISY VZTAHUJÍCÍ SE K BYDLENÍ**

### **1. Nájem bytu**

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zejména
- § 685 – 716 – zvláštní ustanovení o nájmu bytu
- § 717 – 718 – nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení
- § 719 – podnájem
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu)

### **2. Vlastnictví bytu**

- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, zejména zákona č. 103/2000 Sb. a zákona č. 171/2005 Sb.)
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

### **3. Družstevní byty**

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, část druhá – obchodní společnosti a družstvo, zejména § 221 až 260
- vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

### **4. Nájemné a úhrada za služby spojené s bydlením**

- zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

## **5. Ostatní právní předpisy**

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.



## XI. SLOVNÍČEK ZKRATEK A POJMŮ

nemovitost – pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem

**OV** – byt v osobním vlastnictví

**DR** nebo **DV** – byt v družstevním vlastnictví

**RD** – rodinný dům (pro bydlení rodiny, ale mohou v něm být až tři byty)

umakartové jádro – starý typ koupelny a záchodu v panelových domech. Znamená to, že byt nebyl v nedávné době rekonstruován.

zděné jádro – znamená, že stěny koupelny a záchodu v panelovém domě jsou z cihel a obloženy dlaždičkami. Byt je kvalitnější než s umakartovým jádrem.

**RK** – realitní kancelář

**gars.** – garsoniéra – byt o jedné místnosti bez kuchyně, pouze s malou kuchyňskou linkou nebo vaříčem, koupelnou a WC

**k.k.** – kuchyňský kout; malá kuchyňka, která je součástí jiné místnosti

**B** – balkón

**L** – lodžie – obdoba balkónu

**T** – terasa

**G** – garáž

mezonet – byt ve dvou patrech, se schodištěm uvnitř bytu

velikost bytu – první číslo znamená počet pokojů, druhé číslo znamená kuchyň. Za lomítkem může být další plocha patřící k bytu.

(Např. 2+1/B = dva pokoje a kuchyň s balkonem, 3+k.k. = tři pokoje a kuchyňský kout, 1+0 = jeden pokoj bez kuchyně (garsoniéra), 4+1/T,G = čtyři pokoje, kuchyň, terasa a garáž)

podlahová plocha – plocha celého bytu v metrech čtverečních

nájem bez poplatků – jen nájemné, úhradu za služby spojené s užíváním bytu je třeba platit zvlášť

nájem s poplatky – toto nájemné už zahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním bytu (služby/SIPO/inkaso – poplatky za odběr elektrické energie, plynu, vody, odvoz odpadků, telefon)

anuita – tento pojem se u družstevních bytů používá pro splácení úvěru, který bytové družstvo (SBD) použilo na výstavbu domu. Částka, kterou člen družstva ještě musí splatit, se běžně nazývá "anuita". Když je anuita nulová, úvěr byl již splacen.

## XII. PŘÍLOHY

### 1. Vzor nájemní smlouvy

#### Nájemní smlouva

uzavřená podle § 685 a 686 občanského zákoníku

mezi

.....  
(označení pronajímatele)

- fyzická osoba: jméno, příjmení, bydliště
- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno pověřené osoby, která za tuto právnickou osobu jedná)

dále jen "pronajímatel"

a

.....  
(označení nájemce:

- fyzická osoba: jméno, příjmení, bydliště

Jde-li o společný nájem více osob, je nutné uvést údaje o všech společných nájemcích.

- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno pověřené osoby)

dále jen "nájemce"

#### Článek I Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

Byt č. .... v .... podlaží domu čp. .... ulice. .... č. orient.  
v ..... (obec).

Byt má .... kuchyň, .... pokoje a tyto další místnosti ..... (např. hala, předsíň) a toto příslušenství: ..... (např. koupelna, záchod, spíž, sklep, komora).

Příslušenství je samostatné a umístěno uvnitř bytu (nebo: příslušenství společné s bytem č. ....)

K bytu dále patří ..... (balkón, terasa, garáž apod.)  
Prostory určené ke společnému užívání s dalšími byty: .....

