

WORKSHOP

„Chci žít v nájmu!“



24. 4. 2024 | 10:00 – 13:00

AKADEMICKÉ KONFERENCEŇNÍ CENTRUM

V HUSOVĚ ULICI 4A NA PRAZE 1

PROGRAM WORKSHOPU

1. blok – prezentace (10:00 – 11:00)

10:00 **Zahájení workshopu**

10:10 **Karolína Křešová** | PRK Partners s.r.o.

Zahraniční inspirace: Řešení sporů mezi pronajímateli a nájemci

10:20 **Martina Mikeszová** | Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Nájemní bydlení ve světě: Délka nájemní smlouvy

10:30 **Jan Schneider** | Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Budoucnost nájemního bydlení

10:40 **Martin Lux** | Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

NájemPlus: Etický pronájem na dobrovolné bázi

10:50 **Jan Hraba** | HKR advokátní kancelář, s.r.o. | a **Adam Zítek**

Právní pohled na kultivaci vztahů mezi pronajímateli a nájemci

Přestávka (11:00 – 11:30)

2. blok – diskuse (11:30 – 13:00)

11:30 **Panelová diskuse: Jak zvýšit jistotu nájemcům a snížit rizika pronajímatelům?**

Panelisté: **Jan Schneider** | Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Šárka Máchová | Ministerstvo spravedlnosti ČR
Stanislav Kubáček | Asociace nájemního bydlení
Karolína Křešová | PRK Partners s.r.o.

12:00 **Panelová diskuse: Etický kodex nájemce a pronajímatele**

Panelisté: **Milan Krček** | Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s.
Lenka Veselá | Sdružení nájemníků České republiky, z.s.
Jana Volná | ALDATONI správa nemovitostí s.r.o.
Adam Zítek | HKR advokátní kancelář, s.r.o.

12:30 **Závěrečná diskuse**

Nájem plus

HKR
advokátní kancelář

P / R / K
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Sociologický ústav
Akademie věd ČR

STRATEGIE AV21

KODEX NÁJEMCE

1. **Platit včas a řádně nájemné a zálohy na služby i energie i případné nedoplatky při vyúčtování**, a to jak pronajímateli, tak i přímým dodavatelům služeb a energií. Na požádání pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy předložit potvrzení o své bezdlužnosti a uvážlivě zhodnotit, zda vlastní příjmy umožňují bezproblémové a pravidelné placení sjednaného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu.
2. **Šetrně zacházet s bytem i jeho vybavením**; řádně byt užívat tak, aby nedocházelo k poškozování ani nadměrnému opotřebení bytu, zejména pak nepoškozovat byt závažným nebo neopravitelným způsobem.
3. **Chovat se v domě s respektem k ostatním obyvatelům domu/sousedům** (dodržovat noční klid, nekouřit ve společných prostorách, udržovat pořádek v domě, neoponechávat věci ve společných prostorách apod.) a dle domovního řádu, pokud existuje, a nijak neporušovat dobré mravy v domě.
4. **Dodržovat všechna bezpečnostní opatření a předpisy**, jakož i důležité zvláštní zvyklosti v domě, lze-li to po nájemci spravedlivě požadovat. Umožnit instalaci, servis a odečty zařízení umístěných v bytě pro měření a kontrolu poskytovaných služeb a energií.
5. **Provádět běžnou údržbu bytu a drobné opravy vymezené v nájemní smlouvě a neprodleně hlásit pronajímateli potřebu jiných oprav a umožnit jejich provedení.**
6. **Jakékoliv stavební úpravy v bytě a zásahy trvalejšího charakteru**, které by mohly snížit možnost opětovného pronájmu nebo užitnou hodnotu bytu, **provádět pouze po konzultaci s pronajímatelem a jen s jeho předchozím souhlasem**. V novém či nově zrekonstruovaném bytě je souhlas pronajímatele s úpravami v bytě zvláště nezbytný.
7. **Neužívat byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo v nájemní smlouvě ujednáno**, například neposkytnout byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či nevyužívat byt pro sdílené ubytování.
8. **Průběžně a pravdivě informovat pronajímatele** o (změně) počtu osob v domácnosti, zejména mají-li v bytě sjednán trvalý pobyt, o pořízení zvířat a jiných změnách, které mohou být pro pronajímatele důležité.
9. Umožnit pronajímateli **prohlídku bytu v dohodnutém termínu** alespoň jednou ročně.
10. Při ukončení nájmu byt **uvést do stavu sjednaného v nájemní smlouvě a řádně jej odevzdat, a opustit v dohodnutém termínu**, do 30 dnů se přihlásit k trvalému pobytu na jiné adrese a totéž zajistit u spolubydlících osob. Současně v téže lhůtě zrušit i jakékoli jiné užívání adresy bytu.

