

Manuál nájemního bydlení

Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva



Tento manuál byl vytvořen díky finanční podpoře Ministerstva pro místní rozvoj České republiky v rámci podpořeného projektu „V zájmu nájmu.“



Právo na bydlení

Právo na (přiměřené-dostatečné)¹ bydlení je součástí ústavního pořádku ČR. Lze jej nalézt v Paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, jímž je Česká republika vázána (č. 120/1976 Sb.), konkrétně se jedná o článek 11 odst. 1 Paktu, který stanoví, že státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodin, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistili uskutečnění tohoto práva, uznávajíce pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce, založené na svobodném souhlasu.

Právo na přístup k přiměřenému bydlení dle článku 11 odst. 1 Paktu je třeba vykládat se zřetelem na ustanovení čl. 2 odst. 2, tedy bez jakéhokoli rozlišování podle rasy, barvy pleti, pohlaví, jazyka, náboženství, politického nebo jiného smýšlení, národnostního a sociálního původu, majetku, rodu nebo jiného postavení.

Obsah tohoto práva rozvádí obecné poznámky čl. 4 Výboru pro hospodářská, sociální a kulturní práva z roku 1991, jež se vztahují k čl. 11 odst. 1 Paktu. Poznámky obsahují výčet skutečností, které je třeba zohlednit za účelem posouzení, zda konkrétní formy bydlení označovat jako zabezpečené práva na přiměřené bydlení. V první řadě se jedná o právní jistotu bydlení. Pod tímto pojmem je třeba rozumět různé formy bydlení. Kromě nájemních vztahů a ubytování sem patří vlastnické bydlení, vlastní bydlení pořízené na splátky, hypotéky a nouzové bydlení.

Právní jistota bydlení zahrnuje právní ochranu proti nucenému vystěhování a nejrůznějším způsobům obtěžování. Závazek smluvních stran Paktu v tomto ohledu znamená rozšíření tohoto standartu na osoby a domácnosti, které jej dosud nepožívají, přičemž se zdůrazňuje nutnost součinnosti těchto osob při realizaci práva na bydlení.

Podrobnější vymezení práva na přiměřené bydlení v právním řádu ČR absentuje, určité hranice je možno vyvozovat z judikatury Nejvyššího soudu, Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva především ve vztahu k právu na rodinný život (v případech, kdy z důvodu materiální nouze rodičů – nevhodné bytové podmínky - došlo k odebrání dětí do institucionální či náhradní rodinné péče) ve smyslu čl. 8 Úmluvy o lidských právech. S ohledem na tuto judikaturu je možno právo na přiměřené bydlení definovat jako právo na lidsky důstojnou možnost bydlení, tj. bydlení, jehož úroveň odpovídá určitým standardům alespoň tzv. sociálního bydlení, resp. bydlení, které bude bez závad ve vztahu k péči o nezletilé.

V dalším textu se budu věnovat pouze bydlení nájemnímu, resp. jeho právní úpravě obsažené v §§ 685 – 716 občanského zákoníku.

2. Nájem bytu

Za byt je možno považovat místnost či soubor místností určených rozhodnutím stavebního úřadu k bydlení, v ostatních případech se bude jednat o tzv. nebytový prostor, jehož právní režim je od bytu odlišný.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou či neurčitou (pokud není doba uvedena, má se za to, že nájem byl uzavřen na dobu neurčitou). Nájemní smlouva musí mít písemnou

¹ V originále „adequate housing“, tj. výraz, který může být v uváděné souvislosti překládán jako dostatečné bydlení, přiměřené bydlení, odpovídající bydlení. V kontextu české právní úpravy (neexistence podrobnější právní úpravy) je třeba vycházet spíše z určité minimální úrovně bydlení odpovídající bydlení tzv. sociálnímu, resp. je možno z judikatury dovodit překlad ve smyslu „ lidsky důstojná možnost bydlení“.

formu (jinak je neplatná) a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši (rovněž pod sankcí neplatnosti). Při sjednávání nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci složení tzv. kauce (tj. peněžních prostředků určených k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem). Výše této kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Kauci musí pronajímatel disponovat na zvláštním účtu a je oprávněn ji použít pouze k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Pokud dojde k oprávněnému čerpání těchto prostředků pronajímatelem během doby nájmu, je nájemce vždy povinen doplnit kauci do původní výše, a to do jednoho měsíce. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou kauci s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nezplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Vzor nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva musí mít písemnou formu (jinak je neplatná) a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši (rovněž pod sankcí neplatnosti).

Vzor:

Níže uvedeného dne měsíce a roku

uzavřeli smluvní strany

1. Josef Mašek, nar. 1.1.1950, bytem 110 00 Praha 1, Janáčkova 1 (dále jen pronajímatel)
a
2. Karel Mašek, nar. 1.1.1950, bytem 120 00 Praha 2, Janáčkova 2 (dále jen nájemce)

tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

1) Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 1.1.1990 výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 1/4 o výměře 100m² sestávající se z kuchyně, 2 pokojů chodby, sklepa a příslušenství, umístěné v budově č.p. 1 na st. parcele č. 1, zapsané na LV č. 1 pro k.ú. a obec Praha v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 1.

2) Pronajímatel je dále vlastníkem 1/4 podílu na společných částech budovy č.p. 1 umístěné na st. parcele č. 1, zapsané na LV č. 1 pro k.ú. a obec Praha v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 1.

II.

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá výše uvedenému nájemci bytovou jednotku č. 1/4 o výměře 100m² sestávající se z kuchyně, 2 pokojů chodby, sklepa a příslušenství, umístěnou ve 2. nadzemní podlaží budovy č.p. 1 na st. parcele č. 1, zapsané na LV č. 1 pro k.ú. a obec Praha v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 1.

2) Spolu s nájemcem budou předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 1 této smlouvy dále užívat tyto osoby:

1. Antonín Mašek, nar. 1.1.1960, st. občan ČR,
2. František Mašek, nar. 1.1.1970, st. občan ČR,
3. Ladislav Mašek, nar. 1.1.1980, st. občan ČR;

3) Změnu v počtu osob užívajících předmět nájmu je nájemce povinen písemně ohlásit pronajímateli do 15ti dnů.

III.

1) Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání předmětu nájmu ve výši 1.500,- Kč/měsíc.

2) Spolu s užíváním bytu pronajímatel poskytuje tyto služby – odvoz odpadu, osvětlení společných prostor, náklady na úklid a dodávku vody. Výše zálohových plateb je stanovena následovně:

- a) odvoz odpadu: 200,- Kč /měsíc;
- b) náklady na úklid 100,- Kč/ měsíc;
- c) osvětlení společných prostor 50,- Kč/měsíc;
- d) dodávky vody 750,- Kč /měsíc;

3) Zálohy a úhrady za vyúčtování spotřebované el. energie/zemního plynu/vody a telefonní poplatky bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb, na základě samostatných smluv uzavřených nájemcem s dodavateli. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost nutnou k uzavření těchto smluv.

4) Nájemné je spolu se zálohami na služby poskytované s užíváním bytu splatné vždy do každého 25. dne v měsíci předem na bankovní účet pronajímatele č. ... , vedený u ...

5) Při podpisu této smlouvy je nájemce dále povinen uhradit pronajímateli vratnou kauci ve výši 4.500,- Kč. Kauce bude nájemci vrácena do 1 měsíce po skončení nájmu v případě předání předmětu nájmu pronajímateli ve stavu v jakém se nacházel při začátku nájemního vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a pokud budou vyrovnány veškeré další závazky nájemce, zejména na nájemném a úhradách za služby pronajímatelem spolu s užíváním bytu poskytované.

6) Pronajímatel je povinen předat nájemci vyúčtování služeb poskytovaných spolu s užíváním bytu vždy nejpozději do 15. 7. každého roku.

7) Smluvní strany se dále dohodly pro případ nepředání předmětu nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemní smlouvy na smluvní pokutě ve výši 50.000,- Kč, kterou jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli do 7 dnů od porušení této právní povinnosti.

IV.

1) Nájemce je povinen v případě poškození nebo zničení jakékoliv části předmětu nájmu zajistit bez zbytečných prodlev případné opravy na vlastní náklady a toto neprodleně

oznámit pronajímateli. V případě, že rozsah takovýchto závad překročí rámec jeho možností, bude o takovéto závadě neprodleně informovat pronajímatele.

2) Nájemce je dále povinen zejména:

- a. Řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby související s užíváním bytu.
- b. Upozorňovat pronajímatele bez zbytečného odkladu na větší závady v bytě a potřebu provedení jejich oprav, jakož i na hrozící škodu.
- c. Umožnit pronajímateli na jeho žádost a po předchozí dohodě vstup do bytu za účelem kontroly.
- d. Udržovat v domě pořádek a čistotu, dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, jednat v souladu s dobrými mravy a dbát pravidel občanského soužití.
- e. V případě ukončení nájemního vztahu, a to nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu, vyklidit pronajatý byt a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak. O předání vyklizeného předmětu nájmu pronajímateli se pořídí písemný zápis, jenž bude podepsán oběma smluvními stranami.
- f. Hradit náklady na obvyklou údržbu v bytě, včetně drobných oprav.
- g. Oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak způsobené nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle.

2) Pronajímatel se zavazuje neprodleně na své náklady odstranit závady mimo běžnou údržbu bytu, vzniklé bez zapříčinění nájemce,.