Podlahová plocha místností pro výpočet nájemného:

kuchyň .....  
předsíň .....  
další místnosti .....  
pokoj .....  
pokoj .....  
pokoj .....  
hala .....  
koupelna .....  
záchod .....

Technický stav bytu a rozsah vybavení bytu je uveden v protokolu o předání bytu.

Byt je vybaven .....

Nájem bytu se sjednává na dobu: .....

a) na dobu určitou od..... do ..... (dobu určitou je možno označit i jinak, např. na dobu výkonu práce pro pronajímatele)

b) na dobu neurčitou od .....

## Článek II

### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

Nájemné se stanovuje:

a) I. varianta:

ve výši..... Kč měsíčně.  
Zvyšovat se bude vždy k .....  
(tato varianta platí pro smluvní nájemné)

b) 2. varianta:

podle platných cenových předpisů, tj. zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu  
(tato varianta platí pro regulované nájemné).

Zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen "úhrada za služby") se stanoví podle platných cenových předpisů.

Skutečná výše úhrady za služby se vyúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby do ..... (např. 30.6. každého následujícího roku).

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do ..... dne každého měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhradu za služby (např. změny osob, které s ním bydlí ve společné domácnosti), a to nejdéle do jednoho měsíce po tom, kdy k této změně došlo.

### Článek III

#### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Rozsah finanční spoluúčasti nájemce na úhradě nákladů a opravy a údržbu bytu jsou uvedeny v článku 4. Zvláštní ujednání. Pokud není rozsah sjednán, hradí nájemce drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

### Článek IV

#### Zvláštní ujednání

V této části nájemní smlouvy se uvedou ujednání, která nejsou uvedena v občanském zákoníku, pokud s ním nejsou v rozporu a neobcházejí zákon a nepříčí se dobrým mravům. Například:

1. Nájemce se zavazuje hradit kromě nákladů na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu také tyto náklady:

- a) na tyto další opravy:..... .
- b) na všechny opravy.
- c) na všechny opravy a výměny těchto předmětů vnitřního vybavení bytu ..... včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu v bytě uvedené předměty ponechá (to platí pro předměty oddělitelné, jako jsou sporáky, umyvadla, kuchyňské linky apod.).

Nájemce bere na vědomí, že předměty v bytě zabudované se stávají jeho trvalou součástí a při skončení nájmu bytu je nemůže odebrat (to platí pro předměty a zařízení zabudované do bytu např. ústřední topení, obestavěná vana).

- a) Nájemce prohlašuje, že předměty, které svým nákladem pořídil, pronajímateli přenechá bezplatně.
- b) Pronajímatel se zavazuje, že v případě skončení nájmu poskytne nájemci přiměřenou náhradu za předměty, které nájemce svým nákladem pořídil a v bytě ponechá.
- c) Pronajímatel bere na vědomí, že mu nepřísluší nárok na nájemné za vybavení bytu, které pořídil nájemce vlastním nákladem.

3. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že bude-li nájemce dodržovat všechna

ustanovení nájemní smlouvy a užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby, nepodá pronajímatel v 5 letech následujících po skončení sjednané doby nájmu návrh na vyklizení bytu a nájemní smlouva se tak ve smyslu § 676 odst. 2 občanského zákoníku bude obnovovat vždy na jeden další rok za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně.

#### Článek V Ustanovení o kauci

Nájemce složí ke dni sjednané nájemní smlouvy ve prospěch pronajímatele peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby spojené. Výše složených peněžních prostředků se stanoví trojnásobkem měsíčního nájemného a zálohy na služby.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složené finanční prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do 1 měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidí a předá pronajímateli.

#### Článek VI

Tato smlouva se vyhotovuje v ..... stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemným dodatkem odsouhlaseným oběma stranami, a to vždy s účinností od prvního dne následujícího kalendářního měsíce.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.

V..... dne .....

