

Pronajímatelé často zakazují i to, co nemají

13.2.2024 - Lucie Korbeliusová | DTest

Typickým protizákonným ujednáním v nájemní smlouvě je zákaz chovu domácího mazlíčka v bytě.

Dle zákona jen přiměřeně

Občanský zákoník výslovně povoluje nájemci chov zvířete v bytě za podmínky, že tím nevznikají obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Toto ustanovení se považuje za tzv. kogentní, nelze se od něj tedy smluvně odchýlit. Pokud je ve smlouvě obsaženo, nebude se k němu přihlížet.

Občas se nájemce může setkat i s tím, že mu pronajímatel smlouvou zakáže zvát si do bytu návštěvy, anebo mu uloží povinnost návštěvy ohlašovat. Jednalo by se však o zakázaná ustanovení, která jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená a taktéž se k nim nebude přihlížet. “Nájemce má povinnost se řídit pouze rozumnými pokyny pronajímatele, které nejsou nepřiměřené.” upozorňuje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest. Zároveň může být chování nájemce omezeno domovním řádem co do pravidel obvyklých pro chování v domě. Může jít o stanovení delšího nočního klidu nebo pravidel užívání společných částí domu.

Nesmí zakázat, nemusí však dovolit

Dalším častým zákazem, který se objevuje, byť není možný, je zákaz přihlášení trvalého pobytu v pronajatém bytě. Pokud si nájemce chce přihlásit trvalý pobyt, nepotřebuje dokonce ani souhlas pronajímatele, pouze nájemní smlouvu. “Pozor, pokud se však jedná o podnájem, pro přihlášení trvalého pobytu již souhlas pronajímatele potřebujete.” dodává Eduarda Hekšová. Nájemník by si souhlas měl opatřit v písemné formě, aby jeho získání byl schopen prokázat.

Písemného souhlasu pronajímatele je potřeba také v případě přihlášení jiné osoby do bytu, avšak pouze pokud si pronajímatel toto právo předem vyhradil ve smlouvě. Pokud se ovšem jedná o osobu blízkou, tedy manželku či manžela, rodiče nebo děti, souhlasu pronajímatele není třeba. V případě, že nájemce v bytě nebydlí, ale chce jej dále pronajímat, musí si k tomu opatřit souhlas pronajímatele s podnájemem. Podnájem bytu může však být pronajímatelem ve smlouvě vyloučen.

Co do ujednání o peněžitých plněních, jedním z nejčastějších pochybení pronajímatelů je požadavek, aby nájemce platil fond oprav. Dle zákona jej totiž musí platit vlastník bytu. Od roku 2020 může pronajímatel ve smlouvě stanovit smluvní pokuty, stále ovšem platí výše zmíněný zákaz ukládání povinností, které jsou zjevně nepřiměřené, takové povinnosti samozřejmě nelze ani pokutovat. Zaplacení nájemného nebo jiné, přiměřené povinnosti vyplývající z nájmu ovšem pokutovány být mohou s tím, že výše pokuty je zákonem omezena – součet kauce a smluvní pokuty nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného.

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-10733/dtest-pronajimatele-casto-zakazuji-i-to-co-nemaji>