3) Jakékoliv další úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4) Nájemce nebude v předmětu nájmu skladovat ani přechovávat látky radioaktivní, otravné, toxické, hořlavé a další, které vyžadují zvlášť upravené a zabezpečené prostory, ani nebude s těmito látkami v předmětu nájmu manipulovat.

V.

1) Nájem předmětu nájmu je sjednán na dobu určitou, a to do 31.8.2013.

2) V případě řádného plnění povinností ze strany nájemce může být nájem opakovaně prodloužen.

3) Před uplynutím doby nájmu specifikované v čl. V. odst. 1 může nájem zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

4) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři 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.

VI.

1) Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2) Nájemce umožní pronajímateli kontrolu stavu předmětu nájmu po předchozí vzájemné dohodě.

3) Nájemce bere na vědomí, že nesmí předmět nájmu dále pronajímat třetím osobám.

4) Tato smlouva je vystavena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

5) Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými dodatky.

6) Nedílnou součástí této smlouvy je evidenční list dokumentující stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem, a to včetně zařízení předmětu nájmu.

7) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 1.9.2010

.....
(pronajímatel)

.....
(nájemce)

3. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Jak pronajímatel tak nájemce mají po dobu trvání nájemní smlouvy ve vztahu k předmětu nájmu (bytu) určitá práva a povinnosti, jejichž výčet je uváděn níže:

Práva pronajímatele:

- požadovat včasné a řádné (v plné výši) hrazení nájemného a záloh za služby dle nájemní smlouvy;
- požadovat při uzavření nájemní smlouvy tzv. kauci ve výši max. trojnásobku nájemného a úhrad za služby s užíváním bytu spojené;
- použít tzv. kauci k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných
- požadovat po nájemci poplatek z prodlení nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, do pěti dnů po její splatnosti
- nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu
- neodstraní-li nájemce závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- požadovat, aby nájemce stavební úpravy změny bytu provedené bez jeho souhlasu bez odkladu odstranil
- provádět pouze se souhlasem nájemce stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě

Povinnosti pronajímatele:

- předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (avšak v nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu, současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností), tzn. zajistit nájemci nerušené užívání bytu a poskytování služeb s tím spojených (sjednaných v nájemní smlouvě)
- uložit tzv. kauci na zvl. účet u peněžního ústavu
- vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci tzv. kauci s příslušenstvím, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli
- vyúčtovat nájemci zálohy na plnění spojená s užíváním bytu
- odstranit po předchozím upozornění ze strany nájemce závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen,

Práva nájemce:

- nerušeně vykonávat práva s užíváním bytu spojená – užívat byt a služby s ním spojené sjednané v nájemní smlouvě
- nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad
- na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.
- právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

Povinnosti nájemce:

- řádně a včas hradit nájemné a zálohy za služby s užíváním bytu spojené
- poskytnout pronajímateli tzv. kauci ve výši max. trojnásobku nájemného a úhrad za služby s užíváním bytu spojené
- doplnit tzv. kauci na původní výši, pokud ji pronajímatel oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce

- provádět běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním na vlastní náklady (pokud nájemní smlouva nestanoví jinak, za drobné opravy je možno považovat např. výměnu svítidel, vodovodních baterií apod.)
- užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, tj. nepoškodovat ho
- písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (v písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob)
- dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli
- odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí
- neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele
- uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Vzor uplatnění slevy z nájmu bytu + vzor žádosti o odstranění závad bránících řádnému užívání bytu :

Pokud se během užívání bytu vyskytnou závady bránící jeho řádnému užívání, je třeba bez zbytečného odkladu kontaktovat pronajímatele s žádostí o jejich odstranění (nejlépe písemně, doporučeným dopisem). Nájemce má zároveň do doby odstranění těchto závad právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Pokud pronajímatel přes písemné upozornění nájemce tyto závady neodstraní v přiměřené lhůtě (vzhledem k charakteru závad), má nájemce možnost buď tyto závady (opět po předchozím písemném upozornění pronajímatele) odstranit v nezbytné míře sám a následně požadovat náhradu nákladů účelně vynaložených na odstranění závad po pronajímateli, nebo (pokud např. nemá finanční hotovost na odstranění závady či možnost tyto závady odstranit sám) podat žalobu na soud, který by pronajímateli povinnost odstranit závady uložil (toto řešení je však vzhledem k objemu soudní agendy poměrně zdlouhavé, nehledě na případné komplikace v exekučním řízení, pokud pronajímatel rozsudek soudu nebude respektovat dobrovolně).

Vzor o slevu na nájemném:

Městská část Praha 1
Odbor bytový
Janáčkova 1
110 00 Praha 1

Josef Mašek, nar. 1.1.1950
Janáčkova 1
110 00 Praha 1

V Praze dne 1.1.2010

Žádost o odstranění závad bránících řádnému užívání bytu č. 1 o velikosti 3+1, sestávajícího se z 3 pokojů kuchyně a příslušenství, o výměře 100m², umístěného ve třetím nadzemním podlaží domu na adrese Janáčkova 1, Praha 1, a o přiměřenou slevu na nájemném do doby odstranění závad,

Vážený,

na základě nájemní smlouvy ze dne 1.5.1996 jsem nájemcem bytu č. 1 o velikosti 3+1, sestávajícího se z 3 pokojů kuchyně a příslušenství, o výměře 100m², umístěného na výše uvedené adrese.

Obracím se na Vás se žádostí o odstranění závad bránících řádnému užívání předmětného bytu a o přiměřenou slevu na nájemném do doby odstranění těchto závad.

Závady bránící užívání předmětného bytu spočívají v netěsnostech všech 8 oken v bytě a v nefunkčnosti všech 4 vytápěcích těles - radiátorů v bytě. Závady se v bytě vyskytují od 1.11.2009. Ihned po jejich zjištění jsem kontaktoval domovníka pana Karla Maška, který si tyto závady dne 8.11.2009 prohlédl a konstatoval, že je již není možno odstranit opravou, ale je nutné přikročit k výměně oken a radiátorů. Protokol o šetření domovníka přikládám. Do dnešního dne se mnou nebylo jednáno o způsobu odstranění těchto závad.

S ohledem na výše uvedené proto žádám o urychlené odstranění závad bránících řádnému užívání předmětného bytu a zároveň o poskytnutí přiměřené slevy na nájmu, a to za období od 1.11.2009 do doby odstranění závad. Za přiměřenou slevu na nájmu vzhledem k charakteru a rozsahu závady považuji slevu ve výši min. 50%.

V případě, že neobdržím vaše vyjádření do 15.1.2010, budu nucen celou záležitost řešit cestou soudní.

Podávám tuto zprávu a jsem s pozdravem

Josef Mašek

Příloha: Protokol o provedení šetření domovníka ze dne 8.11.2009

Vzor oznámení o změně počtu osob v bytě

Nájemce je povinen ve lhůtě 15ti dnů pronajímateli písemně oznámit veškeré změny v počtu osob užívajících předmětný byt (nejlépe doporučeným dopisem). Oznámení musí obsahovat datum změny a v případě navýšení počtu uživatelů předmětného bytu také jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto nových uživatelů. Noví uživatelé nepodléhají schválení pronajímatele, tzn. stačí tuto skutečnost pronajímateli pouze oznámit.

Městská část Praha 1
Odbor bytový
Janáčkova 1
110 00 Praha 1

Josef Mašek, nar. 1.1.1950
Janáčkova 1
110 00 Praha 1

V Praze dne 1.1.2010

Oznámení o změně počtu osob užívajících byt č. 1 o velikosti 3+1, sestávající se z 3 pokojů kuchyně a příslušenství, o výměře 100m², umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu na adrese Janáčkova 1, Praha 1,

Vážení,

na základě nájemní smlouvy ze dne 1.5.1996 jsem nájemcem bytu č. 1 o velikosti 3+1, sestávající se z 3 pokojů kuchyně a příslušenství, o výměře 100m², umístěného ve třetím nadzemním podlaží domu na výše uvedené adrese.

Obracím se na Vás jakožto pronajímatele s oznámením o následující změně v počtu osob užívajících předmětný byt.

Od 1.1.2010 předmětný byt dále užívá moje dcera Františka Mašková, nar. 1.1.2010, st. občanka ČR.

Podávám tuto zprávu a jsem s pozdravem

Josef Mašek

Vzor žaloby na odstranění závad v bytě bránících jeho řádnému užívání:

Obvodnímu soudu pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1
Email: osoud.pha1@osoud.pha1.justice.cz

V právní věci

Žalobce: pan Oldřich Masopust, bytem Praha 1, Janáčkova 1....

Žalovaný: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1...

Žaloba na odstranění závady bytu

I.

Na základě nájemní smlouvy ze dne 4. března 2007 užívám byt č. 15 na adrese Janáčkova 1, Praha 1. Byt je umístěn v nejvyšším patře bytového domu pod střešou.

Dne 12. prosince 2008 jsem pronajimateli sdělil, že do bytu při každém dešti zatéká a vyzval jsem ho k odstranění této závady. Na tuto výzvu pronajimatel nereagoval a neučinil žádný vhodný postup k opravě domu. Vzhledem ke skutečnosti, že při každém dešti do všech místností bytu protéká voda a následně se v bytě tvoří plísně, byt není možné řádně užívat. Pronajimatel mi přitom odmítl poskytnout součinnost a splnit svoji povinnost dle § 687 odst. 1 občanského zákoníku. Vzhledem k povaze závady, jež je zřejmě způsobena nevhodnou izolací střechy, tedy vadou domu, není možné, abych závadu odstranil na vlastní náklady a ty následně požadoval na pronajimateli.