Podpisy:

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

## 2. Vzor smlouvy o podnájmu

### Smlouva o podnájmu

.....  
(označení nájemce:

- fyzická osoba: jméno, příjmení, bydliště
- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno pověřené osoby)

dále jen "nájemce"

a

.....  
(označení podnájemce: - jméno příjmení, dosavadní bydliště)

dále jen "podnájemce"

uzavírají tuto smlouvu o podnájmu:

#### Čl. I. Předmět podnájmu

Manželé ..... a ..... jsou podle nájemní smlouvy ze dne ..... společní nájemci bytu v domě čp. .... v ulici ..... č.orient. .... v .....

Jedná se o byt č..... v ..... podlaží, byt má ..... pokoje a kuchyni s příslušenstvím ..... a dalšími prostory .....

Vlastníkem domu nebo bytu (pronajímatelem) je ..... (jméno, příjmení, bydliště).

Pronajímatel dal svůj souhlas k podnájmu předmětného bytu – kopie souhlasu pronajímatele je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem podnájmu je celý byt.

nebo:

Předmětem podnájmu je část bytu sestávající z .....

Ke dni ..... převezme podnájemce předmět podnájmu od nájemců, o čemž bude sepsán předávací protokol.

Čl. II  
Doba podnájmu

I. varianta

Podnájem se sjednává na dobu určitou od ..... do .....

II. varianta

Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Podnájemní vztah začíná dnem .....

Čl. III  
Úhrada za podnájem a za služby spojené s užíváním bytu

Úhrada za podnájem byla dohodnuta částkou ..... Kč měsíčně včetně poskytovaných služeb. Tato částka bude každoročně upravena dohodou obou stran.

Podnájemce se zavazuje platit nájemci úhradu za podnájem do ..... dne každého měsíce, za který je úhrada placena, na účet nájemce vedený u banky..... číslo účtu..... nebo v hotovosti.

Čl. IV  
Skončení podnájmu

I. varianta:

Podnájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím této doby.

Podnájem sjednaný na dobu určitou může nájemce ukončit před uplynutím této doby z následujících důvodů:

- a) podnájemce je déle než jeden měsíc v prodlení s placením sjednané úhrady za podnájem
- b) podnájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, porušují klid a dobré mravy v domě
- c) podnájemce užívá byt v rozporu s jeho určením nebo jej přenechá do užívání dalším osobám bez souhlasu nájemce
- d) byt nelze užívat z důvodů vyplývajících ze stavebně-technického stavu domu nebo bytu

Výpovědní lhůta je ..... Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

II. varianta

Podnájem sjednaný na dobu neurčitou lze vypovědět oboustranně i bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta je jeden měsíc. Počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Podnájem skončí rovněž nejpozději se skončením nájemního vztahu.

Čl. V  
Zvláštní ujednání

1. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí podnájemce.
2. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen vyklidit své věci z předmětného bytu a předat nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce nárok na náhradní byt ani na náhradní ubytování ani na přístřeší.
4. Vztahy stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. VI

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Kopii stejnopisu obdrží vlastník pronajímatel. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.

Souhlas vlastníka nemovitosti – pronajímatele:

.....

V ..... dne .....

.....  
nájemce

.....  
podnájemce



### **XIII. SEZNAM ORGANIZACÍ A INSTITUCÍ**

Ministerstvo pro místní rozvoj  
sekce bytové politiky  
Staroměstské nám. 6  
110 15 Praha I  
tel. 224 861 111  
www.mmr.cz

Státní fond rozvoje bydlení  
Dlouhá 13  
110 00 Praha 1  
tel. 221 771 611  
www.sfrb.cz

Ministerstvo vnitra  
Odbor azylové a migrační politiky  
p.s. 21/OAMP  
170 34 Praha 7  
tel. 974 832 495  
www.mvcr.cz

Poradna pro integraci  
Senovážná 2  
110 00 Praha 1  
tel. 224 216 758  
www.p-p-i.cz

Sdružení nájemníků ČR  
Winstona Churchilla 2  
113 59 Praha 3  
tel. 234 463 343  
www.son.cz

Občanské sdružení majitelů domů  
Mánesova 69  
box 120 21 Praha 2  
tel. 233 344 573

Český statistický úřad  
Jezuitská 2  
601 59 Brno  
tel. 542 528 111  
www.czso.cz

Česká správa sociálního zabezpečení  
Křížová 25  
225 08 Praha 5  
tel. 257 061 111  
[www.cssz.cz](http://www.cssz.cz)

**Energetika** – připojení a platby za elektřinu.

Samostatná firma v každém kraji:

Pražská energetika, Středočeská energetika, Severočeská energetika atd.

