

*ručně vypsát nájemci složenku nebo používat příslušný software na tvorbu a tisk složenek. Oproti vkladu na účet je poplatek za platbu složenkou nižší<sup>36</sup>.*

*Právními úkony v souvislosti se správou je myšleno především:*

- uzavírání nájemních smluv s nájemci, tvorba dodatků ke smlouvám, vypracování domovního řádu apod.,
- vymáhání pohledávek,
- právní služba včetně vedení soudních sporů.

*Provozními činnostmi je myšleno především:*

- vedení evidence o skutečném stavebně technickém stavu bytového fondu (pasporty bytů),
- fyzické předávání bytů nebytových prostor nájemcům a zpětvzetí od nájemců po ukončení nájemního vztahu na základě předávacích protokolů,
- zajišťování běžné údržby bytového fondu, oprav, rekonstrukcí,
- zabezpečování dodávek služeb pro provoz domu (elektrická energie, voda, plyn, teplo, teplá voda, odvod odpadu apod.),
- zajišťování provozu zařízení a vybavení bytového fondu (provoz výtahu, společná anténa),
- zajišťování povinných revizí dle platných právních předpisů.

### 7.1.1 OZNAMOVACÍ POVINNOST NÁJEMCE

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změny počtu osob a další změny, které jsou uvedeny v dalším textu.

*Oznamovací povinnost nájemce se týká těchto případů:*

**Dlouhodobá nepřítomnost v bytě.** Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě přesahující dva měsíce a zároveň bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, především z důvodu absence jiného člena domácnosti nájemce, je povinen svou nepřítomnost v bytě oznámit včas pronajímateli. Nájemce je současně povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, například v případě havárie. Pokud nájemce nemá takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Je tedy ve vlastním zájmu nájemce dlouhodobou nepřítomnost oznamovat a zamezit tak případným škodám na vnitřním vybavení bytu, které je ve vlastnictví nájemce.

---

<sup>36</sup> Jednou z možností úhrad u některých společností je platba přes terminál společnosti SAZKA, jejíž výhodou je nízký poplatek ve výši 15 Kč za každou peněžní transakci. V nedávné době tuto službu placení pro zákazníky ukončily některé společnosti vzhledem k údajně nepříznivé situaci ve společnosti SAZKA. Z tohoto důvodu nedoporučujeme pronajímatelům tuto službu zřizovat nebo využívat.

**Změna počtu osob v bytě.**<sup>37</sup> Pokud nájemce přijme další osobu do bytu nebo dojde ke změně počtu nájemníků v bytě, musí tuto skutečnost nájemce pronajímateli oznámit. Ze zákona č. 67/2013 Sb. vyplývá, že „Oznámení o změně počtu osob rozhodných pro vyúčtování služeb je nájemce povinen pronajímateli sdělit, pokud má za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce v průběhu účtovacího období.“ V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, datum narození a státní příslušnost nového člena domácnosti a datum, ke kterému ke změně došlo. Nájemce má povinnost oznámit také narození potomka. Neoznámení v zákonem stanovené lhůtě (nejpozději do dvou měsíců od změny počtu osob) může mít za následek výpověď z nájmu bytu. Jedná se o hrubé **porušení povinnosti nájemce**.

**Ostatní změny bez dopadu na počet osob.** Nájemce musí oznámit pronajímateli i uzavření manželství. Důvodem je skutečnost, že uzavřením manželství vznikl ze zákona tzv. společný nájem bytu manžely. Tato problematika bude podrobněji vysvětlena v kapitole Smluvní vztahy.

V nájemní smlouvě si může pronajímatel vymínit souhlas s přijetím každé další osoby za člena nájemcovy domácnosti, který musí být vždy písemný. To však neplatí v případě osob nájemci blízkých (např. rodinných příslušníků) nebo dalších případů zvláštního zřetele hodných.

*V souladu s ustanovením § 2272 OZ je pronajímatel oprávněn požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.*

## 7.1.2 TRVALÝ POBYT NÁJEMCE V DOMĚ

Správce vede evidenci obyvatel bydlících v domě. I když ze zákona vyplývá povinnost správce získat v případě zpracování osobních údajů souhlas dotčených osob, existují i výjimky. Správce vede evidenci obyvatel bydlících v domě v rozsahu nezbytném pro správu domu bez souhlasu těchto osob.

Místem trvalého pobytu je adresa pobytu občana v ČR, kterou si zvolí, zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Často ovšem občan neohlásí změnu trvalého pobytu na úřadě a pak vznikají problémy s doručováním na adresu trvalého pobytu, kde se již občan nezdržuje. Změna trvalého pobytu je povinným údajem v mnoha identifikačních dokladech, proto výměna těchto dokladů z důvodu změny trvalého pobytu je časově velmi náročná.

<sup>37</sup> Tuto povinnost nalezneme v § 2272 OZ. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

**Z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovi nemovitosti.** Vlastník nemovitosti je písemně informován státní správou o zřízení trvalého pobytu občana v jeho nemovitosti.