Důkaz: 1) nájemní smlouva, 2) výzva k odstranění závady a podací lístek, 3) fotodokumentace

II.

Na základě uvedeného navrhuji, aby soud vydal rozhodnutí:

Žalovaný je povinen provést stavební úpravu nebo přijmout jiné vhodné opatření, kterým bude zabráněno v protékání vody do bytu v užívání žalobce, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

V Praze dne 3 dubna 2009

.....
Oldřich Masopust

Pronajimatel je povinen dle § 687 odst. 1 občanského zákoníku předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Z toho zároveň plyne, že je pronajimatel povinen i po celou dobu nájmu pečovat o to, aby byt netrpěl takovými vadami, které nájemci ztěžují jeho užívání. Pokud se na bytě objeví taková závada (může se též jednat o závadu na domě nebo společných prostorách – např. nefungující výtah v případě bytu v 8.poschodí), nájemce má právo požadovat odstranění takové závady (zároveň je povinen poskytnout pronajimateli provedení opravy, např. umožnit mu přístup do bytu), a to:

- 1) výzvou adresovanou pronajimateli (doporučuje se písemně a odeslaná doporučeně)
- 2) žalobou na plnění – odstranění závady.

Vedle toho, pokud pronajimatel neodstraní závadu přes výzvu nájemce k takovému postupu, má nájemce právo:

1) závadu odstranit sám a uhrazení nákladů opravy požadovat na pronajimateli

Tento postup přichází v úvahu pouze tehdy, pokud se nejedná o závadu na domu, ale pouze na bytu (např. nefungující topení při oddělených vytápěcích systémech). Tato možnost však nájemce nezabývá práva soudně požadovat, aby závadu vždy odstranil pronajimatel (je odpovědností pronajimatele zajistit řádný stav bytu, navíc v některých případech nájemce objektivně nemůže opravu na vlastní náklady zajistit, nemá na to např. finanční prostředky). I v tomto případě však může nájemce jednat sám pouze tehdy, pokud mu pronajimatel neposkytne součinnost – vždy tedy musí předcházet marná výzva adresovaná pronajimateli.

2) požadovat slevu na nájemném

Toto právo má nájemce podle § 698 občanského zákoníku vedle výše uvedených práv, tzn. vždy, pokud nemůže byt plně řádně užívat. Sleva na nájemném se určuje v přiměřené výši, odpovídající omezením užívacího práva nájemce, dle okolností může být určena ve výši celého nájemného. Právo na slevu trvá po celou dobu trvání závady.

3) požadovat náhradu škody

Rovněž toto právo má vedle výše uvedených práv. Může tak požadovat, aby mu pronajimatel nahradil jakoukoliv škodu způsobenou neodstraněnou závadou. Typicky se ujedná o škodu na majetku, např. na věcech nájemce v bytě (v případě uvedeném ve vzoru by se mohlo např. jednat o poškození elektronických zařízení či nábytku vodou), ale může se též jednat o náklady vynaložené na zajištění náhradního bydlení po dobu nemožnosti byt v důsledku závady užívat.

Vzor žaloby na vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s nevyúčtováním nákladů za služby spojené s užíváním bytu:

Obvodnímu soudu pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1
Email: osoud.pha1@osoud.pha1.justice.cz

V právní věci

Žalobce: pan Oldřich Masopust, bytem Praha 1, Janáčkova 1....

Žalovaný: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1...

Žaloba o vydání bezdůvodného obohacení

I.

Na základě nájemní smlouvy ze dne 4. března 2007 užívám byt č. 15 na adrese Janáčkova 1, Praha 1.

Podle nájemní smlouvy je sjednáno, že platím vedle nájemného zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu ve výši 3.000,-Kč/měsíčně a že je žalovaný jako pronajimatel povinen vždy k 31. lednu následujícího roku povinen mi prokázat, v jaké výši vznikly náklady na tyto služby za předcházející rok, a to prostřednictvím vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Na základě vyúčtování je pak žalovaný povinen vrátit mi přeplatky na službách.

II.

Vyúčtování služeb za rok 2009 mi do dne podání této žaloby nebylo předloženo, a to přes písemnou výzvu doručenou žalovanému.

Z toho důvodu vzniklo na straně žalovaného bezdůvodné obohacení ve výši 36.000,- Kč, neboť jsem mu tuto částku uhradil v měsíčních zálohách a žalovaný nesplnil svoji povinnost a ve sjednaném termínu ani později neprokázal důvod a výši skutečných nákladů na služby za rok 2009. Z mé strany se z toho důvodu jednalo o plnění bez právního důvodu a vznikl mi nárok na vrácení plnění v této výši nebo ve výši rozdílu mezi zaplacenými zálohami a skutečnými náklady na služby, a to včetně úroku z prodlení ode dne 1. února 2010.

Důkaz: 1) nájemní smlouva, 2) potvrzení o zaplacení záloh

III.

Na základě uvedených skutečností navrhuji, aby soud rozhodl:

- 1) Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 36.000,- Kč s úroky z prodlení ode dne 1. února 2010, a to do tří dnů ode dne právní moci rozsudku.
- 2) Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

V Praze dne 15. května 2010

.....
Oldřich Masopust

Úhrady za služby spojené s užíváním bytu (např. teplo, voda, odvoz odpadů atd.) platí nájemce vedle nájemného, a to za podmínek stanovených nájemní smlouvou. Ve smlouvě může být takto stanoveno:

- 1) úhrady za služby jsou součástí sjednaného nájmu – v takovém případě nájemce za služby zvláště neplatí, úhrady za služby jsou zcela povinností pronajimatele,
- 2) úhrady za služby jsou samostatným plněním a nájemcem jsou hrazeny po předložení vyúčtování pronajimatelem – v tom případě nájemce platí pouze nájemné a úhrady za služby hradí zpětně v plné výši za sjednané období,
- 3) úhrady za služby jsou samostatným plněním a nájemcem jsou hrazeny v měsíčních zálohách a po předložení vyúčtování pronajimatelem.

Typický je postup dle bodu 3), podle něhož je nájemce povinen skládat zálohy a pronajimatel je povinen nájemci zpětně prokázat skutečnou výši úhrad za služby spojené s nájmem a na základě toho pronajimatel nájemci vrátí přeplatek (pokud skutečné náklady byly nižší než celkově složené zálohy; v tom případě se rovněž přepočítá výše záloh tak, aby odpovídala skutečným nákladům) nebo nájemce pronajimateli zaplatí nedoplatek na službách.

Pronajimatel je však nájemci vždy povinen prokázat, v jaké výši byly úhrady na služby spojené s nájmem skutečně vynaloženy. Přitom je též povinen tyto náklady přepočítávat podle počtu osob užívajících byt (naproti tomu má nájemce povinnost pronajimateli oznámit změny v počtu osob byt užívajících).

Zálohy na služby spojené s nájmem mají povahu předběžného plnění, resp. zajištění povinnosti nájemce za služby zaplatit. Pokud pronajimatel neprokáže nájemci důvod a výši vzniku nákladů na služby, tedy tyto služby nevyúčtuje, plnění poskytnuté nájemcem je bezdůvodné a pronajimatel má povinnost je nájemci vrátit.

Pokud pronajimatel zaplacené zálohy na služby ani nevyúčtuje, ani nevrátí, nájemce má právo jejich vrácení požadovat. Doporučený postup je:

- 1) pronajimatele písemně vyzvat k předložení vyúčtování a vrácení přeplatků na službách,
- 2) pokud na tuto výzvu pronajimatel nereaguje, případně nepředloží detailní vyúčtování (s uvedením konkrétních nákladů na služby v jednotlivých měsících přepočítaných na počty osob užívajících byt), nájemce může nárok na vrácení uplatnit žalobou na vrácení bezdůvodného obohacení a požadovat rovněž úroky z prodlení ode dne následujícího po dni, kdy mu měl pronajimatel dle smlouvy předložit vyúčtování služeb.

Žaloba na vydání kauce:

Žaloba se podává u okresního (obvodního) soudu dle místa bydliště (sídla) žalovaného. Žaloba je zpoplatněna soudním poplatkem ve výši 600,- Kč (pokud žalovaná částka nepřesahuje 15.000,- Kč) či 4 % ze žalované částky (v případě přesahu žalované částky 15.000,- Kč) či 3 % ze žalované částky (v případě podání žaloby elektronicky – návrh na vydání el. platebního rozkazu). Poplatek se hradí při podání žaloby v buď v pokladně soudu v hotovosti, převodem na účet soudu, nebo v kolcích. V případě neuhrazení soudního poplatku při podání žaloby, soud žalobce vyzve a přiloží tiskopis, kam je třeba vylepit kolkové známky v uvedené hodnotě. V případě neuhrazení soudního poplatku soud žalobu odmítne. Pokud příjmové možnosti žadatele neumožňují soudní poplatek uhradit (žalobce je např. v evidenci uchazečů o zaměstnání), je možno požádat o osvobození od povinnosti poplatek hradit. Tuto skutečnost je třeba uvést v textu žaloby. Soud následně žalobci zašle potvrzení o majetkových a výdělkových poměrech žalobce, které je třeba vyplnit a obratem odeslat na adresu soudu. Soud následně rozhodne o případném osvobození od soudního poplatku.