KODEX PRONAJÍMATELE

1. Chovat se k nájemci **s respektem a ohleduplně**.
2. **Uzavírat s nájemci nájemní smlouvy v písemné formě a se všemi zákonnými náležitostmi**, zejména s uvedením hlavních zákonných práv nájemce (jmenovitě například zákonných důvodů pro výpověď z nájmu a délky výpovědní doby). Umožnit nájemcům a všem členům jejich domácnosti nahlásit se v pronajaté nemovitosti k trvalému bydlení. Neomezovat ve smlouvě užívání pronajaté nemovitosti nad rámec omezení uvedených v zákoně (jmenovitě neomezit užívání některých částí nemovitosti, nezakazovat chov zvířecích mazlíčků nebo podnikání nájemce v nemovitosti), s výjimkou těch případů, kdy pro takové omezení má pronajímatel vážný důvod.
3. Pokud o to vyjádří nájemce zájem, **uzavřít nájemní smlouvu na dobu minimálně jednoho roku a v nájemní smlouvě sjednat automatické prodlužování nájemní smlouvy za podmínky, že nájemce plní všechny své zákonné a smluvní povinnosti v období předcházejícím, a to celkově minimálně na dobu tří let**. Pronajímatel má právo na začátku nájemního vztahu sjednat zkušební období v maximální délce půl roku.
4. **Umožnit nájemci přepis služeb spojených s nájmem nemovitosti**, u kterých je to možné (elektřina, plyn, vytápění), přímo na nájemce od začátku nájmu, **a zajistit přepis těchto služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu neprodleně po skončení nájmu**.
5. **Přehlednou formou a pravidelně**, a to minimálně jednou ročně, **poskytovat nájemci vyúčtování** těch služeb spojených s nájmem nemovitosti, které nebyly přepsány na nájemce. **Neúčtovat nájemci náklady, které nejsou spojeny s užíváním bytu** (fond oprav, pojištění nemovitosti). K vyúčtování poskytnout na vyžádání nájemce potřebná vysvětlení.
6. **Respektovat soukromí nájemce** a nevstupovat do pronajaté nemovitosti s výjimkou případů havárie, odvrácení hrozící škody nebo po vzájemné dohodě s nájemcem.
7. **Nebránit nájemci bez vážného důvodu provádět v pronajaté nemovitosti úpravy** (vymalování, pověšení obrazů, specifické umístění nábytku či jiného zařízení, vlastní vybavení koupelny či kuchyně), **které nájemci vytvoří atmosféru vlastního domova**, pokud takové úpravy nesníží možnost opětovného pronájmu v budoucnu nebo užitnou hodnotu pronajaté nemovitosti. Pokud by mohlo dojít ke škodám na majetku pronajímatele nebo k havárii (například poškození rozvodů elektřiny, plynu či vody) nebo pokud se jedná o úpravy v nové či nově zrekonstruované nemovitosti, pak je nutné pro tyto úpravy získat souhlas pronajímatele.
8. **Provádět opravy nebo odstranit závady bez zbytečného odkladu** po oznámení ze strany nájemce, zejména jedná-li se o závady, které znemožňují plnohodnotné užívání pronajaté nemovitosti.
9. **Předávat nájemci veškeré potřebné informace týkající se nemovitosti**, včetně informací týkajících se manipulace s vybavením nemovitosti, se spotřebiči a příslušenstvím nemovitosti, informace od správce nemovitosti a dodavatelů služeb včetně informací o odstávkách, plánovaných rekonstrukcích v domě, čištění garáží apod.
10. **Neuplatnit výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku (tzv. jiný obdobně závažný důvod) a informovat nájemce v dostatečném časovém předstihu (alespoň jeden rok předem) o okolnostech, kvůli kterým může pronajímatel potřebovat byt pro sebe nebo své příbuzné (§ 2288 odst. 2 OZ)**. Informovat nájemce v dostatečném časovém předstihu o blížícím se konci nájmu (alespoň 3 měsíce předem, nejedná-li se o skončení nájmu z důvodu výpovědi ze strany pronajímatele s kratší nebo žádnou výpovědní dobou).