



Tisková zpráva ze dne 4. února 2021

dTest: Na co si dát pozor při sjednávání nájmu bytu

Ne každý může nebo chce bydlet takzvaně ve svém. Při hledání nájemního bydlení se můžete zeptat svých známých, projít si inzeráty pronajímatelů zveřejněné na různých webových stránkách nebo se obrátit na realitní kancelář. Všechny způsoby mají své výhody i nevýhody. Vždy ale mějte na paměti, že se nevyplácí podceňovat obsah nájemní smlouvy či sepsání protokolu o předání bytu.

Mnohým nájemcům vyhovuje, že při sjednání nájmu přes realitní kancelář pouze podepíší předloženou nájemní smlouvu a o nic dalšího se nemusejí starat. Ovšem i zde platí, že je třeba si před podpisem smlouvu důkladně prostudovat. Někteří nájemci se navíc při čtení smlouvy soustředí zejména na platby za nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Ostatním ustanovením pak nevěnují pozornost. Ve smlouvě tak mohou zůstat ustanovení, jejichž dodržení může být pro nájemce nepraktické a problematické.

„Naše spotřebitelská poradna se v nájemních smlouvách setkává například se zákazem chovu psů, koček či jiných domácích mazlíčků, zákazem kouření, omezením podnikání či nemožností nahlášení trvalého pobytu v pronajatém bytě,“ uvádí příklady Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest. A dodává: „Ovšem takovými zázkazy se nájemce nemusí řídit, protože podle občanského zákoníku ho nelze takto omezovat.“

Od 1. července 2020 je však možné po nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty za porušení jeho povinností, a to při dodržení omezení daných občanským zákoníkem. Předně se jedná o výslovný limit, kdy výše smluvní pokuty nesmí v součtu se slouženou kaucí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Dále platí, že smluvní pokuta rovněž nesmí být nepřiměřená. I když v daném případě bude dodržen zákonný limit pro její výši, nemusí ji nájemce zaplatit, pokud není vzhledem k porušení jeho povinností přiměřená. Přiměřenost se přitom posuzuje vždy případ od případu.

V nájemní smlouvě by také mělo být jasně vymezeno, jaké služby pro nájemce zajišťuje pronajímatel a jaké si obstará nájemce sám. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, platí, že pronajímatel zajišťuje takzvané nezbytné služby. Mezi ně patří zejména dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

Některé služby mohou být vedeny přímo na nájemce, typicky tomu bývá u dodávek energií a připojení k internetu. „Může to být výhodné jak z hlediska nájemce, tak z hlediska pronajímatele. Nájemce totiž může být více než pronajímatel motivován uzavřít finančně výhodnější smlouvu o dodávkách služeb. Naopak pronajímateli díky dodávkám služeb vedeným na nájemce ubudou starosti s případnými dluhy, které by po nájemci zbyly,“ vysvětluje Eduarda Hekšová.

V praxi dochází i ke sporům, zda se jedná o službu, za kterou má nájemce v bytě či domě platit. Nejznámější spornou položkou je příspěvek do fondu oprav, který

dTest, o.p.s.

Černomořská 419/10
101 00 Praha 10
tel.: +420 241 404 922
fax: +420 241 406 533
dtest@dtest.cz
www.dtest.cz

IČ: 45770760
DIČ: CZ45770760
zápis u Městského
soudu v Praze,
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:
2700029989/2010
Fio banka, a. s.

pronajímatel nemůže po nájemci požadovat, protože se nejedná o službu, ze které by měl nájemce okamžitý prospěch.

Důležité je i předání bytu nájemci. Stav bytu na začátku nájemního vztahu se totiž porovnává se stavem na jeho konci. Sepsáním protokolu při převzetí bytu od pronajímatele lze předejít případným budoucím sporům o to, kdo a kdy poškodil podlahu, obklad, kuchyňskou linku či rozbil umyvadlo v koupelně. Předávací protokol je vhodné doplnit fotografiemi nebo videonahrávkou. Neměli byste opomenout ani zapsat stavy měřičů pro případné vyúčtování spotřebovaných energií nebo vody.

Nájemce by měl počítat také s tím, že nájem bytu sjednaný na dobu určitou má svá úskalí. Pokud nájemce bude chtít v bytě zůstat i po uplynutí sjednané doby, pronajímatel mu může zvýšit nájemné. Uzavírá totiž s nájemcem novou smlouvu a ta může mít změněné podmínky, včetně vyššího nájemného. Navíc limity pro jednostranné zvýšení nájemného stanovené občanským zákoníkem platí jen pro nájem sjednaný na dobu neurčitou. „Lidé jsou často zaskočeni, že jim pronajímatel předložil po uplynutí sjednané doby novou smlouvu se zvýšeným nájemným. Nemilé je to zvláště za situace, kdy investovali do rekonstrukce bytu, ale s pronajímatelem se nedohodli na úhradě nákladů. Jestliže pak nepřistoupí na zvýšené nájemné, budou byt muset opustit a náklady na rekonstrukci jim nemusí být vždy proplaceny,“ uzavírá Eduarda Hekšová.

Kontakt pro média:

Lucie Korbéliusová, media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již desetitisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.