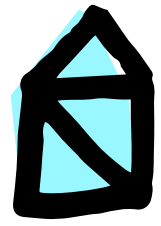
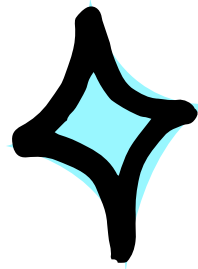


**Jak se
sebou**



nenechat

zametat

**v nájemném
bydlení**



**Příručka nejen
pro studentstvo**

Iniciativa nájemníků a nájemnic

Brno 2023

Obsah příručky

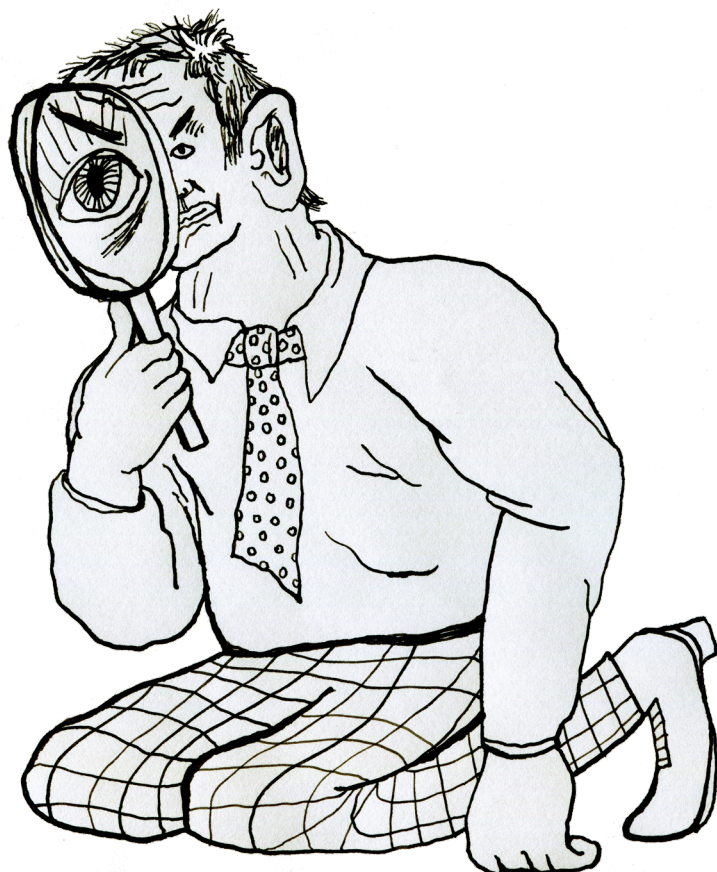
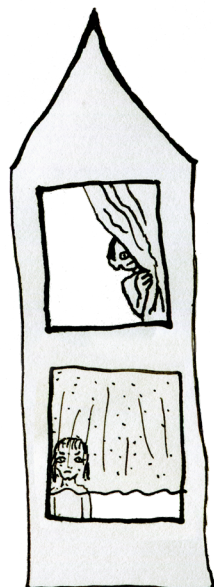
Úvod	3
Hledání bydlení	4
Facebookové skupiny	4
Pokud nejste na Facebooku	5
Realitní agentury	5
Příběh I.	6
Výše nájmu.	6
Na prohlídce	7
Pronájem pokoje	7
Pronájem bytu	7
Předávací protokol	8
Nájemní smlouva	9
Nájemní nebo podnájemní smlouva?	9
Kdo a co má být ve smlouvě uvedeno	10
Trvalé bydliště a domácí zvířata	10
Smlouva na dobu určitou či neurčitou?	11
Kontroly majitele a návštěvy	12
Jistota (kauce)	12
Platby za energie	13
Příběh II.	14
V průběhu bydlení	15
Opravy – kdo za ně zodpovídá?	15
Komunikace s majitelkou/správce	15
Příběh III.	16
Odstěhování	17
Vracení a úročení jistoty (kauce)	17
Poplatky a zálohy za služby	18
Užitečné zdroje a kontakty	19



Úvod



Tato příručka je určena všem, kteří se stěhují do nájemního bydlení nejen za studiem, nebo už v Brně bydlí a pouze hledají nové bydlení. Příručka vychází ze zkušeností studentek a studentů, kteří se přidali k Iniciativě nájemníků a nájemnic. Ta sdružuje nájemníky chtějící se společně organizovat pro dosažení větších práv. Cílem Iniciativy je například ukončení řetězení krátkodobých smluv či zastropování nájemného. [Přidejte se k nám.](#)



Hledání bydlení



Stěhujete se a potřebujete bydlet v nájmu? Začněme tím, kde bydlení hledat. Ubytování je samozřejmě možné najít na kolejích. Nemusí se však nutně jednat o levnější či kvalitnější alternativu soukromých nájmu. Ne všechny vysoké školy mají na svých kolejích dostatečné kapacity. Například Masarykova Univerzita v posledních letech místa na kolejích přiděluje primárně těm, kteří se dokážou o místo na kolejích nejrychleji přihlásit v univerzitním online systému ISKaM, nikoliv třeba těm, kteří bydlí od Brna nejdál. Proto se nespolehejte, že si místo na kolejích najdete.

Pokud se tedy rozhodnete hledat bydlení k pronájmu, nejdřív se zamyslete nad tím, jestli potřebujete mít svůj vlastní byt nebo pokoj nebo jestli chcete bydlení hledat s někým společně. Zamyslete se taky nad tím, jestli by vám nevadilo sdílet pokoj s někým, koho neznáte.