Žaloba musí obsahovat:

- a) označení soudu, kterému je žaloba určena (postačí označení stupně a místa soudu - např. Okresní soud v Liberci - není třeba uvádět celou adresu)
- b) označení stran (žalobce - jeho jméno, příjmení, datum narození a bydliště; žalovaného - a dále pak uvedení jeho jména, příjmení, data narození a bydliště, popř. názvu, sídla a IČ),
- c) označení, čeho se podání týká (např. žaloba o Kč.)
- d) popis skutkového stavu (nejlépe chronologicky - popis jednání, které je předmětem žaloby, kdy k tomuto jednání došlo, kdo další mu byl případně přítomen),
- e) uvedení důkazů na podporu vašich tvrzení (zejména připojit kopie všech písemností, které jsou v dané věci relevantní a jména, příjmení a adresy osob, které budete v řízení navrhnout jako svědky),
- f) uvedení čeho se domáháte - např. zaplacení ... Kč a náhrady nákladů řízení, náklady řízení nemusíte (a ani to předem přesně nelze) vyčíslovat, stačí, když uvedete, že žádáte náhradu nákladů řízení. V případě, že budete ve sporu zcela úspěšní, soud vám náhradu přizná. Tato náhrada se sestává ze zaplaceného soudního poplatku (jen pokud jste od jeho placení nebyli osvobozeni) a nákladů advokáta, který vás ve sporu zastupoval. V případě částečného úspěchu může soud náklady řízení rozdělit mezi obě strany (např. nepřizná ani jedné ze stran),
- g) uvedení data, kdy je podání činěno,
- h) podpis

Následně soud žalobu přepošle k vyjádření žalovanému. Pokud jsou skutkové okolnosti tvrzené v žalobě a výše požadované částky dostatečně doloženy, soud může vydat tzv. platební rozkaz. V tomto případě je žalovanému platební rozkaz zaslán spolu se žalobou. V případě, že žalovaný do platebního rozkazu nepodá ve stanovené lhůtě odpor (odvolání), soud jednání nenařizuje a platební rozkaz nabude právní moci, což znamená, že pokud žalovaný ve stanovené lhůtě nesplní soudem uloženou povinnost, můžete se obrátit na exekutora, který výkon rozhodnutí zajistí.

V případě, že žalovaný do platebního rozkazu odpor podá, soud nařídí jednání, ve kterém bude zkoumat tvrzení účastníků.

Vyhotovení žaloby je vždy lepší svěřit advokátovi, který Vás následně bude zastupovat před soudem. V případě, že nemáte dostatek finančních prostředků na hrazení služeb advokáta, můžete se obrátit na Českou advokátní komoru s žádostí o přidělení advokáta, který Vás bude zastupovat bezplatně. Pokud Vám soud přiznal osvobození od povinnosti

hradit soudní poplatek, můžete ho rovněž požádat o přidělení advokáta, který by Vás zastupoval bezplatně.

Vzor:

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1

V Praze dne 1.8.2010

Žalobce: Josef Mašek, nar. 1.1.1950, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

Žalovaný: Karel Mašek, 1.1.1960, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

- o 30 000,- Kč

Žaloba o zaplacení 30 000,- Kč

- Dvojmo
- Žalobce žádá o osvobození od soudních poplatků, příslušná majetková a příjmová prohlášení učiní na výzvu soudu způsobem soudem stanoveným
- Přílohy: dle textu

I.

Žalobce byl na základě nájemní smlouvy ze dne 1.5.2005 uzavřené se žalovaným nájemcem bytu č. 1 o velikosti 3+1, sestávajícího se z 3 pokojů kuchyně a příslušenství, o výměře 100m², umístěného ve třetím nadzemním podlaží domu na adrese Janáčkova 1, Praha 1. Nájem bytu skončil uplynutím doby dne 1.5.2010.

Žalobce při podpisu předmětné nájemní smlouvy složil pronajímateli peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a úhrad za služby, tedy 30.000,- Kč.

Žalobce hradil po celou dobu užívání předmětného bytu nájemné a zálohy na služby s užíváním bytu poskytované řádně a včas. Na službách mu nevznikl nedoplatek. Předmětný byt byl předán žalovanému dne 1.5.2010 ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, což žalovaný stvrdil protokolem o převzetí bytu. Dne 15.6.2010 žalobce žalovaného vyzval doporučeným dopisem k vrácení složených peněžních prostředků. Žalovaný tak do dnešního dne neučinil.

K důkazu přikládám:

- 1) nájemní smlouvu ze dne 1.5.2005,
- 2) potvrzení žalovaného o převzetí kauce ve výši 30.000,- Kč ze dne 1.5.2010,
- 3) výpis z účtu za období 1.5.2005 – 1.5.2010 prokazující řádné hrazení nájemného a záloh za služby,
- 4) protokol o převzetí bytu ze dne 1.5.2010,
- 5) výzvu ke vrácení kauce ze dne 15.6.2010.

II.

S ohledem na výše uvedené proto žalobce navrhuje aby soud vydal ve věci samé tento **platební rozkaz**:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 30.000,- Kč.

II. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náhradu nákladů řízení,

a to vše do 15ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

V případě, že soud nevydá výše uvedený platební rozkaz a nařídí k projednání věci jednání, žalobce navrhuje a žádá, aby soud vydal tento **rozsudek**:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 30.000,- Kč.

II. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náhradu nákladů řízení,

a to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

.....
Josef Mašek

4. Společný nájem bytu

Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželů (neplatí, pokud spolu manželé nežijí). Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

V případě rozvodu manželství – nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. Rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, je druhý z manželů povinen poskytnout náhradní byt; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných může rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování (tj. byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce).

5. Přejedání nájmu bytu

Přejedání nájmu dopadá na situace, kdy nájemce bytu zemře nebo trvale opustí společnou domácnost.

Jestliže nájemce zemře nebo trvale opustí společnou domácnost a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, partner(a), rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí (trvalým opuštěním společné domácnosti) a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele

hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

6. Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí nebo uplynutím doby (pokud byl sjednán na dobu určitou). Dohodu mezi pronajímatelem a nájemce a uplynutí doby není třeba podrobně rozvádět, a proto se zaměříme na skončení nájmu písemnou výpovědí, což bývá v praxi nejčastější způsob zániku nájmu. Nájem může být vypovězen jak ze strany nájemce, tak i pronajímatele. V případě, že výpověď z nájmu bytu podává nájemce, nemusí ji nijak odůvodňovat, pouze je třeba dodržet písemnou formu a výpovědní lhůtu, která nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce (začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi). Doručení stačí prosté předání či doporučeným dopisem.

V případě, že výpověď z nájmu bytu dává pronajímatel, je mechanismus složitější, neboť pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů uváděných občanským zákoníkem, tzn. pronajímatel musí ve výpovědi vždy důvod uvést.

Výpověď pronajímatele musí tedy vždy obsahovat důvod výpovědi, výpovědní lhůtu (výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce - začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi), a pokud se jedná o prvou skupinu výpovědních důvodů (viz text níže) i poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

Občanský zákoník rozlišuje dvě skupiny výpovědních důvodů uváděných níže. V případě prvé skupiny může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, tzn. stačí výpověď doručit nájemci, který v případě, že s ní nesouhlasí, musí tuto výpověď napadnout žalobou u soudu ve lhůtě dvou měsíců, jinak dojde k zániku nájmu

V případě druhé skupiny výpovědních důvodů může pronajímatel nájem bytu vypovědět pouze s přivolením soudu, tj. musí u soudu podat žalobu na nájemce a existenci výpovědního důvodu bude vždy přezkoumávat soud.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu v těchto případech (prvá skupina výpovědních důvodů):

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě (např. nepořádek ve společných částech domu, rušení nočního klidu, apod.);

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil tzv. kauci;

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle písm. a), b), c) a d) této skupiny výpovědních důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

S přivolením soudu může pronajímatel nájem vypovědět pouze v těchto případech (druhá skupina výpovědních důvodů):

- a) potřebuje-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

V případech uváděných pod písm. a), c), d) u této skupiny výpovědních důvodů je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. V případech uváděných pod písm. a), b), c), d) u této skupiny výpovědních důvodů má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší (provizorium do doby nalezení jiného vhodného bydlení). Soud ale může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

Žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu:

Žaloba se podává u okresního (obvodního) soudu dle místa bydliště (sídla) žalovaného. Žaloba je zpoplatněna soudním poplatkem ve výši 1000,- Kč. Žalobu je třeba podat ve lhůtě dvou měsíců od obdržení výpovědi z nájmu bytu.

Poplatek se hradí při podání žaloby v buď v pokladně soudu v hotovosti, převodem na účet soudu, nebo v kolcích. V případě neuhrazení soudního poplatku při podání žaloby, soud žalobce vyzve a přiloží tiskopis, kam je třeba vylepit kolkové známky v uvedené hodnotě. V případě neuhrazení soudního poplatku soud žalobu odmítne. Pokud příjmové možnosti žadatele neumožňují soudní poplatek uhradit (žalobce je např. v evidenci uchazečů o zaměstnání), je možno požádat o osvobození od povinnosti poplatek hradit. Tuto skutečnost je třeba uvést v textu žaloby. Soud následně žalobci zašle potvrzení o majetkových a výdělkových poměrech žalobce, které je třeba vyplnit a obratem odeslat na adresu soudu. Soud následně rozhodne o případném osvobození od soudního poplatku.

