

## 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 frekvencích 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](http://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](mailto: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:



## Nájemní smlouva - byt



Znáte svá práva? ...poradíme Vám!



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

## **Náležitosti nájemní smlouvy bytu**

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

Důležité je, že pronajímatel musí být vlastníkem bytu. Pokud by sám byl nájemce a byt dále pronajímal, jednalo by se o podnájem, pro který platí jiná zákonná pravidla.

Nový občanský zákoník na rozdíl od dřívější úpravy nevyžaduje, aby nájemní smlouva obsahovala přesné označení bytu a jeho příslu-

šenství. Přesto je vhodné kromě přesné adresy, na které se byt nachází, ve smlouvě uvést také jeho specifikaci. Například takto:

*„Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání byt č. 12, o dispozici 2 + kk a celkové výměře 54 m<sup>2</sup>, který se nachází ve 3 NP na adrese: Spotřebitelská 1, Brno. Byt se skládá z těchto místností: předsíň, kuchyň, 1 pokoj, koupelna a toaleta. Součástí bytu je kuchyňská linka, sporák a mikrovlnná trouba.“*

Nájem bytu může být sjednán jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, tedy bez určení doby trvání. Strany by měly v nájemní smlouvě uvést datum, kdy nájem bytu vzniká. Pokud není sjednáno, že se jedná o nájem na konkrétní dobu určitou, platí, že je sjednán na dobu neurčitou.

Smlouva by měla obsahovat též výši nájemného, způsob jeho platby a den, do kdy je nájemce nájemné povinen zaplatit. Jestliže si strany výši nájemného nesjednají, neznamená to, že nájemce nemusí pronajímateli za pronajatý byt nic platit. Naopak pronajímatel bude mít právo na nájemné ve výši, která je v daném místě a podobnému typu bytu obvyklé. S ohledem na obtížné prokazování rozhodně doporučujeme sjednání výše nájemného.

S nájemným také souvisí platby za dodávky vody, elektřiny, plynu, odvoz komunálního odpadu apod. V nájemní smlouvě by mělo být uvedeno, jakým způsobem budou hrazeny a v jaké výši bude nájemce hradit pronajímateli na tyto služby zálohy. V nájemní smlouvě by též mělo být sjednáno, které služby zajistí

pronajímatel. Vedle toho se mohou strany dohodnout na zaplacení jistoty ve výši maximálně trojnásobku měsíčního nájemného, jako „kauce“ pro případ, že nájemce neuhradí nájemné.

Smluvní strany by si měly v nájemní smlouvě také vymežit vzájemná práva a povinnosti. Například kdy dojde k předání bytu nájemci, zda je nájemce oprávněn přihlásit si v bytě trvalý pobyt apod.

**Ujednání o smluvní pokutě uložené nájemci či k povinnostem, které jsou vůči němu zjevně nepřiměřené, jsou ze zákona zakázána a nepřihlíží se k nim.**

## **Souhrn náležitostí nájemní smlouvy bytu**

Nájemní smlouva by měla obsahovat:

- Přesnou identifikaci smluvních stran (jméno, příjmení, adresa, datum narození).
- Přesné označení předmětu nájmu (domu nebo bytu), rozsah užívání, stav bytu či domu.
- Doby trvání nájmu, není-li sjednána, jedná se o nájem na dobu neurčitou.
- Výši nájemného + platby za služby a termín a způsob placení.
- Další vzájemná práva a povinnosti stran.

Na závěr je nezbytné připojit datum sjednání a podpisy smluvních stran.