Facebookové skupiny

Existuje asi 10 facebookových skupin na hledání (spolu)bydlení, které mají vesměs podobné názvy jako „Brno – prodej, pronájem, spolubydlení“ apod. Doporučujeme napsat do vyhledávání na Facebooku klíčová slova „Brno“ a „bydlení“ a do některých z těchto skupin se přidat (často najdete stejný inzerát ve vícero skupinách). Skupiny mají zpravidla tisíce až desetitisíce členů a členek, objevuje se v nich tedy spousta inzerátů každý den. Nicméně se začátkem semestru, kdy hledá bydlení hodně lidí najednou, může být i přesto problém bydlení sehnat. Zvýšená poptávka dává majitelům bytů šanci zvednout výši požadovaných nájmu, protože mají v podstatě jistotu, že do bytu někoho seženou. Proto můžete zkusit bydlení hledat s předstihem, i když inzeráty s nastěhováním až např. za tři měsíce nejsou moc běžné.

Na první pohled nečekaným místem pro hledání bydlení se mohou stát facebookové skupiny vaší fakulty, katedry či oboru. Zkuste napsat inzerát tam – můžete najít někoho, kdo zrovna studium dokončil a hledá za sebe na bytě náhradu.



Pokud nejste na Facebooku

Pokud nejste na Facebooku, inzeráty se hledají o dost složitěji. Existuje například stránka [eSpolubydlení](#), oproti Facebooku je ale o dost méně známá, takže je na ní méně inzerátů. Pokud jste z Masarykovy Univerzity, můžete využít inzerce přímo v informačním systému Masarykovy Univerzity IS. Další možností je stránka [Bezrealitky](#), na které je sice méně inzerátů, ale oproti facebookovým skupinám se tam dá vyhledávat přímo prázdný byt nebo dům, když už máte skupinu lidí, se kterými chcete bydlet. Za možnost odpovídat na inzeráty musíte zaplatit jednorázově 400 Kč, dále už nic neplatíte.



Realitní agentury

Poslední možností je hledat byt přímo přes realitní stránky, například [Sreality](#). Problém spočívá v tom, že byt nabízí realitní makléř nebo makléřka, která za svoje služby požaduje jednorázový poplatek ve výši jednoho nebo více měsíčních nájmu. Její práce většinou spočívá pouze v tom, že vám byt ukáže během prohlídky. Často se stává, že nedovede odpovědět na všechny otázky, protože o daném bytě ví jen to, na co se předtím sama zeptala majitele. S případnou nečekanou otázkou („A na ten vnitroblok bychom mohli chodit, nebo je zamčený?“) si pak můžete počkat, jestli si realitní makléř či makléřka něco vymyslí (ať už se do bytu nastěhujete či ne, pravděpodobně makléře už nikdy nepotkáte, takže mu to může být jedno), nebo slíbí, že se zeptá majitele a vy si na odpověď budete muset počkat.

Realitní makléř či makléřka není ani zárukou hladkého průběhu přepisu energií a vybavení právních náležitostí. Podle našich zkušeností makléři či makléřky právní náležitosti smlouvy často neřeší správně. Vždy je nejlepší jakoukoliv smlouvu před podpisem zkontrolovat s právníkem – ideálně neustranným nebo tím, který bude na vaší straně. (Obrátit se můžete například na [občanskou poradnu](#).) Rozhodně si pro začátek přečtěte třetí kapitolu této příručky [Nájemní smlouva](#), kde se dozvíte, co by ve smlouvě mělo a nemělo být napsáno.

Příběh I.

Karolína se svými kamarádkami hledala volný byt. Nakonec přes realitku našly vhodný třípokoják. Kuchyň byla sice miniaturní, velkým pozitivem byl ale přístup do vnitrobloku, kde si kamarádky mohly udělat posezení. Realiták připravil smlouvu, která byla však jen na půl roku. Přesto, že by tedy zaplatily kromě nájmu a kauce ještě poplatek realitákovi 19 tisíc, za půl roku by se mohly stěhovat znovu. Kamarádky naštěstí smlouvu ukázaly kamarádovi právníkovi, který ve smlouvě našel nelegální pasáže a navrhnul lepší znění. Realiták na změny přistoupil, smlouvu prodloužil a odměnu si odnesl stejnou, přestože za něj práci na smlouvě odvedl někdo jiný. Kamarádky aspoň měly jistotu, že za 19tisícový poplatek budou mít smlouvu aspoň na rok. Záhy po nastěhování však zjistily, že přístup do vnitrobloku jako nájemnice nemají – realiták si to vymyslel.



Výše nájmu

Ceny nájemního bydlení se za posledních deset let až ztrojnásobily a v průběhu roku procházejí různými výkyvy (třeba na začátku semestru přichází se zvýšenou poptávkou zdražení). Dá se těžko odhadnout, jak se situace bude dál vyvíjet – záleží například na ceně energií. Majitel vám může nájemné zvýšit, naopak ve specifických situacích máte nárok na slevu z nájmu. Pro více informací si přečtěte třetí kapitolu [Nájemní smlouva](#).

