

Trvejte na svých právech!

Státní dozorové orgány:

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

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

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

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

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

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

SOS – Asociace, z. s.

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

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

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

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



Užitečné odkazy:

www.asociace-sos.cz

Sdružení obrany spotřebitelů – Asociace, z. s.
Mečová 5
602 00 Brno

Poradenství

- tel.: 542 210 549, 542 210 778
- e-mail: poradna@asociace-sos.cz
- osobní poradna

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

Číslo bankovního účtu **2600115708/2010**

Partneři:



Výpověď z nájmu bytu



Znáte svá práva? ...poradíme Vám!

VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Obecně k výpovědi z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu se bude vždy řídit novým občanským zákoníkem (z. č. 89/2012 Sb.) bez ohledu na to, kdy byla uzavřena nájemní smlouva. Důležitou změnou je to, že pronajímatel k podání výpovědi již nepotřebuje přivolení soudu, také není povinen vypovězenému nájemci zajišťovat náhradní byt, nebo mu jinak zajišťovat bydlení.

Výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele musí být vždy písemná a musí také obsahovat poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání soudem. Pokud výpověď nesplňuje tyto náležitosti, je neplatná! Návrh na přezkum musí nájemce podat soudu nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy výpověď obdržel.

Výpovědní důvody

Pronajímatel může nájem vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů. **Nájem na dobu určitou i neurčitou** může vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v těchto případech:

- Poruší-li nájemce **hrubě** svou povinnost vyplývající z nájmu – například ruší pořádek v domě.
- Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spá-

chaný na pronajímateli, nebo ostatních obyvatelích domu.

- Má-li být byt vyklizen z důvodů veřejného zájmu nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod.

Nájem na dobu neurčitou pak může pronajímatel vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou i v případě, že:

- Byt chce dále využívat sám pronajímatel nebo jeho manžel, který chce opustit rodinnou domácnost v rámci rozvodu manželství.
- Pronajímatel nebo jeho manžel potřebuje byt pro své děti, vnuky, rodiče nebo sourozence.

Pokud dá pronajímatel výpověď z těchto dvou důvodů a do jednoho měsíce po odstěhování nájemce jej pro tento účel nevyužije, je povinen nájemci byt znovu pronajmout, nebo mu nahradit škodu.

Okamžitá výpověď

V případě, že nájemce poruší svou povinnost **zvláště závažným způsobem**, může pronajímatel **vypovědět nájem i bez výpovědní doby**. V takovém případě potom nájemce musí odevzdat byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce. Za zvláště závažné porušení povinnosti můžeme považovat např. situace, kdy:

- Nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.
- Nájemce poškozuje byt nebo dům závažným způsobem, nebo způsobuje jiné závažné škody pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí.
- Nájemce užívá byt neoprávněně k jiným účelům, než bylo ujednáno.

Výpověď daná bez výpovědní doby musí ale splňovat ještě další náležitosti. Za prvé musí pronajímatel ještě před doručení výpovědi nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, případně jeho následky. Až pokud nájemce ani po této výzvě nepřestane porušovat své povinnosti, může mu pronajímatel dát výpověď. Ta musí obsahovat konkrétní popis toho, v čem spatřuje pronajímatel ono zvláště závažné porušení povinnosti nájemce. Pokud pronajímatel tyto dvě podmínky

nesplní, k výpovědi se nepřihlíží – jako by ji pronajímatel nájemci nedal.

VÝPOVĚĎ ZE STRANY NÁJEMECE

Výpověď musí být písemná. Doporučujeme poslat výpověď doporučeným dopisem s dodejkou. Při posílání dopisu je také potřeba myslet na to, že výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. **Výpovědní doba je tříměsíční, ledaže ji smluvní strany sjednaly jinak.** Pokud tedy nájemce pošle výpověď, která je doručena 10. ledna, začíná běžet výpovědní lhůta 1. února a končí 30. dubna.

Výpověď z nájmu na dobu určitou

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět pouze tehdy, když se od doby uzavření nájemní smlouvy změnilo v jeho životě některé okolnosti do té míry, že už není možné po něm chtít, aby v nájmu pokračoval. Ve výpovědi proto musí nájemce **uvést důvod výpovědi**.

Jako příklad je možné uvést situaci, kdy si nájemce pronajme byt ve městě, kde dříve nebydlel, z důvodu, že si v tomto městě našel práci. Pokud pak dostane ze zaměstnání výpověď, nelze po něm rozumně požadovat, aby v bytě bydlel až do konce sjednané doby. I v této situaci ale platí tříměsíční výpovědní lhůta, kterou musí nájemce dodržet, ledaže si strany sjednaly jiná pravidla.

Bez vážných důvodů tedy nájem na dobu určitou vypovědět nelze, ledaže to bylo výslovně sjednáno.

Výpověď z nájmu na dobu neurčitou

Výpověď z nájmu na dobu neurčitou může nájemce dát kdykoli bez uvedení důvodu.