

TRVEJTE na svých PRÁVECH!

STÁTNÍ DOZOROVÉ ORGÁNY:

Česká obchodní inspekce inspekce (www.coi.cz) – především kontroluje poctivost služeb a prodeje.

Státní veterinární správa (www.svscr.cz) – chrání spotřebitele před zdravotně závadnými produkty živočišného původu.

Státní zemědělská a potravinářská inspekce (www.szpi.gov.cz) – kontroluje značení a kvalitu potravin jiného než živočišného původu.

Živnostenské úřady – kontrolují oprávněnost podnikání, zasahují, pokud prodejce odmítá vydat kupní doklad, prodejna není řádně označena, byla zrušena, nebo zde není osoba mluvící česky.

Český telekomunikační úřad (www.ctu.cz) – kontroluje poskytovatele telekomunikačních služeb, včetně služeb poštovních.

Energetický regulační úřad (www.eru.cz) – regulace cen a ochrana oprávněných zájmů zákazníků a spotřebitelů v oblasti energií.

SOS – Asociace, z. s.

- Chráníme Vaše práva tam, kde Vám síly nestačí.
- Poskytujeme Vám poradenství, informace, vzdělávání.
- Na Vaše problémy upozorňujeme formou spolupráce s médii:

- **tiskem – formou informativních článků**
- **prostřednictvím Českého rozhlasu Brno**, kde Vás v pořadu Apetýt „Spotřebitelský servis“ informuje o aktuální problematice a odpovídá na dotazy naše předsedkyně Gerta Mazalová na telefonech 542 215 678 a 542 218 484 na frekvencích:

Jižní Morava: FM 106,5 MHz Uherský Brod: 107,3 MHz
Znojmo: 97,3 MHz Uherské Hradiště: 99,1 MHz
Zlín: 97,5 MHz Brno-město: 93,1 MHz
Hodonín: 93,6 MHz

- **prostřednictvím České televize** v různých pořadech se spotřebitelskou tematikou.
- **naší účastí na projektu Městské policie Brno „Senior akademie“**, kde se učíte znát svá práva a prosazovat je v praxi!



KDE NÁS NAJDETE:
SOS – Asociace, z. s.
Mečová 5, 602 00 Brno

PORADENSTVÍ
po – pá 9.00 - 16.00
tel.: 542 210 549, 542 210 778
poradna@asociace-sos.cz
www.asociace-sos.cz

Pomohla Vám naše činnost, myslíte si, že je naše činnost prospěšná? Staňte se naším sympatizujícím členem a můžete nám přispívat občasně či pravidelně jakoukoliv částkou dle Vašich možností.

Číslo bankovního účtu
2600115708/2010

Děkujeme...

Pomáhají nám:



B | R | N | O |

Jihomoravský kraj



Jihočeský kraj



Město Plzeň

PROSTĚJOV



Vyškov

www.asociace-sos.cz

TRVEJTE NA SVÝCH PRÁVECH

NÁJEM
bytu



SOS ASOCIACE
SDRUŽENÍ OBRANY SPOTŘEBITELŮ

NÁJEM BYTU



Nájemní smlouva je smlouva uzavíraná mezi pronajímatelem, tedy vlastníkem bytu a nájemcem. Pronajímatel se v ní zavazuje přenechat nájemci a případně i členům jeho domácnosti předmět nájmu, což je právě byt či dům (dále jen „byt“).

NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY BYTU

Nájemní smlouva musí mít podle občanského zákoníku především písemnou formu. Pokud však byla uzavřena jinak než písemně, nemůže pronajímatel z tohoto důvodu namítat její neplatnost. Nájemní smlouva uzavřená ústně tedy platná sice bude, reálně však bude obtížné prokázat její obsah. Z tohoto důvodu je dobré se držet písemné formy, tak jak vyžaduje zákon.

Důležité je, že pronajímatel musí být vlastníkem bytu. Pokud by sám byl nájemce a byt dále pronajímal, jednalo by se o podnájem, pro který platí jiná zákonná pravidla. Nový občanský zákoník na rozdíl od dřívější úpravy nevyžaduje, aby nájemní smlouva obsahovala přesné označení bytu a jeho příslušenství. Přesto je vhodné kromě přesné adresy, na které se byt nachází, ve smlouvě uvést také jeho specifikaci a jeho příslušenství, například i vybavení.

Nájem bytu může být sjednán jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, tedy bez určení doby trvání. Strany by měly v nájemní smlouvě uvést datum, kdy nájem bytu vzniká. Pokud není sjednáno, že se jedná o nájem na konkrétní dobu určitou, platí, že je sjednán na dobu neurčitou. Smlouva by měla obsahovat též výši nájemného, způsob jeho platby a den jeho splatnosti. Jestliže si strany výši nájemného nesjednají, nezna-



mená to, že nájemce nemusí pronajímateli za pronajatý byt nic platit. Naopak pronajímatel bude mít právo na nájemné ve výši, která je v daném místě a podobnému typu bytu obvyklé.

S nájemným také souvisí platby za dodávky vody, elektřiny, plynu, odvoz komunálního odpadu apod. V nájemní smlouvě by mělo být uvedeno, jakým způsobem budou hrazeny a v jaké výši bude nájemce hradit pronajímateli na tyto služby zálohy. V nájemní smlouvě by též mělo být sjednáno, které služby zajistí pronajímatel. Vedle toho se mohou strany dohodnout na zaplacení jistoty ve výši maximálně trojnásobku měsíčního nájemného, jako „kauce“. Na závěr je nezbytné připojit datum sjednání a podpisy smluvních stran.

Smluvní strany by si měly v nájemní smlouvě také vymezit vzájemná práva a povinnosti. Například kdy dojde k předání bytu nájemci apod.

K právům a povinnostem nájemce patří také právo na řádné odevzdání věci a její řádné a nerušené užívání. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému nebo obvyklému účelu a platit řádně a včas nájemné. Nájemce si může v bytě vždy zřídit trvalý pobyt a pronajímatel mu k tomuto nemusí poskytovat souhlas.

Co je však z nájemní smlouvy vyloučeno, je ujednání o povinnostech nájemce, které jsou vůči němu zjevně nepřiměřené. Takovéto povinnosti nájemce jsou ze zákona zakázané a nepřihlíží se k nim.

Nájem na dobu určitou zaniká především uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Pokračuje-li však nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel ho ve stejné době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem ujednaný na stejnou dobu, na jakou byl ujednaný dříve (nejvýše 2 roky). Změnou vlastníka nájem nezaniká, nový nabyvatel vstupuje do postavení pronajímatele. Standardní výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy výpověď druhé straně došla. Délku výpovědní doby lze zkrátit jen po dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem.

Potřebuje poradit
i s jiným problémem?