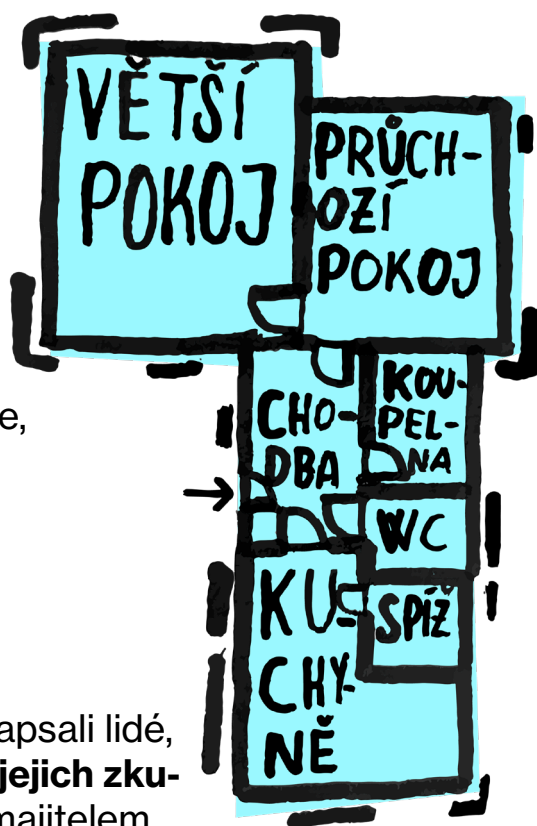
Na prohlídce



Pronájem pokoje

Pokud se stěhujete do pokoje v bytě nebo domě, kde už někdo bydlí, je rozumné počítat s tím, že vaši noví spolubydlíci, se kterými většinou budete vše ohledně bydlení řešit, nemají přehled úplně o všem. Je dobré si zjistit, jestli není internet v bytě napsaný na člověka, který se stěhuje pryč (převedení internetu na jiného člověka není problém, ale je dobré to řešit včas) a ujistit se, že například pračka, lednice, nebo skříň v bytě zůstanou i po odstěhování starých nájemníků nebo nájemnic – ti sami nad tím možná ještě nepřemýšleli.

Zeptejte se, jak je v bytě řešené topení, na koho jsou energie psané a jestli jsou součástí nájmu nebo se platí zvlášť. To často v inzerátech nebývá podrobně uvedené. Mnohdy inzerát píše jiný člověk, než který bude sepsávat smlouvu, takže se raději ujistěte, že všechny částky a informace z inzerátu platí. Více o energiích naleznete ve třetí kapitole v sekci [Platby za energii](#). Pokud si u něčeho vaši staronoví spolubydlíci nebudou jisti, ať už se bude jednat o smlouvu nebo cokoliv jiného, požádejte je, aby smlouvu našli a společně se ujistěte, jak to s bytem vlastně je.



Pronájem bytu

Pokud najdete inzerát na celý byt nebo dům, který napsali lidé, kteří se odtamtud stěhují, je dobré se jich **zeptat na jejich zkušenosti s tímto bydlením**, případně s komunikací s majitelem.

Často se ale na prohlídku dostanete až po odstěhování předchozích nájemníků a nájemnic, takže už od nich nic nezjistíte. Během prohlídky se určitě zeptejte na **vybavení bytu**. Pokud jsou předchozí nájemníci už vystěhovaní, mělo by veškeré zbylé vybavení bytu patřit majiteli a v bytě zůstat. I tak se na to raději zeptejte, nechcete první den po nastěhování shánět lednici, o které jste doufali, že v bytě zůstane.

Zeptejte se také, jak je v bytě řešené **topení**. Majitel je povinen vám pronajmout byt, kde je možné mít teplo. Pokud se jedná o starý byt a v nějakém pokoji není topení, rovnou se na tuto situaci doptejte. Může se stát, že vám majitel například nabídne, že vám sežene přímotop – potom se ale silně zvedne vaše spotřeba elektřiny a tudíž i suma, kterou za ní zaplatíte. Zjistěte, jestli jsou poplatky za energii, vodu a internet již zahrnuty v nájmu nebo se platí zvlášť, a zda budou

součástí nájemní smlouvy nebo je máte přepsat na sebe. Více o energiích ve třetí kapitole v sekci [Platby za energie](#).

Ujistěte se, jestli je uvedená cena opravdu konečnou částkou a jestli je v ní započítané i **udržování společných prostor, energie ve společných prostorách a záloha na vodu**. Tyto položky většinou vyjdou na několik stovek korun měsíčně, ale je lepší o nich vědět hned, než až při podepisování smlouvy.

Nechte si ukázat elektroměr, vodoměr a pokud je, tak plynoměr. Někdy bývají přímo v bytě, ale například elektroměry často bývají všechny v jedné skříni na chodbě a nemusí být popsané, takže je dobré vědět, který patří k vašemu bytu. Zmíněná zařízení se vám budou hodit u předávacího protokolu, ale můžete si také hlídat svou spotřebu. Podepsání smlouvy a předání klíčů často probíhá v kanceláři a ne přímo ve vašem novém bytě, takže prohlídka je možná poslední možností, kdy si nechat měřáky ukázat. Jejich stav – čísla, která v den zahájení nájmu ukazují – je důležité mít zapsány ve smlouvě či předávacím protokolu, aby bylo při vyúčtování zjevné, kdy jste začali energie spotřebovávat vy a nemuseli jste platit za předchozí nájemníky a nájemnice. Více se dozvíte v následující kapitole [Předávací protokol](#).

Zjistěte také, co všechno je součástí pronájmu, např. jestli je možné používat sklep, zahradu, vnitroblok. Jestli majitel tvrdí, že ano, pak to musí být i napsáno ve smlouvě.



Předávací protokol

Předávací protokol má sloužit jako důkaz o stavu bytu a to jak pro majitele, tak pro vás. Mělo by v něm být uvedeno vybavení bytu i jeho celkový stav včetně stavu měřáků elektřiny, vody a plynu.