Žaloba musí obsahovat:

- a) označení soudu, kterému je žaloba určena (postačí označení stupně a místa soudu - např. Okresní soud v Liberci - není třeba uvádět celou adresu)
- b) označení stran (žalobce - jeho jméno, příjmení, datum narození a bydliště; žalovaného - a dále pak uvedení jeho jména, příjmení, data narození a bydliště, popř. názvu, sídla a IČ),
- c) označení, čeho se podání týká (žaloba o neplatnost výpovědi z nájmu bytu)
- d) popis skutkového stavu (nejlépe chronologicky - popis jednání, které je předmětem žaloby, kdy k tomuto jednání došlo, kdo další mu byl případně přítomen),
- e) uvedení důkazů na podporu vašich tvrzení (zejména připojit kopie všech písemností, které jsou v dané věci relevantní a jména, příjmení a adresy osob, které budete v řízení navrhnout jako svědky),
- f) uvedení čeho se domáháte – určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a náhrady nákladů řízení, náklady řízení nemusíte (a ani to předem přesně nelze) vyčíslit, stačí, když uvedete, že žádáte náhradu nákladů řízení. V případě, že budete ve sporu zcela úspěšní, soud vám náhradu přizná. Tato náhrada se sestává ze zaplaceného soudního poplatku (jen pokud jste od jeho placení nebyli osvobozeni) a nákladů advokáta, který vás ve sporu zastupoval. V případě částečného úspěchu může soud náklady řízení rozdělit mezi obě strany (např. nepřizná ani jedné ze stran),
- g) uvedení data, kdy je podání činěno,
- h) podpis

Následně soud žalobu přeпоšle k vyjádření žalovanému. Pokud jsou skutkové okolnosti tvrzené v žalobě a výše požadované částky dostatečně doloženy, soud může vydat tzv. platební rozkaz. V tomto případě je žalovanému platební rozkaz zaslán spolu se žalobou. V případě, že žalovaný do platebního rozkazu nepodá ve stanovené lhůtě odpor (odvolání), soud jednání nenařizuje a platební rozkaz nabude právní moci, což znamená, že pokud žalovaný ve stanovené lhůtě nesplní soudem uloženou povinnost, můžete se obrátit na exekutora, který výkon rozhodnutí zajistí.

V případě, že žalovaný do platebního rozkazu odpor podá, soud nařídí jednání, ve kterém bude zkoumat tvrzení účastníků.

Vyhotovení žaloby je vždy lepší svěřit advokátovi, který Vás následně bude zastupovat před soudem. V případě, že nemáte dostatek finančních prostředků na hrazení služeb advokáta, můžete se obrátit na Českou advokátní komoru s žádostí o přidělení advokáta, který Vás bude zastupovat bezplatně. Pokud Vám soud přiznal osvobození od povinnosti hradit soudní poplatek, můžete ho rovněž požádat o přidělení advokáta, který by Vás zastupoval bezplatně.

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1

V Praze dne 5.8.2010

Žalobkyně: Josefína Mašková, nar. 1.1.1950, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

Žalovaný: Karel Mašek, 1.1.1960, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

- o neplatnost výpovědi z nájmu bytu

Žaloba o neplatnost výpovědi z nájmu bytu

- Dvojmo

- Žalobkyně žádá o osvobození od soudních poplatků, příslušná majetková a příjmová prohlášení učiní na výzvu soudu způsobem soudem stanoveným

Přílohy:

- 1) Evidenční list předmětného bytu ze dne 2.2.2009,
- 2) Rozhodnutí o přiznání dávky státní sociální podpory č.j. 1367/96/AHA ze dne 26.10.2004,
- 3) Rozhodnutí č.j. 1367/96/AHA ze dne 7.8.2008 – odejmutí rodičovského příspěvku,
- 4) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 15.1.2008,
- 5) Oznámení o změně výše dávky státní sociální podpory ze dne 10.1.2007,
- 6) Oznámení o změně výše dávky státní sociální podpory ze dne 1.2.2007,
- 7) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 1.2.2007,
- 8) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 25.6.2007,
- 9) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 27.7.2007,
- 10) Rozhodnutí o přiznání podpory v nezaměstnanosti ze dne 2.9.2008,
- 11) Potvrzení o zaměstnání ze dne 27.11.2008 včetně přílohy č. 1 k zápočtovému listu,
- 12) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 26.1.2009,
- 13) Individuální akční plán ze dne 5.5.2010,
- 14) Průkaz uchazeče o zaměstnání,
- 15) Pracovní rekomandace ze dne 2.11.2009,
- 16) Potvrzení ČSSZ o výši ID pro invaliditu prvního stupně,
- 17) Přehled vyplacených dávek státní sociální podpory oprávněné osobě ze dne 1.8.2007,
- 18) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 15.1.2007,
- 19) Rozhodnutí o nepřiznání podpory v nezaměstnanosti ze dne 15.1.2007,
- 20) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 11.12.2007,
- 21) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 26.2.2010,
- 22) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 23.4.2007,
- 23) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 22.12.2008,
- 24) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 22.12.2008,
- 25) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 27.11.2008,
- 26) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 27.11.2008,
- 27) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 5.1.2009,
- 28) Rozhodnutí o odejmutí přídatku na dítě ze dne 20.10.2009,
- 29) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 13.10.2009,
- 30) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 21.4.2009,
- 31) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 20.7.2009,
- 32) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 19.10.2009,
- 33) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 26.4.2010,
- 34) Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory ze dne 27.7.2010,
- 35) Potvrzení o výši průměrného výdělku,
- 36) Rozhodnutí o přiznání podpory v nezaměstnanosti ze dne 17.7.2007,
- 37) Rozhodnutí o přiznání podpory v nezaměstnanosti ze dne 14.1.2008,
- 38) Pracovní smlouva ze dne 29.1.2009,
- 39) Rozhodnutí o zařazení na pracovní místo ze dne 29.1.2009,
- 40) Potvrzení o době vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání ze dne 22.4.2010,

- 41) Individuální akční plán ze dne 8.3.2010,
- 42) Výpověď z nájmu bytu
- 43) Nájemní smlouva

I.

Na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 19.8.1997 má žalobkyně na dobu neurčitou pronajatý byt č. 1 o velikosti 2+1 s příslušenstvím v ul. Janáčkova čp. 1, Praha 1 .

Dne 5.7.2010 žalobkyně převzala výpověď z nájmu předmětného bytu, určení jejíž neplatnosti se domáhá touto žalobou odůvodněnou následovně.

II.

Žalovaný v předmětné výpovědi z nájmu bytu uvádí výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) o.z., tedy hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, přičemž tento důvod není ve výpovědi dále podrobněji specifikován. Z dikce ust. § 711 odst. 2 písm. b) o.z., na které žalovaný ve výpovědi z nájmu bytu odkazuje, lze vyvozovat, že hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu žalovaný spatřuje v nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Žalobkyně předně namítá neexistenci žalovaným ve výpovědi z nájmu předmětného bytu uplatňovaného hmotněprávního důvodu, což odůvodňuje následovně.

Žalovaný ve výpovědi z nájmu předmětného bytu uvádí důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) o.z. Tento důvod dle výpovědi z nájmu předmětného bytu (dále jen „výpověď“) spočívá v neuhrazení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu za měsíc březen ve výši 3.723,- Kč, dále za měsíc červenec 2008 ve výši 4.281,- Kč, dále v neuhrazení nedoplatku na službách za rok 2006 ve výši 1.079,- Kč a téhož nedoplatku za rok 2007 ve výši 3.723. Od této částky byl dle výpovědi odečten přeplatek žalobkyně z vyúčtování služeb za rok 2006 ve výši 799,- Kč, takže celková dlužná částka dle výpovědi činí 12.007,- Kč.

Měsíční výše nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytu činila v době podání výpovědi 4.281,- Kč. Trojnásobek této částky činí 12.843,-Kč.

Z výše uvedeného je tedy patrné, že výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) o.z., být uplatňován nemůže, a výpověď je tudíž neplatná.

Dále žalobkyně namítá neurčitost výpovědi dle § 37 odst. 1 o.z. , a to z tohoto důvodu.

Dle aktuální judikatury Nejvyššího soudu v této oblasti (zejm. 26 Cdo 1109/2009): „Ve vztahu k určitosti výpovědi pronajímatele (§ 37 odst. 1 obč. zák.) dané z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b), spočívajícího v neplacení nájemného a úhrad za služby, je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z ní bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění; nestačí tedy, aby např. pouze uvedl, že nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb, nebo že dluží na uvedených platbách konkrétní částku uvedenou ve výpovědi, ale je třeba, aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil).“

V daném případě žalovaný ve výpovědi uvádí, že: „...za vyúčtování roku 2006 Vám vznikl dluh ve výši 1.079,- Kč.“ Dále pak žalovaná ve výpovědi uvádí, že: „Zároveň došlo k odečtení přeplatku ve výši 799,- Kč za vyúčtování roku 2006“.

Jen velmi obtížně si je možno představit situaci, že za stejné období může vzniknout při vyúčtování služeb nedoplatek ve výši 1.079,- Kč a zároveň přeplatek ve výši 799,- Kč.

Z tohoto důvodu tedy udělená výpověď nespĺňuje požadavky určitosti, které jsou kladeny ust. § 37 odst. 1 o.z., a je tudíž i z tohoto důvodu neplatná.

