

Vybrané právní otázky ke vztahu pronajímatele a nájemce bytu

**Mgr. Jan Hraba
společník HKR advokátní kancelář, s.r.o.**

a

**JUDr. Adam Zítek, Ph.D.
of counsel HKR advokátní kancelář, s.r.o.**

Nájem  plus

 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE  AV21

Východiska právní úpravy

- ➔ dlouhodobé zajištění bydlení je jednou ze základních sociálních potřeb běžného člověka
- ➔ zájem zákonodárce na ochraně nájemce
- ➔ nájemce jako objektivně slabší smluvní strana
- ➔ určitá názorová setrvačnost soudní praxe?
- ➔ ochranu je třeba obecně aplikovat jen vůči řádnému nájemci!
- ➔ pouze v odůvodněných případech je namístě zmírnění tvrdosti

Některé praktické problémy

- ➔ otázka rozsahu „zjevně nepřiměřené povinnosti“ nájemce
 - » úrok z prodlení?
 - » odlišné ujednání od nař. vl. č. 308/2015 Sb.?
- ➔ problémy u kaucí – úrok; okamžik vrácení
- ➔ výpověď bez výpovědní doby a její praktické použití
- ➔ notářský zápis s doložkou vykonatelnosti jako exekuční titul při vyklizení bytu

Benefit vzorové nájemní smlouvy

- ➔ návaznost na kodex pronajímatele a nájemce
- ➔ varianta pro nájem na dobu určitou i neurčitou
- ➔ doba nájmu a opce dávající přiměřenou jistotu oběma stranám
- ➔ inflační doložka, její aktivace a omezení
- ➔ modifikace pokuty podle zákona č. 67/2013 Sb. (zákon o službách)
- ➔ bude k dispozici vzorový předávací protokol, navázaný na nájemní smlouvu
- ➔ součástí webu je i právní poradna

Děkuji za pozornost

akhavel@akhavel.cz

Nájem  plus

 **HKR**
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE  AV21