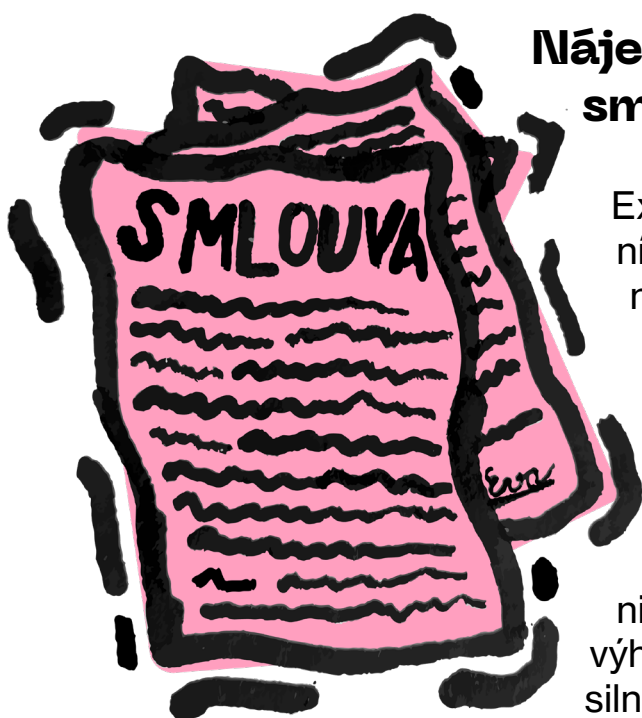
Předávací protokol bohužel není standardem a proto často nezbyvá než po prvním příchodu do nového bytu (tedy buď při prohlídce, nebo – pokud máte pocit, že to před majitelem není vhodné – hned v první den po nastěhování) vše, přednostně měřáky energií a rozbité věci, třeba ulomenou kliku nebo flek na stěně, vyfotit. Formáty fotek v sobě sice mají uložené datum pořízení fotky, to ale nemusí být přesné, pokud máte ve foťáku či telefonu špatně nastavené datum. Proto je dobré fotky uložit na internet – poslat si je na messenger, nebo uložit na google drive, na kterém bude jasné datum nahrání. Fotky vám poslouží jako důkaz v případě jakýchkoliv možných sporů s majitelem. Například fotky rozbitých věcí se vám mohou hodit pro dokazování, že jste dané věci nerozbili vy – typicky v situaci, kdy se budete chtít odstěhovat a majitel vám nebude chtít s touto záminkou vrátit jistotu (kauci).

Nájemní smlouva



V první řadě je důležité nájemní smlouvu vůbec mít. Může se stát, že vám majitel nebo majitelka bytu nabídne nastěhování bez smlouvy. To není dobrý nápad ani v případě, že je to vaše známá. Bez smlouvy se může majitelka rozhodnout vás ze dne na den vystěhovat, aniž byste měli možnost se bránit. Pohružku vystěhováním může používat i v případě řešení sporů a tím vás vydírat.

Příklad situace: Majitel si vzpomene, že jste měli mít před 2 lety nedoplatek za energie 16 tisíc. On vám to zapomněl říct a najednou peníze chce. Požadovat po vás takového peníze není legální. Majitel však říká, že buď zaplatíte, nebo se odstěhujete. Bez smlouvy nemáte jakýkoliv legální nárok v bytě bydlet.



Nájemní nebo podnájemní smlouva?

Existují dva typy smluv: nájemní a podnájemní. V případě nájemní smlouvy si člověk pronajímá bydlení přímo od majitele, v případě podnájmu člověk pronajímá byt od nájemce nebo nájemkyně bytu (ale pozor, aby byla podnájemní smlouva platná, je nutný (až na výjimky) i souhlas majitele bytu). Podmínky nájemního bydlení ošetřuje občanský zákoník, toho podnájemního nikoliv. Z vašeho pohledu je tedy mnohem výhodnější smlouva nájemní, která poskytuje silnější legální ochranu. Mezi největší výhodu nájmu oproti podnájmu patří nemožnost majitelky vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Dále si například nájemník či nájemnice může v bytě zřídit trvalé bydliště bez potřeby souhlasu majitelky, mít v bytě domácího mazlíčka nebo si může žádat o příspěvek na bydlení. Naopak s podnájemní smlouvou jsou vaše práva omezená nebo sporná. Společnosti typu „UlovDomov“ a „Ideální nájemce“ dávají právě podnájemní smlouvy s tím, že se nebudete muset o nic starat. V těchto případech by sice zákon měl [pohlížet na vaši podnájemní smlouvu jako na smlouvu nájemní](#), nicméně určitě je lepší mít primárně dobrou smlouvu, než se snažit domáhat spravedlnosti se smlouvou plnou nejasností či neplatných ustanovení.



Kdo a co má být ve smlouvě uvedeno

Smlouva může být napsána například na jednoho člověka a dále tam může být uveden seznam dalších osob, které spolu s nájemcem byt obývají. Majitelka pak může chtít vědět o každé změně – když se tedy jedna ze spolubydlících vymění za někoho jiného, bude třeba podepsat dodatek smlouvy, ve kterém bude aktualizovaný seznam lidí obývajících byt. Hlavní zodpovědnost za byt nese vždy nájemce nebo nájemkyně, na kterou je smlouva napsaná. Je její zodpovědností, aby zaplatila nájem za celý byt. Většinou to funguje tak, že ostatní nájemci pošlou svou část nájmu jí a ona poté posílá celý nájem majiteli. Pokud tedy někdo ze spolubydlících platí nájem pozdě, jedná se o problém nájemnice, na kterou je napsaná smlouva a musí i tak zaplatit celý nájem včas.



Zákon sice dává možnost některé podmínky nájmu upravit ve smlouvě, obecně ale stojí nad smlouvou. Pokud je ve smlouvě napsané něco, co neodpovídá zákonu nebo je v jeho rozporu, téměř vždy platí to, co říká zákon.

Téma nájemního bydlení zpracovává nový [občanský zákoník, oddíl třetí](#). Občanský zákoník stanovuje, že nájem se platí každý měsíc, a to vždy předem. S majitelem či majitelkou se však můžete ve smlouvě dohodnout jinak. Pokud majitel či majitelka nedodrжуje podmínky smlouvy do té míry, že vás to v bydlení omezuje, máte nárok na slevu z nájmu.

Trvalé bydliště a domácí zvířata

Podle nového občanského zákoníku vám majitel nemůže zakázat zřídit si na adrese, kde máte nájemní smlouvu, trvalé bydliště. Stejně tak vám nemůže zakázat mít v bytě domácí zvíře. I kdyby to bylo uvedeno ve smlouvě, podle zákona to neplatí. Nicméně s oběma těmito výhradami majitelů je problém, pokud máte smlouvu na dobu určitou. Majitel může zjistit, že v bytě máte trvalé bydliště (nejpozději by to zjistil při podepisování dodatku o prodloužení smlouvy, protože ve smlouvě byste měli uvést své osobní údaje, takže i adresu trvalého bydliště) nebo že tam žijete se zvířetem (může si s vámi domluvit, že přijde do bytu například kvůli nějaké opravě nebo se to dozvědět od sousedů). Pokud vám říkal, že to nemáte dělat, nebo se mu to třeba jen nelíbí, nemusí vám smlouvu na dobu určitou prodlužovat a tak se po jejím vypršení budete muset stěhovat.