Stejnou argumentaci je třeba použít v případě tvrzení žalovaného, že žalobkyně ke dni udělení výpovědi údajně dlužila částku převyšující trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za služby s užíváním bytu spojené, neboť je třeba vycházet pouze z nedoplateků přesně specifikovaných ve výpovědi, a to včetně případně uplatňovaného příslušenství.

Výše uvedené je tedy možno uzavřít tak, že výpověď z nájmu předmětného bytu, která byla žalobkyni udělena žalovaným dne 9.12.2008 je neplatná z důvodu nenaplnění v ní uplatňovaného hmotněprávního důvodu a zároveň z důvodu nenaplnění požadavku určitosti kladeným ust. § 37 odst. 1 o.z.

Dále namítám rozpor postupu žalobce s ust. § 3 odst. 1 o.z., což podrobně odůvodňuji bodě II.

II.

Z důvodu procesní opatrnosti žalobkyně uvádí tato tvrzení stran existence tíživé sociální situace a příčinné souvislosti této situace s neplacením nájemného, a to k tvrzenému rozporu výpovědi z nájmu bytu s ust. § 3 odst. 1 o.z.

Předmětný byt vedle žalobkyně užívají dále tyto osoby:

K důkazu žalobkyně přikládá evidenční list předmětného bytu ze dne 2.2.2009.

- 1) Andrea Mašková, dcera žalobkyně, nar. 29.1.1987, byt užívá od 1.5.1996
- 2) Vojtěch Mašek, syn žalobkyně, nar. 8.5.1989, byt užívá od 1.5.1996,
- 3) Vojtěch Mašek, druh žalobkyně, nar. 31.10.1962, byt užívá od 1.5.1996,
- 4) Izabela Mašková, vnučka žalobkyně, nar. 13.7.2004,
- 5) Markus Mašek, vnuk žalobkyně, nar. 15.11.2008.

Tíživou sociální situaci žalobkyně vyvozuje z výdělkových možností svých i ostatních dospělých členů domácnosti a dále ze svého nepříznivého zdravotního stavu (deprese a následně priznaná invalidita prvního stupně snižující pracovní uplatnění – Přílohy 15 a 16).

Výdělkové možnosti žalobkyně a ostatních dospělých členů domácnosti:

I. výdělkové možnosti žalobkyně od roku 2007:

Žalobkyně od 26.10. 2004 do 13. července 2008 na rodičovské dovolené, po tuto dobu pobírá rodičovský příspěvek ve výši 3.573,- Kč. (Příloha 2 a 3), dále od 1.1.2008 ve výši 3.800,- Kč (Příloha 4), dále přídatek na dítě (Čonková Izabela) ve výši 576,- Kč (příloha 5) a přídatek na dítě (Vojtěch Čonka) ve výši 810,- Kč - do června 2007 (Příloha 6 a 17), dále sociální příplatek ve výši 1.387,- Kč (od 8.1.2007 do 31.3.2007- Příloha 7), resp. ve výši 901,- Kč (od 1.4.2007 do 31.5.2007), resp. ve výši 69,- Kč (od 1.6.2007 do 30.6.2007 – Příloha 8), resp. ve výši 50,- Kč (od 1.7. do 30.9.2007 - Příloha 9).

Následně žalobkyně v evidenci úřadu práce od 1.9.2008 do 15.9.2008 – přiznána podpora v nezaměstnanosti ve výši 2.535,- Kč (tedy 1.267,50,- Kč za 15 dnů –Příloha 10). Následně nastupuje od 16.9.2008 do zaměstnání jako pracovník provozu obchodu ve firmě Kaufland s čistou mzdou ve výši 12.214,- Kč. Pracovní poměr se žalobkyní ukončen ve zkušební době z důvodu vysoké nemocnosti (zánět křečových žil) dne 27.11.2008 (Příloha 11). Ode dne 20.10.2008 byl žalobkyni snížen přídavek na dítě (Čonková Izabela) na 500,- Kč (Příloha 12).

Žalobkyně dále v pracovní neschopnosti, dne 5.11.2009 registrace na ÚP (Příloha 13 a 14), kde je vedena doposud (Příloha č. 14). Dne 2.11.2009 žalobkyně uznána částečně invalidní (Příloha č. 15) a byl jí vyplácen invalidní důchod pro invaliditu prvního stupně ve výši 5.811,- Kč/měsíc (Příloha 16) .

1) výdělkové možnosti Vojtěcha Maška - syna žalobkyně (nar. 8.5.1989) od roku 2007:

Od 8.1.2007 veden v evidenci uchazečů o zaměstnání (Příloha 18) bez nároku na podporu v nezaměstnanosti (Příloha 19), dne 16.10.2007 z evidence ÚP vyřazen, bez zaměstnání (Příloha 20) . Dne 18.6.2009 opětovně zařazen do evidence uchazečů o zaměstnání do 15.11.2009 (Příloha 21), bez poskytnutí podpory v nezaměstnanosti, následně opět bez zaměstnání. Jediným příjmem přídavek na dítě od 1.1.2007 do 30.6.2007 ve výši 810,- Kč (Příloha 17).

2) výdělkové možnosti Andrey Maškové – dcery žalobkyně (nar. 29.1.1987) od roku 2007:

Od 9.10.2006 do 14.3.2007 vedena v evidenci uchazečů o zaměstnání (Příloha 22 a 24) následně vyřazena dne 14.3.2007, podpora v nezaměstnanosti jí nebyla poskytována (Příloha 22), poté bez zaměstnání, od 24.10.2007 opět vedena v evidenci uchazečů o zaměstnání do 26.5.2008 (Příloha 23 a 24), podpora v nezaměstnanosti jí vyplácena nebyla (Příloha 23).

Příjmy až od listopadu 2008, kdy se narodil syn Markus (15.11.2008), a to ve výši sestávající se z: Porodného ve výši 13.000,- Kč (poukázáno v prosinci 2008 – Příloha 25), rodičovského příspěvku ve výši 7.600,- Kč od listopadu 2008 (příloha 26), přídavku na dítě ve výši 500,- Kč (od 15.11.2008 do 1.10.2009 – Přílohy 27 28) a dále od 1.10.2009 ve výši 550,- Kč (Příloha 29), a sociálního příplatku od 1.4.2009 do 30.6.2009 ve výši 396,- Kč (Příloha 30) , od 1.7.2009 do 30.9.2009 ve výši 426,- Kč (Příloha 31), od 1.10.2009 do 31.12.2009 ve výši 426,- Kč (Příloha 32), od 1.4.2010 do 30.6.2010 ve výši 423,- Kč (Příloha 33) a od 1.7.2010 do 30.6.2011 ve výši 426,- Kč (Příloha 34) .

výdělkové možnosti Vojtěcha Maška – druh žalobkyně (nar. 31.10.1962) od roku 2007:

Od 26.4.2006 do 6.7.2007 zaměstnán ve firmě ALEGRO, s. r.o., IČ:123456, s čistou měsíční mzdou ve výši 9.067,- Kč. Pracovní poměr trval do 6.7.2007, kdy byl ukončen dohodou ze strany zaměstnavatele (Příloha 35). Od 16.7.2007 veden v evidenci uchazečů o zaměstnání, byla mu přiznána podpora v nezaměstnanosti ve výši 4.534,- Kč (prv 3 měsíce), resp. 4081,- Kč (zbylé 3 měsíce – Příloha 36). Podpora poskytována do ledna 2008, poté bez příjmu až do 1.2.2009, kdy nastoupil do zaměstnání u Pražských služeb, a.s., na pozici metař, a to do 31.8.2009 (Příloha 38 a 39). Čistou mzdu odhaduje na 10.000,- Kč/měsíc. Poté do října 2009 bez příjmu. V září 2009 registrace na ÚP, vyplácena podpora v nezaměstnanosti ve výši 4.451,- Kč (říjen 2009), 5.563,- Kč (listopad 2009), 4.536,- Kč (prosinec 2009), 4.279,- Kč

(leden 2010), 3.934,- Kč (únor 2010) a 826,- Kč (březen 2010) – vše Příloha č 40 a 41. Poté bez příjmu. Z výše uvedeného je patrná následující průměrná měsíční výše příjmu dospělých členů domácnosti žalobkyně:

Rok 2007

1/07	2/07	3/07	4/07	5/07	6/07	7/07	8/07	9/07	10/07	11/07	12/07
3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573	3573
576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	500	500
810	810	810	810	810	810	-	-	-	-	-	-
1387	1387	1387	901	901	69	50	50	50	-	-	-
9067	9067	9067	9067	9067	9067	9067	4534	4534	4534	4081	4081
15413	15413	15413	14927	14927	14095	13266	8733	8733	8683	8154	8154

Výše životního minima všech společně posuzovaných osob činila v tomto období dle § 3 zákona 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen „zákon“), částku 12.280,- Kč. Životní minimum je v § 1 odst. zákona definováno jako minimální hranice peněžních příjmů (dále jen "příjem") fyzických osob (dále jen "osoba") k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb. Dle § 1 odst. 3 zákona životní minimum nezahrnuje nezbytné náklady na bydlení.

Výše nájemného a záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v roce 2007 činila 3.358,- Kč bez záloh na plyn a elektřinu.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že průměrný měsíční příjem domácnosti žalobkyně činil v roce 2007 částku 12.159,- Kč, což nedosahuje částky životního minima společně posuzovaných osob.

