

9. 1. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Větší než tříměsíční kauce je nezákonná

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Skóre: 0.80

Název zdroje: Hospodářské noviny

Datum vydání: 09.01.2008

Nadpis: Větší než tříměsíční kauce je nezákonná

Strana: 27

Mutace: Podniky a trhy

Rubrika: moje firma

Autor: Pavel Cechl

Náklad: 58615

Oblast: Celostátní deníky

Zpracováno: 09.01.2008 05:29

Identifikace: DCHN20080109030047 cz

Klíčová slova: právníci (2x), zákona (2x), soudně, soud, zákon, zákonem, občanského zákoníku, advokátní kanceláře, právník, obchodní

NADTITULEK: NÁJEMNÍ SMLOUVA

Vyšší kauce, než povoluje zákon, úroky z poplatků za pozdní zaplacení nájmu, bezdůvodná výpověď z bytu. To jsou časté chyby, které obsahují nájemní smlouvy.

Tyto problémy můžou potkat až čtvrtinu Čechů, kteří žijí podle průzkumu GE Money Bank v pronajatém bytě nebo domě. Podle Pavla Hájka z realitní kanceláře RE/MAX Reality by nájemníci mohli riziko potíží snížit, kdyby více využívali služeb, které poskytují právníci nebo realitní kanceláře. "Pokud se nájemní smlouvy uzavírají pouze za účasti smluvních stran, tak je připravují většinou pronajímatelé. Často pak obsahují právě ustanovení, která lépe ochraňují je," říká.

Ověřte, zda jde o byt

Ve smlouvě musí být především prokázáno, že předmětem nájmu je skutečně byt. To lze doložit výpisem z katastru nemovitostí. Stává se totiž, že bývá pronajímáno jedno patro rodinného domku. Pokud však nebylo kolaudováno jako samostatný byt, řídí se pronájem ustanoveními občanského zákoníku o nájmu nemovitostí. "Ty poskytují nájemníkovi menší ochranu než ustanovení o nájmu bytu," říká Petra Zapletalová z advokátní kanceláře Scigiel & Partner.

Smlouva by měla vedle toho obsahovat základní náležitosti, jako je přesná identifikace smluvních stran, u fyzických osob jménem, rodným číslem a trvalým bydlištěm, u podnikatelů firmou, místem podnikání a identifikačním číslem. U právnických osob je potřebné uvést obchodní firmu, sídlo, identifikační číslo, údaj o zápisu do obchodního rejstříku a o zastupující osobě. Nutné je také podrobně popsat byt, kromě adresy uvést patro a číslo bytu, počet místností a celkovou podlahovou

plochu. Zapomenout by se nemělo ani na výši nájemného a poplatky za služby.

Další záležitostí, která se ve smlouvách objevuje, je dnes často požadovaná výše kauce. "Podle zákona může pronajímatel při sjednání smlouvy chtít složení kauce v maximální výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně záloh na služby," říká Petra Zapletalová. A vrácena by měla být do jednoho měsíce od navrácení bytu.

Mezi sporné body patří také rozsah údržby a oprav v bytech. Ve smlouvě se mohou nájemce i pronajímatel dohodnout na podrobnostech. "V případě dohody je v zájmu nájemce, aby byly co nejpodrobněji vymezeny opravy, které bude hradit," upozorňuje Petra Zapletalová. Jestliže na opravy smlouva nepamatuje, platí nájemce zákonem stanovené drobné opravy, například podlahových krytin, oken, dveří a podobně. Další opravy hradí do výše 300 korun. V případě, že větší opravu majitel nechce financovat a přesto je nutná, může náklady na ni nájemník po majiteli vymáhat soudně.

Výpověď bez udání důvodu

Nájemní smlouva by také neměla obsahovat podmínky, které jsou v rozporu se zákonem. Patří sem například ustanovení, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez udání důvodu, nebo ustanovení, že je nájemce v případě zpoždění s úhradou nájemného kromě poplatků z prodlení povinen hradit i úroky z prodlení.

Častým případem při uzavírání smluv bývá výměna nájemních bytů. Při ní je zapotřebí souhlas majitelů obou bytů. Smlouva o výměně musí být uzavřena písemně, byty v ní musí být podrobně označeny.

Občas tato smlouva bývá bohužel i fingovaná. Zájemce o byt se obrátí na realitní kancelář, která mu nabídne uzavření smlouvy na jí vlastněný byt, vyhledá nájemníka ochotného se vystěhovat z jiného nájemního bytu a zprostředkuje výměnu obou bytů. Za uskutečněnou transakci si účtuje provizi. "Pokud by se následně zjistilo, že smlouva byla fingovaná, byl by souhlas udělený druhým pronajímatelem, typicky městem, relativně neplatný," komentuje postup právník Daniel Nevečeřal z advokátní kanceláře Nevečeřal & Mrázková. To znamená, že pro dovolání nápravy by se musel majitel obrátit na soud, kdyby to neudělal, fingovaná výměna by zůstala v platnosti.

Co má být ve smlouvě

Identifikace smluvních stran

Přesný popis bytu

Umístění bytu

Výše nájmu

Výše poplatků za služby

Způsob úhrady

Vybavení bytu

Zdroj - AK SCIGIEL & Partner

<http://HN.IHNED.CZ/c1-22725340-vetsi-nez-trimesicni-kauce-je-nezakonna>

Zpracovatel: [Anopress IT a.s.](#)