Smlouva na dobu určitou či neurčitou?

Obecně existují nájemní smlouvy na dobu určitou (například 1 rok) a na dobu neurčitou. Ty na dobu neurčitou jsou výhodnější, ale v posledních letech se stávají spíše raritou a spíš než že by vám ji majitel dal, se může stát, že se přistěhujete do bytu, kde předchozí spolubydlíci takovou smlouvu uzavřeli již před lety. V takových bytech budete zpravidla platit nižší nájem, protože nájemníci se smlouvou na dobu neurčitou jsou co se týče výše nájmu chráněni zákonem.

U smlouvy na dobu neurčitou může majitel nájemníky vystěhovat v zásadě ze dvou důvodů: Zprvce pro porušení pravidel, která si s majitelem domluvili ve smlouvě (například aspoň třikrát nezaplatili nájem) nebo za druhé v situaci, kdy se majitel nutně potřebuje do bytu sám nastěhovat nebo ho poskytnout osobě blízké (například svému dítěti). Naopak vy jako nájemníci se můžete s tříměsíční výpovědní lhůtou odstěhovat kdykoliv bez udání důvodu.



Při smlouvě na dobu neurčitou může majitel zvyšovat nájem, ale pouze o maximálně 20 % v průběhu 3 let (do tohoto limitu se nepočítá inflační doložka), nájemníci tedy mají větší jistotu, než v případě smlouvy na dobu určitou. Tam může majitel úplně změnit výši nájmu pokaždé, když smlouva vyprší a nájemci s majitelem uzavírají smlouvu novou nebo stávající smlouvu prodlužují (zvýšit nájem lze i v dodatku takové smlouvy). V případě smluv na dobu určitou jejich výši zákon nijak neupravuje, tudíž vaší možností při rapidním zvednutí nájmu v tomto případě je smlouvu nepodepsat a tudíž se odstěhovat. Případně se můžete zorganizovat se svými spolubydlíci či sousedy, kolektivně vyjednávat a vyvinout na majitele nátlak, aby nájem nezvedal.

Při smlouvě na dobu určitou vám může majitel dát výpověď pouze z několika zásadních důvodů: Buď pokud byste hrubě porušili pravidla, například ničili vybavení bytu, prováděli bez dovolení stavební úpravy, třikrát nezaplatili nájem či zálohy na energie, úmyslně spáchali trestný čin na majiteli či někom z jeho rodiny. Dále vám může být nájem vypovězen, pokud by vaše vystěhování mělo sloužit veřejnému zájmu, dům by byl demolován nebo by existoval podobně závažný důvod pro vystěhování. Není možné smlouvu na dobu určitou vypovědět jen proto, že se majitel či majitelka rozhodnul, že už vás tam nechce.

Na druhou stranu vy se můžete odstěhovat před vypršením období smlouvy na dobu určitou, pouze pokud u vás dojde k závažné změně podmínek. Zákon je v tomto případě poměrně vágní, uvádí, že se jedná o případy, kdy se po vás nedá rozumně považovat, abyste v nájmu zůstali.



Typicky je ve smlouvách na dobu určitou napsáno, že výpovědní lhůta je 1–3 měsíce a takovou smlouvu můžete i podepsat, ale tato část bude platit

pouze, pokud dojde k některé z výše uvedených situací. Samozřejmě se můžete také normálně domluvit, že se odstěhovat chcete a majiteli to vadit nebude, najde si někoho jiného nebo se domluvíte, že za sebe sami náhradu seženete. Majitel ale nemá právo vám dát smlouvu na dobu určitou a ještě požadovat, aby měl právo kdykoliv říct, že si to rozmyslel a že musíte do jednoho nebo tří měsíců najít nové bydlení.



Kontroly majitele a návštěvy

Podle nového občanského zákoníku musí nájemce umožnit majiteli dostat se do bytu v nezbytném rozsahu, pokud majitel s přiměřeným předstihem návštěvu oznámí. Celkově je formulace dost vágní a je proto dobré podmínky kontrol a návštěv ve smlouvě specifikovat. Obecně by měl mít majitel nějaký důvod do bytu jít (například pokud plánuje v bytě opravit/vyměnit kotel na ohřev vody) a domluvit se na tom s nájemníky předem. V žádném případě by majitel neměl chodit do bytu kontrolovat například to, jak tam mají nájemníci uklizeno nebo na kolik stupňů mají puštěné topení.

Naopak vy si můžete do bytu na návštěvu pozvat kohokoliv a jakkoliv často. Majitel řeší pouze to, kolik lidí v nájmu bydlí.

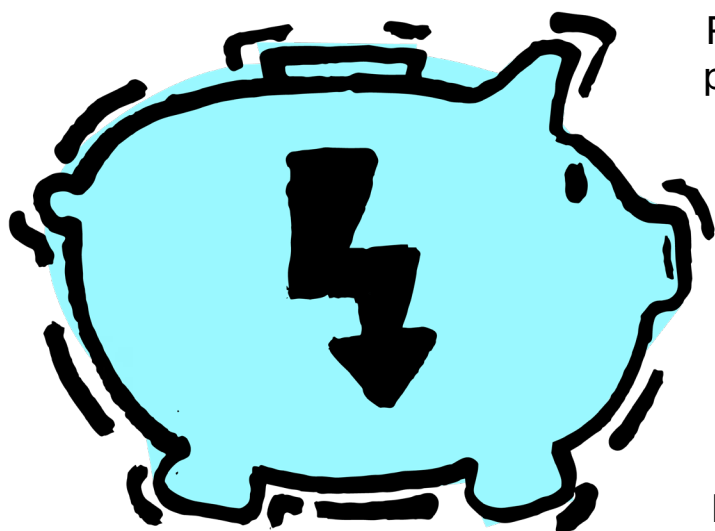
Jistota (kauce)

Jistota (hovorově kauce) je vratná částka, kterou mnoho majitelů požaduje jako pojistku pro případ, že byste nezaplatili nájem nebo něco v bytě zničili. Nejedná se o zákonnou povinnost, ale nájemníci nemají moc na výběr, pokud ji majitel chce. Výše kauce může nicméně odpovídat maximálně výši třech nájmů. Po odstěhování je majitel povinen jistotu vrátit i s úrokem (případně si z ní strhnout škody). Tomu se budeme podrobněji věnovat v závěrečné kapitole Odstěhování.