Rok 2008

1/08	2/08	3/08	4/08	5/08	6/08	7/08	8/08	9/08	10/08	11/08	12/08
3800	3800	3800	3800	3800	1900						
576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	500	500
2081	-	-	-	-	-	-	-	-	6107	12214	11000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7600
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500
6457	4376	4376	4376	4376	2476	576	576	576	6683	12714	32600

Výše životního minima všech společně posuzovaných osob činila v tomto období dle § 3 zákona 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen „zákon“), částku 12.280,- Kč, resp. částku 13.880,- Kč po narození Markuse Čonky.

Výše nájemného a záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v roce 2008 činila 4.281,- Kč bez záloh na plyn a elektřinu, které činily 2000,- Kč a 1.040,- Kč, tedy celkem 7.321,-Kč.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že průměrný měsíční příjem domácnosti žalobkyně činil v roce 2008 částku 6.680,- Kč, což je zhruba polovina životního minima společně posuzovaných osob.

Rok 2009

1/09	2/09	3/09	4/09	5/09	6/09	7/09	8/09	9/09	10/09	11/09	12/09
										5811	5811

7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600
500	500	500	500	500	500	500	500	500	550	550	550
-	-	-	396	396	396	426	426	426	426	426	426
-	-	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4451	5563	4536
8100	8100	18100	18496	18496	18496	18526	18526	18526	13027	19950	18923

Výše životního minima všech společně posuzovaných osob činila v tomto období dle § 3 zákona 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen „zákon“), částku 13.880,- Kč.

Výše nájemného a záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v roce 2009 činila 4. 658,- Kč, resp. od 1.7.2009 5.492,- Kč - bez záloh na plyn a elektřinu, které činily 1.230,- Kč a 1.040,- Kč, tedy celkem 6.838,- Kč, resp. 7.762,- Kč (od 1.7.2009).

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že průměrný měsíční příjem domácnosti žalobkyně činil v roce 2009 částku 15.605,- Kč.

Rok 2010

1/10	2/10	3/10	4/10	5/10	6/10	7/10	8/10	9/10	10/10	11/10	12/10
5811	5811	5811	5811	5811	5811	5811	-	-	-	-	-
7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	-	-	-	-	-
550	550	550	550	550	550	550	-	-	-	-	-
-	-	-	423	423	423	426	-	-	-	-	-
4279	3934	826	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18240	17895	14787	14384	14384	14384	14387	-	-	-	-	-

Výše životního minima všech společně posuzovaných osob činila v tomto období dle § 3 zákona 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen „zákon“), částku 13.880,- Kč.

Výše nájemného a záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v roce 2010 činila do 30.6.2010 částku 5.492,- Kč - bez záloh na plyn a elektřinu, které činily 1.230,- Kč a 1.230,- Kč, tedy celkem 7.952,- Kč.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že průměrný měsíční příjem domácnosti žalobkyně činil za období leden až červenec 2010 částku 15.494,- Kč.

Dále je třeba uvést, že žalobkyně, ani nikdo z dospělých členů její domácnosti nemá jinou možnost bydlení. V případě ztráty bydlení by se žalobkyně s ohledem na výši příjmů ocitla de facto na ulici a nezletilí členové domácnosti by byli ohroženi nařízením ústavní výchovy.

III.

S ohledem na výše uvedené proto žalobkyně navrhuje, aby soud po provedeném řízení vynesl tento rozsudek:

I. Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. 1 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, umístěného v domě čp. 1, ulice Janáčkova, Praha 1, daná dne 10.12.2008 žalovaným žalobkyni, je neplatná.

II. Žalovaná je povinna žalobkyni zaplatit náhradu nákladů řízení.

.....
Josefína Mašková

Vzor vyjádření k žalobě na vyklizení bytu:

Pokud je na Vás podána žaloba na vyklizení bytu (zpravidla v situacích, kdy je byt užíván bez nájemní smlouvy, nebo po uplynutí doby nájmu) soud Vám žalobu zašle k vyjádření. Ve vyjádření je třeba uvést, zda ji uznáváte (zcela či částečně), či nikoliv, a podrobně popsat skutkový stav včetně navrhovaných důkazů.

Vzor:

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1

V Praze dne 5.8.2010

Ke sp. zn.: 9 C 57/2010

Žalobce: Karel Mašek, 1.1.1960, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

Žalovaná: Josefína Mašková, nar. 1.1.1950, Janáčkova 1, 110 00 Praha 1

- o vyklizení bytu

Vyjádření žalované k žalobě

- dvojmo

přílohy: 1) dohoda o splácení dluhu ze dne 26.10.2009 uzavřenou se žalobcem, 2) výpověď z nájmu bytu ze dne 9.11.2009, 3) dopis žalobce ze dne 18.1.2010, 4) dopis žalobce ze dne 1.3.2010.

I.

Na základě výzvy Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 19.7.2010, podávám toto vyjádření k žalobcem podané žalobě na vyklizení bytu č. 1 o velikosti 2+1 s příslušenstvím, umístěného v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 1 v Praze 1, Janáčkově ulici

Žalobcem v žalobě uplatněný nárok neuznávám ani zčásti, a to z následujícího důvodu:

II.

Nájem předmětného bytu vznikl na základě smlouvy o nájmu bytu uzavřené mezi mnou a žalobcem dne 19.8.1997. Tato nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Následně dne 12.5.2008 se mnou žalobce uzavřel nájemní smlouvu k témuž bytu, a to na dobu určitou jednoho roku s účinností od 1.6.2008. Dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 12.5.2008, datovaného dnem 19.5.2009, došlo k jejímu prodloužení do 31.8.2009. Následně jsem podávala žádost o uzavření dalšího dodatku k nájemní smlouvě, kterým by došlo k jejímu opětovnému prodloužení. Tato žádost byla zamítnuta. V průběhu měsíce

listopadu 2009 jsem obdržela výpověď z nájmu předmětného bytu (datováno dnem 9.11.2009) dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) o.z. Tuto výpověď jsem v zákonné lhůtě napadla u zdejšího soudu žalobou na určení její neplatnosti – sp. zn. 13 C 1/2010. V žalobě jsem žádala o osvobození od povinnosti hradit soudní poplatek za podání žaloby z důvodu tíživé finanční situace způsobené ztrátou zaměstnání, ale nebylo mi vyhověno. Soudní poplatek jsem nemohla uhradit, a proto bylo toto řízení usnesením č.j. 13 C 1/2010-7 zastaveno. Výpovědní doba původní nájmní smlouvy na dobu neurčitou uplynula 28.2.2010.

Je pravdou, že jsem v důsledku své tíživé finanční situace, způsobené ztrátou zaměstnání a nástupem druhá do výkonu trestu odnětí svobody, v druhé polovině roku 2009 nehradila nájmné a zálohy za služby v plné výši a vznikl mi tak nedoplatek. Tento dluh jsem dne 26.10.2009 uznala a zavázala se ho splácet v měsíčních splátkách po 500,- Kč, s čímž žalobce souhlasil.

Předmětný byt obývám spolu s nezl. dcerou Kristýnou Maškovou, nar. 26.11.1998, a další dcerou Veronikou Maškovou, nar. 10.7.1986, která je těhotná. Žádnou jinou možnost bydlení v současné době nemáme.

K důkazu navrhuji:

- 1) nájmní smlouvu ze dne 12.5.2008 (ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.5.2009);
- 2) dohodu o splácení dluhu ze dne 26.10.2009 uzavřenou se žalovaným (přiložena k žalobě);
- 3) výpověď z nájmu bytu ze dne 9.11.2009 (přiložena k žalobě);
- 4) dopis žalobce ze dne 18.1.2010 (přiložen k žalobě);
- 5) dopis žalobce ze dne 1.3.2010 (přiložen k žalobě);
- 6) svoji účastnickou výpověď;
- 7) svědeckou výpověď dcery Veroniky Maškové, nar. 10.7.1986, bytem Janáčkova 1, Praha 1
- 8) s výhradou důkazů dalších.

III.

Dle ust. § 3 odst. 1 o.z. nesmí výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Podle převažujícího výkladu výkon práva v rozporu s dobrými mravy znamená, že se výkon práva ocitá v rozporu s uznávaným míněním rozhodující části společnosti, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být výkon práv tak, aby byly v souladu se základními a obecně respektovanými zásadami mravního řádu demokratické společnosti (se zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, vzájemnou úctou, tolerancí, důvěrou atd.) .

Dle judikatury Nejvyššího soudu v této oblasti (22 Cdo 740/99) připadá zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu práva s dobrými mravy výjimečně do úvahy, pokud výkon vlastnického práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídající prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvlášť významného zájmu žalovaného (zpravidla jde o zajištění práva bydlení).

Nejvyšší soud dále dospěl k závěru (22 Cdo 1630/2002), že pokud se žalobce domáhá vyklizení domu, ve kterém bydlí žalovaní s nezletilým dítětem, a žalovaní nemají jinou možnost zajistit bydlení jinak (byť i na podstatně nižší, nicméně ještě

lidskou důstojnost zaručující úrovni), je výkon práva žalobce požadovat vyklizení domu v rozporu s dobrými mravy. O rozpor výkonu práv žalobce s dobrými mravy by nešlo jen v případě, že by žalovaní poškozovali svévolně práva žalobce.