Každá firma má pobočky v různých městech ve svém kraji.

**Plyn** – připojení a platby za plyn.

Samostatná firma v každém kraji:

Pražská plynárenská, Středočeská plynárenská, Severočeská plynárenská atd. Každá

firma má pobočky v různých městech ve svém kraji.

**Katastrální úřady – katastr nemovitostí.**

Možnost nahlédnutí, vklad do katastru při koupi nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí jako doklad vlastnictví.

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## XIV. REJSTŘÍK

### A

anuita .....	33
azylant .....	7, 28

### B

byt ve vlastnictví .....	6, 27, 33
--------------------------	-----------

### C

cizinecká policie.....	21, 30
cizozemec.....	7

### Č

čestné prohlášení.....	21, 27, 30
------------------------	------------

### D

daň.....	8
daň z nemovitosti .....	8
drobné opravy .....	10, 12, 30, 36

### E

energetický podnik .....	22
evidenční list.....	10

### F

fiktivní výměna.....	17
----------------------	----

### H

havárie.....	10, 24
hypotéka .....	8

### K

katastr nemovitostí.....	42
kauce .....	9, 10, 11
kupní smlouva.....	7

## N

náhradní byt .....	15, 16, 30, 40
náhradní ubytování .....	15, 16, 40
nájem bytu .....	5, 6, 9, 11, 15, 16, 17, 29
nájemné .....	5, 6, 11, 13, 14, 15, 29, 33, 36
nájemní smlouva .....	6, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 27, 29, 37
nemovitost .....	7, 26, 31, 33

## O

obec .....	5, 16, 18, 22
obecní úřad .....	24
odstupné .....	17

## P

plyn .....	14, 22, 42
pobyt .....	7, 22, 26, 27
podnájem .....	10, 19, 31, 40
poplatek z prodlení .....	14
práva a povinnosti .....	11, 19
pronájemce .....	9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 24, 26, 29, 30, 36, 37, 38
protokol .....	10, 24, 29, 38
přechod nájmu bytu .....	17
přenechání nájemního bytu .....	17
převod členských práv .....	5
příspěvek na bydlení .....	27

## R

realitní kancelář .....	29, 33
rodinný dům .....	33
rodné číslo .....	26

## S

SIPO .....	14, 26
skončení nájmu .....	10, 14, 37, 38
smlouva o podnájmu .....	19
společný nájem bytu .....	16, 17
Státní integrační program .....	28
stavební spoření .....	26
stavební úpravy v bytě .....	14

## U

ubytovny .....	19, 25, 27
úvěr .....	8, 26, 33

## **V**

vybavení bytu .....	10, 13, 36
výpověď .....	14, 15, 19, 30

## **Z**

zálohy .....	6, 10, 14, 22, 35, 37
--------------	-----------------------

**BYDLENÍ CIZINCŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ**  
**Informativní brožura pro cizince**

Kolektiv autorů

Vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1  
1. vydání, Praha 2008

Přeložila: společnost CEET s.r.o.

Návrh obálky: Jarda Švébiš, reklamní ateliér Švébiš, Liberec  
Vizualizace na obálce: Ing. arch. David Charousek, Ing. arch. Daniel Zerzán,  
architektonický ateliér MORFO

Tisk: Tiskárna DOBEL s.r.o., 561 53 Dolní Čermná 231

2008

© Ministerstvo pro místní rozvoj

ISBN 978-80-87147-09-9  
978-80-87147-10-8 (anglické vyd.)  
978-80-87147-11-5 (ukrajinské vyd.)  
978-80-87147-12-2 (vietnamské vyd.)