Platby za energie

Energie a služby (např. internet) si můžete nechat napsat buď na sebe nebo na majitele či majitelku. Výhoda v tom, že budou napsány na majitelku, je ta, že nebudete muset chodit přepisovat smlouvy a posílat platby za elektřinu nebo plyn. Zaplatíte jen celkovou částku za nájem, ke které jsou připočteny i služby. Dodavatelům energie zaplatí majitel. Majitel je povinen vám jednou za rok předložit vyúčtování za energie a vrátit případné přeplatky nebo naopak vy musíte doplatit případné nedoplatky. Pokud to majitel jednou za rok neudělá, požadujte to po něm. I pokud by majitel řekl, že přeplatky nebo nedoplatky jsou zanedbatelné, vyúčtování chtějte vždy vidět.



Pokud naopak budou všechny služby napsány na vás, nemusíte žádné přeplatky ani nedoplatky řešit s majitelem, nýbrž přímo s dodavatelem energií, můžete si také vybrat svého dodavatele. V dnešní době to může být výhoda, pokud vás baví se zorientovávat v aktuální situaci nebo máte pocit, že váš majitel vybral zbytečně předraženého dodavatele.

Poslední variantou je domluvit se na tzv. paušální platbě. To znamená, že se společně dohodnete a do smlouvy napíšete, jakou měsíční částku budete majiteli platit za služby a energie a ať už pak vyúčtování dopadne přeplatkem či nedoplatkem, není vaším právem ani povinností peníze dostat nebo zaplatit.

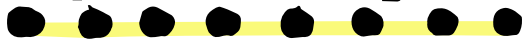


Příběh II.

Julie má podnájemní smlouvu s firmou, která zprostředkovává bydlení od individuálních majitelů a to vždy na jeden rok. Po dvou letech bydlení očekávala další prodloužení, firma však do poslední chvíle na její dotaz neodpovídala, s tím, že o tom „intenzivně jedná“. Nakonec nabídli, že podnájem prodlouží o další rok, ale s nájemným zvýšeným o třetinu. Protože Julie tak narychlo nenašla nové bydlení, musela přistoupit na zvýšení nájemného. Těsně před podepsáním prodloužení smlouvy si ale společnost vzpomněla, že Julie nezaplatila nedoplatky za elektřinu a výtah za první rok, za který jí nikdy nepřišlo vyúčtování. Julie se divila, jaktože po prvním roku nezvýšili zálohy, když za něj měla nedoplatky – aby je už v dalším roce neměla. Na to společnost zareagovala tak, že tedy zálohy zvýšila pro následující rok. Teď už byl byt pro Julii vysloveně předražený, nicméně tím, že společnost změnila podmínky několik dní před vypršením platnosti podnájemní smlouvy, neměla už čas hledat narychlo férovější bydlení. O něco později Julie přišla na veřejné setkání Iniciativy nájemníků a nájemnic, kde jsme společně odhalili, co všechno firma ve smlouvě porušila a podpořili ji ve vyjednávání o vrácení peněz.



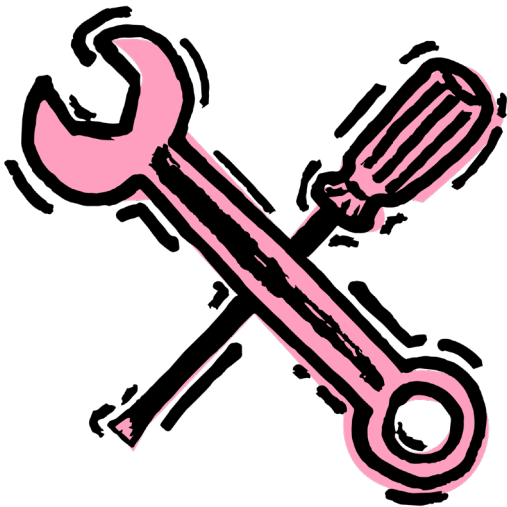
V průběhu bydlení



Opravy – kdo za ně zodpovídá?

Je možné, že se vám v průběhu užívání bytu něco rozbije nebo zničí a budete přemýšlet, zda za opravu musíte zaplatit vy, nebo by ji měl uhradit majitel. Toto rozdělení je dáno zákonem a proto je dobré vědět, kdy máte právo po majiteli žádat, aby za opravu zaplatil on.

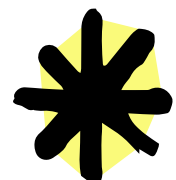
Vy jako nájemníci či nájemnice musíte platit za běžnou údržbu a drobné opravy, vše ostatní hradí majitel. Běžnou údržbou se rozumí vymalování stěn, čištění odpadů a zejména udržování bytu ve funkčním stavu (takže výdaje za pravidelný úklid atd.). Mezi drobné opravy patří výměna žárovky, oprava zásuvky nebo zvonku či výměna zámku. Podrobný seznam drobných oprav vymezuje [Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.](#)



Pokud je však cena jedné drobné opravy vyšší než 1000 Kč, platí majitel. To stejné platí, jakmile platby za vaše drobné opravy přesáhnou roční limit 100 Kč/m². Pokud má tedy váš byt například 60 m², bude majitel platit za všechny drobné opravy, které daný rok přesáhnou 6000 Kč.