Dle stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14.10.2009 SP. ZN. Cpjn 6/2009 skutečnost, že výkon vlastnického práva realizovaného žalobou na vyklizení bytu (nebo nemovitosti sloužící k bydlení) je uplatňován v rozporu s dobrými mravy, se podle okolností daného případu projeví buď určení delší než zákonné lhůty k vyklizení, vázáním vyklizení na poskytnutí přístřeší či jiného druhu bytového náhrady, nebo i zamítnutím žaloby (pro tentokrát).

V daném případě je možno považovat postup žalobce za sice neodporující zákonu, ale odporující dobrým mravům tak, jak byly vymezeny výše. V těchto případech soud výkonu těchto práv odepře právní ochranu.

S ohledem na shora uvedené se žalovaná domnívá, že uplatňovanému postupu žalobce je třeba odepřít právní ochranu s poukazem na rozpor s ust. § 3 odst. 1 o.z.

IV.

Vzhledem k výše uvedenému žalovaná navrhuje, aby soud po provedeném řízení rozhodl tak, že:

I. Žaloba na vyklizení předmětného bytu se zamítá (pro tentokrát).

II. Žalobce je povinen uhradit žalované náklady řízení.

.....
Josefína Mašková

7. Výměna bytu

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

Pokud nájemci uzavřou se souhlasem pronajímatelů dohodu o výměně bytu, je možno od této dohody odstoupit pouze nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat. Odstoupení musí být doručeno druhému nájemci bez zbytečného odkladu. Pokud nedojde k odstoupení od dohody a přesto jeden z nájemců odmítá ji realizovat, je možno se obrátit na soud, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas (po uplynutí této lhůty již nikoliv).

8. Podnájem bytu

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na základě smlouvy o podnájmu bytu, která musí mít písemnou podobu. Tuto smlouvu je možno uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele (jinak je smlouva neplatná, žádné další náležitosti

nejsou vyžadovány). Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby. Po skončení podnájem nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Vzor žádost o zrušení trvalého pobytu:

Úřad Městské části Praha 1
Odbor občansko správních agend
Oddělení evidence obyvatel

Návrh na zrušení údaje o trvalém pobytu

ve smyslu § 12 odst. 1 písm. c) zák.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel

Žadatel/ka: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1...

Odhlášená osoba: pan Kryštof Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1....

Navrhuji a žádám o zrušení údaje o trvalém pobytu mého syna, pana: Kryštofa Maška, narozeného 17.4.1973 trvale bytem na adrese Janáčkova 1, Praha 1.

K podání tohoto návrhu jsem osobou oprávněnou dle § 10 odst. 6 písm. c) zák.o evidenci obyvatel, neboť jsem jediným nájemcem bytu č. 1 na adrese Janáčkova 1, Praha 1.

Důkaz: 1) nájemní smlouva, 2) potvrzení o vzniku členství v bytovém družstvu

Společně se mnou v bytě bydlel syn se svojí přítelkyní Kamilou Novou, nar. 23.9.1977 a dětmi Filipem (2005) a Sandrou (2007) a to na základě mého souhlasu s užíváním bytu. Z toho důvodu má dosud v uvedeném bytě hlášen trvalý pobyt.

Přibližně od roku 2008 syn v bytě fakticky nebydlí, neboť si našel jinou přítelkyni a odstěhoval se do jejího bytu na adrese Čínská 15, Praha 6, do místa trvalého pobytu dochází pouze na návštěvy, a to jen za účelem výměny oblečení. Za těchto okolností jsou na straně syna dány důvody pro zrušení údaje o trvalém pobytu, neboť se na uvedeném místě trvale ani dlouhodobě nezdržuje a zároveň není oprávněným uživatelem bytu (když dosud byt užíval na základě mnou uděleného souhlasu, ale bez existence jiného právního titulu, např. nájemní smlouvy). Syn dále nevykazuje ani jinak fakticky vztah k místu současného místa trvalého pobytu, neboť se ani žádným způsobem nepodílí na běžné údržbě bytu, resp. nepřispívá mně jako oprávněné uživateli na náklady spojené s užíváním bytu.

Nadto tento návrh odůvodňuji tím, že se obávám, že syn neplní řádně a včas své závazky vůči třetím osobám, přičemž tak hrozí, že proti němu bude nařízen výkon rozhodnutí, resp. exekuce, a je dána oprávněná obava, že by mohla být exekuce nařízena formou prodeje movitých věcí, která by byla realizována v místě, kde má syn úředně evidován trvalý pobyt.

Uvedené skutečnosti lze prokázat na základě: 1) mého čestného prohlášení a svědectví, 2) svědectví (bývalé přítelkyně syna Kamily Nové)

V Praze dne 5. října 2009

.....
Josef Mašek

Zrušení místa trvalého pobytu provádí obecní úřad.

Zrušení se provádí na návrh oprávněné osoby, tj. vlastníka domu nebo bytu nebo osoby s právem užívání, zejména na základě nájemní smlouvy nebo členství v bytovém družstvu. Oprávnění k podání návrhu musí navrhovatel úřadu prokázat, zejména přiložit důkaz o vlastnictví (výpis z katastru nemovitosti, kupní smlouva, apod.) nebo právu užívání (nájemní smlouva apod.).

Zrušení údaje o trvalém pobytu přichází v úvahu, pokud odhlašovaná osoba:

- nemá právo užívání nebo toto právo skončilo, např. došlo k výpovědi z nájmu, odhlašovaná osoba byt užívá pouze na základě souhlasu vlastníka (např. děti bydlí společně s rodiči, případně mají hlášený trvalý pobyt v místě bydliště rodičů)
- odhlašovaná osoba byt neužívá (případně ho neužívá trvale, např. pouze občasně)

Navrhovatel musí tyto skutečnosti prokázat, zejména tedy musí v návrhu doložit, z jakého důvodu zaniklo užívací právo (např. výpovědi z nájmu danou odhlašované osobě) a že byt není touto osobou užíván. To lze prokázat např. svědeckými výpověďmi, čestným prohlášením apod.)

Na zrušení údaje o trvalém pobytu u osoby, která nemá výslovné právo dům nebo byt užívat a neužívá ho, má oprávněná osoba nárok. Není rovněž nutné, aby tzv. odhlášení provedla pouze osoba, o jejíž trvalý pobyt se jedná.

K údajům o trvalém pobytu obecně:

Jedná se o evidenční údaj, významný z hlediska evidence obyvatel. Nevyplyvají z něho zejména žádné vzájemné povinnosti a práva mezi vlastníkem nebo oprávněnou osobou (na jedné straně) a osobou přihlášenou k trvalému pobytu (na druhé straně), na rozdíl např. od nájemního vztahu.

Právní úprava: zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech

Pozn.:

V některých případech může mít nájemce zvláštní právní zájem na zaevidování údaje o místě pobytu (např. v případě cizinců v souladu se zákonem o pobytu cizinců), přičemž pronajímatel může odmítnout souhlas s takovým postupem z důvodu obavy, že by nájemci z toho důvodu vznikla zvláštní práva vůči bytu (např. právo na zajištění náhradního ubytování pro případ zániku nájmu). Přestože údaj o trvalém pobytu není důvodem vzniku žádných práv k bytu, lze za tím účelem sjednat dohodu o vzájemných právech a povinnostech v souvislosti s přihlášením k trvalému pobytu – následuje vzor.

Pronajimatel: Alois Čičák
Datum narození: 14. dubna 1958
Bytem : 17. listopadu 23, Trutnov

Nájemce: Sergej Oliščuk
Datum narození: 29. července 1982
Bytem : Jevtušenkova 16, Lvov, Ukrajina

Dohoda o vzájemných právech a povinnostech nájemce a pronajimatele ve věci hlášení trvalého pobytu nájemce

Pronajimatel a nájemce sjednali nájemní smlouvou ze dne 3. července 2009 přenechání bytu na adrese 17. listopadu 23, Trutnov, jehož vlastníkem je pronajimatel, do užívání nájemce. Touto dohodou se nijak nemění ujednání nájemní smlouvy.

II.

Souhlas pronajimatele s přihlášením nájemce k trvalému pobytu

Pronajimatel a nájemce se dohodli, že nájemce má po dobu trvání nájemního vztahu v souladu s nájemní smlouvou právo přihlásit se na adrese pronajatého bytu k trvalému pobytu.

Pronajimatel svým podpisem pod touto dohodou stvrzuje, že nájemci udělil souhlas k přihlášení se k trvalému pobytu dle § 10 odst. 6 písm. c) zákona o evidenci obyvatel.

III.

Nájemci neplynou ze souhlasu pronajimatele dle čl. II. této dohody vůči pronajimateli žádná práva, s výjimkou práva být po dobu trvání nájemního vztahu přihlášen v bytě k trvalému pobytu.

Nájemce se zavazuje, že po skončení nájemního vztahu bez prodlení změní místo trvalého pobytu, tedy že se odhlásí z pronajatého bytu.

Nájemce bere na vědomí, že pokud se z bytu dobrovolně neodhlásí dle předchozího odstavce, pronajimatel má v souladu s § 12 odst. 1 písm. c), odst. 2 zákona o evidenci obyvatel právo podat návrh na zrušení údaje o trvalém pobytu nájemce. Pro takový případ se nájemce zavazuje, že pronajimateli uhradí náklady účelně vynaložené na odhlášení trvalého pobytu nájemce.

V Praze dne 3. července 2009

.....
pronajimatel

.....
nájemce