INFORMACE O ČLENSTVÍ

Máte-li pocit, že činnost Sdružení obrany spotřebitelů – Asociace, z.s. je prospěšná, staňte se naším členem.
O výši svého členského příspěvku si rozhodnete sami.

VÝHODY ČLENSTVÍ

- získáte pravidelné informace o novinkách a nástrahách ve spotřebitelském prostředí,
- budeme Vás zvát na naše akce, besedy a veřejná vystoupení,
- budete přednostně odbaveni v naší elektronické poradně (možno podávat dotazy přes elektronický formulář),
- budete si moci objednat konkrétní čas v našich 10 osobních poradnách, které v takto velké šíři poskytujeme jako jediní v ČR
- přednostně odbaveni v našich 10 osobních poradnách
- budeme Vám zasílat náš magazín SOSák a pravidelné NEWSlettery,
- poskytneme Vám nadstandardní poradenství, poskytneme Vám vzorové dopisy a pomůžeme Vám při jejich sepsání,
- dostanete členskou kartu, se kterou u nás můžete čerpat veškeré výhody,
- podpoříte naši činnost do budoucna.

JAK SE STÁT ČLENEM

Možnost přispívat občasně i pravidelně jakoukoliv částkou dle Vašich možností

1) OSOBNĚ
– na kterékoliv naší poradně nebo v našem centru na adrese Česká 141/31, 602 00 Brno

2) ELEKTRONICKY
- www.asociace-sos.cz/clenstvi/

3) BANKOVNÍM PŘEVODEM
- členský příspěvek můžete zaslat také převodem na číslo účtu 2600115708/2010, jako variabilní číslo uveďte datum narození v úpravě podle tohoto vzoru
– např. pro datum narození 6. 4. 1951 je variabilní symbol 510406
- informujte nás prosím emailem clenove@asociace-sos.cz o úhradě členského příspěvku, ať můžeme ještě před obdržením platby připravit Vaši členskou kartičku. Do předmětu zprávy uveďte „členský příspěvek"

Máte-li zájem o členství v naší organizaci, kontaktujte nás prosím na e-mail: clenove@asociace-sos.cz nebo telefonicky 771 191 191

SOS ASOCIACE
SDRUŽENÍ OBRANY SPOTŘEBITELŮ

KDE NÁS NAJDETE:
SOS – Asociace, z. s.
Česká 141/31, 602 00 Brno

PORADENSTVÍ
po – pá 9.00 - 16.00
+420 771 191 191
Whatsapp poradenství
poradna@asociace-sos.cz
www.asociace-sos.cz

Sledujte nás

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

Číslo bankovního účtu
2600115708/2010

Děkujeme...

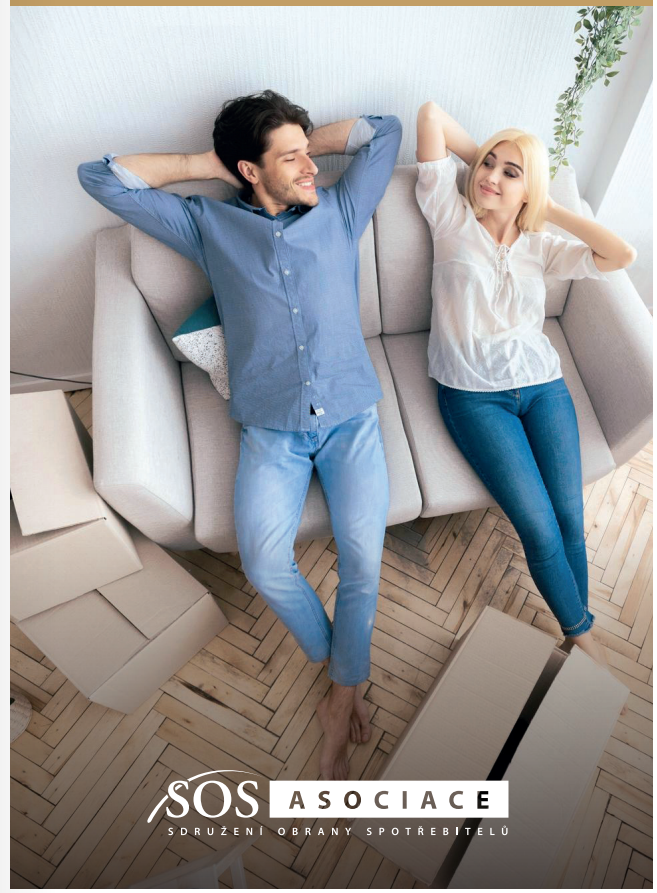
Pomáhají nám:

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU
BRNO
PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG
Jihočeský kraj
TÁBOR
PROSTĚJOV
Vyškov
OZ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. Ondřej Zelenka
SPOTŘEBITELSKÉ FÓRUM
K&P PARTNERS ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

www.asociace-sos.cz

TRVEJTE NA SVÝCH PRÁVECH

NÁJEM



NÁJEM

Nájem nemovitosti právní vztah, jehož základy upravuje zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt nebo dům k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné. Tato úprava chrání obě strany, stanovuje jejich práva a povinnosti, a dále podmínky pro ukončení nájmu.

PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJMU BYTU A NÁJMU DOMU

Problematika nájmu je upravena v **§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemní smlouva vyžaduje podle občanského zákoníku **písemnou formu**. Ústní dohoda je platná, ale pronajímatel se nemůže odvolat na její neplatnost

Smlouva by měla obsahovat:
- Přesné **vymezení smluvních stran** - kdo je nájemce a pronajímatele
- Přesné **určení bytu** (nejen adresa, ale i číslo bytu)
- **Výše nájemného a služeb**, to a včetně **data splatnosti**
- **Doba nájmu** (určitá nebo neurčitá)
- Další práva a povinnosti

Ujednání, která jsou **značně nepřiměřená jsou neplatná**, takovým ujednáním může být například povinnost nájemce hlásit pronajímateli každou návštěvu či umožnit pronajímateli každodenní prohlídky pronajatého bytu.

Naopak běžné požadavky, jako například dodržování nočního klidu, povinnost označit si zvonek nebo zamykat vstupní dveře od domu jsou v pořádku.

NÁJEMNÉ

Výše nájemného mezi stranami musí být **sjednána na pevnou částkou**. Pokud si strany nesjednají jinak, platí se nájemné **měsíčně předem**.

Ve smlouvě si strany ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu zajistí pronajímatel. Pokud tak strany neučiní, má se za to, že pronajímatel zajistí tyto nezbytné služby:

- **dodávky vody a tepla**
- **odvoz a odvádění odpadních vod** včetně čištění jímek
- odvoz komunálního **odpadu**
- osvětlení a úklid **společných částí domu**
- **zajištění příjmu** rozhlasového a televizního vysílání
- provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu

Tyto služby se platí **zvlášť od nájemného**. Nájemce má podle §2252 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **právo nahlédnout do vyúčtování** těchto služeb.
Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zákon č. 67/2013 Sb, o službách.

ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO

Smlouva může zvýšení nájemného **vyloučit či povolit**. Lze sjednat ve smlouvě i **každoroční zvyšování nájemného**.
V případě, že si strany zvyšování nájemného výslovně nepovolí, ale ani nezakáží, **je možné nájemné následně zvýšit** dle následujících podmínek:
- Nájemné lze jen do výše **obvyklého nájemného** v dané lokalitě
- Nájemné lze zvýšit maximálně o **20% za poslední tři roky**
- **Nejdříve 12 měsíců** od posledního zvýšení

JISTOTA

Jistota, dříve také označovaná jako **kauce, je peněžitá částka**, sloužící k zajištění pronajímatelových pohledávek vůči nájemci. Lze ji použít například k úhradě nezaplaceného nájemného nebo k pokrytí nákladů na opravy škod způsobených nájemcem. Její výše může být v **maximální výši trojnásobku měsíčního nájemného**. Pronajímatel jistotu vrátí nájemci při skončení nájmu.

OPRAVY A ÚPRAVY V BYTĚ

Nájemce má ze zákona povinnost hradit pouze **běžnou údržbu bytu a drobné úpravy** v bytě, oba tyto termíny jsou blíže specifikovány v **Nařízení vlády č. 308/2015 Sb, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**. Opravy, které nejsou v tomto vládním nařízení blíže specifikovány hradí pronajímatel. Nájemce má povinnost vadu pronajímateli **bez zbytečného odkladu oznámit**.
Pokud pronajímatel vadu neodstraní, i když bylo řádně oznámeno, má nájemce právo vadu odstranit na své náklady a žádat po pronajímateli proplacení, slevu z nájemného nebo dokonce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU

Nájem bytu může skončit několika způsoby. Jedním z nich je u smlouvy sjednané na dobu určitou **uplynutí sjednané doby**. Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu i po uplynutí sjednané doby a pronajímatel ho do tří měsíců nevyzve k vyklizení bytu, považuje se nájem za znovu sjednaný – a to na stejnou dobu, na kterou byl sjednán původně. Tímto způsobem lze nájem prodloužit nejvýše o dva roky.

Nájem na dobu neurčitou (i určitou) může pronajímatel vypovědět například: pro **hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmů nebo trestný čin spáchaný proti pronajímateli**.
Nájem na dobu neurčitou může být vypovězen také z toho důvodu, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro svého manžela. V těchto případech platí tříměsíční výpovědní lhůta.

Nájem na dobu neurčitou lze ze strany nájemce vypovědět bez udání důvodu.
Nájem na dobu určitou lze však vypovědět **pouze pokud došlo na straně nájemce ke změně okolností** tak, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Takovou změnou může být například ztráta zaměstnání, i v tomto případě platí výpovědní doba tři měsíce.

Porušuje-li nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo **okamžitě vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat okamžité odevzdání bytu. Závažným porušením je zejména neplacení nájmu po dobu 3 měsíce nebo poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

Potřebuje poradit
i s jiným problémem?