Komunikace s majitelkou/správcem

Pokud se v bytě vyskytne nějaký závažnější problém, nebude vám fungovat topení, nepoteče voda nebo zjistíte závadu ve společných prostorách, je potřeba o tom včas majitelku informovat. Majitelka má povinnost vše kromě drobných oprav řešit a vaší povinností je o nich informovat. Do zprávy o poruše je vhodné přiložit fotografii, na které je problém dobře vidět. Pokud majitelka problém neřeší, nebojte se připomenout. Nemějte pocit, že ji tím otravujete, vzpomeňte si, kolik peněz jí za tuto službu měsíčně posíláte. Pokud majitelka dlouhodobě problém neřeší, neexistuje způsob jak jí donutit. Může se tvářit, že problém řeší, shání instalatéra, elektrikáře, nebo jiného opraváře, ale žádný nemá čas (což je zároveň velmi častá realita s řemeslníky). Majitelka však většinou eventuálně problémy odstraní. Obecně máte podle zákona právo na slevu z nájmu, pokud vám majitelka způsobí nezanedbatelné potíže, které komplikují užívání bytu.



Příběh III.

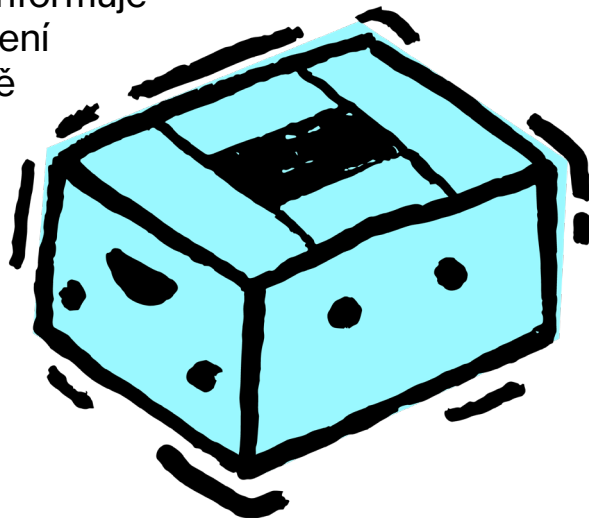
Skupina šesti lidí se nastěhovala do krásného starého rodinného domu. Majitel vypadal jako pohodář, se kterým bude jednoduchá domluva. Nicméně záhy se ukázalo, že o stavu domu neřekl pravdu. V polovině domu nefungovalo topení, ačkoliv majitel tvrdil, že funguje a stačí ho jenom odvzdušnit. Během sprchování pokaždé přestalo fungovat čerpadlo, takže musel člověk vyjít ze sprchy do technické místnosti a zase ho nahodit. Majitel se k hlášeným potížím stavěl laxe. Jednoho dne v domě úplně přestala téct voda. Spolubydlíci se chvíli chtěli odstěhovat. Měli by sice právo dům okamžitě opustit a neplatit nájem, protože majitel hrubě porušil, co ve smlouvě slíbil (totiž aby byl dům obyvatelný), otázkou ale bylo, kam by se takto narychlo všichni přestěhovali. Proto se mezi sebou domluvili na konkrétních požadavcích. Z důvodu nepohody způsobené věčným řešením netekoucí vody požadovali snížení nájmu, které přetrvalo i poté, co majitel konečně po týdnu problém vyřešil. Za týden bez vody zaplatil jednorázovou finanční kompenzaci. Do pokojů, kde nefungovalo topení, přivezl přímotopy. Nájemníci si však také stěžovali, že se nastěhovali do bytu s údajně funkčním topením a místo toho by teď měli platit vysoké náklady za elektřinu, protože se neočekávaně bude topit přímotopy. Proto se s majitelem dohodli platit místo záloh na energie paušální platbu, takže případné zvýšené náklady na elektřinu kvůli přímotopům zaplatí on, jelikož je zodpovědný za pronájem domu, ve kterém je teplo. Celé vyjednávání s majitelem bylo sice náročné, ale díky tomu, že se spolubydlíci zorganizovali, společně s majitelem komunikovali a znali svá práva, se jim snížil nájem a zároveň se všechny zásadní problémy v domě odstranily.



Odstěhování



Když se chcete odstěhovat či přestěhovat jinam, je hlavní otázkou, jestli se z bytu stěhujete všichni nebo jen někdo. V případě, že se stěhuje jen někdo, je dobré se domluvit, kdo najde náhradu a případně o tom informuje majitele (pokud chce majitel o změnách ve složení obyvatel bytu vědět). Je dobré se taky společně ujistit, zda ten, kdo se stěhuje pryč, v bytě nepoškodil něco, kvůli čemu by pak majitel chtěl strhnout peníze z jistoty (kauce) a domluvit se na nápravě (například zasádrovat díru ve zdi apod.), aby za tyto škody později nemuseli platit ostatní spolubydlíci.



Vracení a úročení jistoty (kauce)

V případě, že se z bytu stěhují všichni spolubydlíci najednou a byt se tak předává zpátky majiteli, přichází čas na vrácení jistoty (kauce). V první řadě si zkontrolujte, že byt necháváte ve stejném stavu, v jakém jste ho na začátku převzali. K tomu je dobré mít předávací protokol a ideálně fotky z doby nastěhování. Pokud jste se například nastěhovali do vymalovaného bytu, tak byste ho při vrácení měli rovněž vymalovat. Naopak pokud byt na začátku čerstvě vymalovaný nebyl (a v ideálním případě je to tak uvedeno i ve smlouvě či předávacím protokolu), nemůže po vás majitel požadovat, abyste ho nyní vymalovali vy.

Pokud jste v průběhu bydlení všechny problémy bezodkladně hlásili majiteli a řešili s ním opravy průběžně a při odstěhování uvedli vše do původního stavu, musí vám majitel vrátit jistotu. Může se stát, že se bude majitel snažit vám ji za každou cenu nevrátit nebo si ji aspoň částečně nechat. Vaší jedinou zbraní je v tomto případě právě předávací protokol a řádně zdokumentovaný původní stav bytu.

Zákonné důvody pro strhnutí peněz z jistoty jsou kompenzací za nezaplacený nájem a zálohy na energie apod. či za náhradu škod.

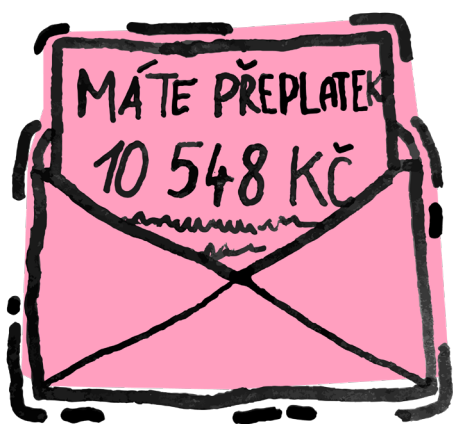


Pokud vše probíhá v pořádku, nezadlužili jste se na nájmu či zálohách a majitel vám chce vrátit jistotu, podle zákona by vám ji měl i zúročit, tedy vrátit vám víc peněz, než jste mu na začátku dali, protože jste ho tak vybavili kapitálem, se kterým on mohl nakládat podle vlastní libosti a peníze zúročit. Jistota je zákonem chápána jako půjčka nájemníků majiteli. V ideálním případě se na výšce úroku jistoty domluvte už ve smlouvě. Pokud tak neučiníte, zákon uvádí, že výše úroku by se měla odvíjet od obvyklého úroku v místě bydliště majitele v době uzavření smlouvy. Takže majitel by měl k jistotě přičíst takový úrok, jaký by dostal, kdyby si v roce zaplacení jistoty půjčil peníze z banky. To je samozřejmě složité, protože různé banky nabízejí různé úroky. Existují ale případy,

kdy nájemníci zpětně vysoudili jistotu zúročenou podle průměrné úrokové sazby běžného úvěru podle ČNB. To je argument, který můžete v debatě s majitelem o jistotě použít.

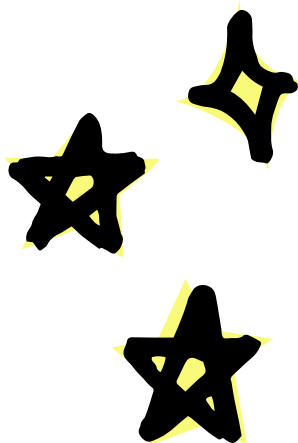
Kdyby vám majitel nechtěl vrátit jistotu celou, například kvůli nějaké škodě v bytě, náklady na opravu by měl strhnout nikoliv z původní, ale ze zúročené kauce. Pokud by také hrozilo, že vám majitel jistotu nebude chtít vrátit, můžete ho předem upozornit, že nebudete platit poslední nájem, a on si ho z jistoty může strhnout. Více podrobností se dozvíte v článku [Nechce vám majitel bytu vrátit kauci?](#)

Poplatky a zálohy za služby



Pokud máte některé služby v bytě napsány přímo na sebe a ne na majitele (například dodávky elektřiny, tepla, vody a internetu), nezapomeňte tyto smlouvy ukončit nebo přepsat na nové nájemníky/majitele. Přepsání řešte s dostatečným předstihem, aby byly smlouvy ukončeny ke dni, kdy se stěhujete – aby se vám nestalo, že i po odstěhování budete muset dodavatelům platit. Dodavatelé mají nastaveny různé lhůty, do kdy musíte smlouvu vypovědět, aby vám nezapočítali další měsíc plateb.

Pokud má služby na sebe napsané majitel, je povinen vám při odstěhování (stejně jako jednou za rok a při nastěhování) předložit vyúčtování, které dostane od dodavatele. Za energie můžete mít přeplatky nebo nedoplatky a pokud nejste v nájemní smlouvě domluveni na paušální platbu, majitel vám je povinen přeplatky vrátit v plné výši a naopak vy jste povinni mu doplatit nedoplatky. Paušální platba je méně obvyklý způsob, kdy se do smlouvy napíše měsíční částka, kterou bude nájemce za energie a služby platit s vědomím toho, že na přeplatky nemá nárok, ale ani nemusí platit nedoplatky.



Užitečné zdroje a kontakty



Pokud chcete zlepšit svoje podmínky, přidejte se k [Iniciativě nájemníků a nájemnic](#).



Když jde o techničtější, prozaičtější problémy nájemního bydlení, lze se obrátit na řadu snadno přístupných zdrojů. Příkladem může být [Materiál kanceláře veřejného ochránce práv](#), který informuje o kaucích, výpovědi z nájmu nebo kolaudacích. [Nařízení vlády o opravách](#) je krátkým textem, který stanovuje, jak je rozdělená povinnost, co se týče oprav a běžné údržby bytu, mezi majitele a nájemce.

Ve všech výše zmíněných případech ovšem platí: nejjistější možností, jak přistupovat k různým právním záležitostem spjatým s nájemním bydlením, je obrátit se na bezplatné právní poradenství, které poskytuje [Sdružení nájemníků \(SON\)](#). Obrátit se na ně můžete telefonicky, v několika poradnách nebo mailem (info@son.cz). Nebo se můžete obrátit na občanské poradny, v [Brně například na Anenské](#).



Texty: Veronika Dombrovská, Maxim Jehlička, Barbora Trčková
Editace a korektury: Barbora Trčková
Komentáře: členky a členové Iniciativy nájemníků a nájemnic
Ilustrace: Matyáš Dynka a Barbora Krmnl
Sazba: Matyáš Dynka

Průručku vydala Iniciativa nájemníků a nájemnic v Brně v roce 2023.