Nájemce si může například zřídit trvalý pobyt na adrese, kde se nachází byt nebo dům, který má v užívání na základě nájemní smlouvy na místně příslušném úřadě, v odboru Evidence obyvatel. Vlastníkovi nemovitosti přijde oznámení o zřízení trvalého pobytu nájemcem. Vlastník nemůže zřízení trvalého pobytu nájemci zakázat.

Nájemce má často zájem o zřízení trvalého pobytu v najatém bytě za účelem získání nároku na **příspěvek na bydlení**. Nárok na příspěvek na bydlení má nájemce bytu, který je zde hlášen k trvalému pobytu, a to tehdy, pokud 30 % jeho rozhodných příjmů nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30 % příjmů je nižších než normativní náklady na bydlení stanovené zákonem (v Praze 35 %). Rozhodným příjmem je měsíční průměr příjmů připadajících na rozhodné období, což je kalendářní čtvrtletí předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, případně nárok na dávku uplatňuje.

Náklady na bydlení jsou přesně vymezeny v § 25 zákona o státní sociální podpoře (např. nájemné a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu, nejsou-li tyto náklady zahrnuty do nájemného, náklady za plyn, elektřinu, vodné, stočné, odvoz odpadu a centrální vytápění nebo za pevná paliva), normativní náklady na bydlení v § 26 zákona o státní sociální podpoře.

*Pokud některý z vašich nájemníků má problémy s placením nájemného a jedná se o slušného nájemníka, upozorněte ho na tuto nárokovou dávku, která mu zajistí přístup k sociálnímu bydlení ve vašem bytě s využitím státní podpory.*

**Zrušení trvalého pobytu bývalého nájemce vlastníkem nemovitosti.** Tuto problematiku řeší § 12 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel. Výkon této agendy zabezpečují všechny obecní úřady. I když se nájemce může přihlásit k trvalému pobytu bez přímé součinnosti pronajímatele, opačný postup, tedy odhlášení nájemce z trvalého pobytu pronajímatelem, je značně složitější. O zrušení údaje o místě trvalého pobytu se obecní úřad rozhodne na návrh vlastníka objektu nebo na návrh osoby mající v objektu užívací právo. Vlastník musí podat žádost o zrušení trvalého bydliště a zároveň prokázat, že daná osoba v domě již nebydlí. Tato skutečnost se dokládá písemným ukončením nájemní smlouvy a doložením předávacího protokolu, kterým potvrzuje pronajímatel zpětvzetí bytu.

**Navrhovatel** předloží spolu s žádostí o odhlášení trvalého pobytu výpis z katastru nemovitostí nebo jeho ověřenou kopii, kde je uveden jako výlučný vlastník nebo spoluvlastník objektu, **nájemní smlouvu nebo dohodu o užívání bytu apod.**

*Zrušení trvalého pobytu jiné osobě vyžaduje dvě podmínky:*

- 1) Zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo jeho vymezené části (např. skončila mu nájemní smlouva, v majetkovém vypořádání manželů byl podíl v bytovém družstvu přisouzen jen jednomu z manželů).
- 2) Neužívá-li občan tento objekt. (Pokud ho užívá proti vůli osob, které mají užívací nebo vlastnické právo k nemovitosti, lze takovou osobu vystěhovat pomocí soudu a žalobou o vyklizení.)

**Odhlásování trvalého bydliště osob, které v domě již nebydlí.** Zažádejte si na příslušném úřadě, v oddělení evidence obyvatel o výpis z evidence trvale přihlášených osob na adrese vlastněné nemovitosti. Výpis obsahuje jména a data narození trvale přihlášených osob. Pokud se na seznamu vyskytnou osoby, které jsou v domě trvale přihlášené, ale v domě již nebydlí, je více než vhodné tyto osoby odhlásit (viz postup uvedený výše). Můžete tak předejít případným návštěvám exekutorů a dalších osob. Pokud budete byt pronajímat někomu, kdo se ocitne v exekuci, může se stát, že na soupisu majetku pořízeného exekutorem se ocitne nejen majetek dlužníka, ale i majetek váš. Pokud taková situace nastane, doporučuji zaslat do 30 dnů exekutorovi žádost o vyškrtnutí věci nebo věcí ze soupisu a kopii soupisu poslat také věřiteli. Pokud by exekutor nevyhověl, dalším postupem by byla tzv. **vylučovací žaloba**.

*V praxi je bohužel nutné řešit i nepříjemné situace, například je nájemník staršího věku dlouhodobě v nemocnici a vy nevíte, zda se do bytu ještě vrátí, nebo zda vůbec žije. Pokud znáte datum narození nájemce, můžete zkusit zavolat na místně příslušný okresní soud a zeptat se, zda neprobíhá nebo neproběhlo dědické řízení.*

## 7.2 EVIDENCE PLATEB NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY

Je velmi důležité pravidelně **kontrolovat přijaté platby** v hotovosti nebo na bankovní účet od **nájemníků za nájemné a zálohy na služby**, případně nedoplatky s těmito plněními související.



Nájemce má smluvně stanoveno měsíční nájemné ve výši 10 000 Kč, zálohy na služby ve výši 2 000 Kč. Celkem má tedy měsíčně hradit 12 000 Kč. Na účet uhradil pouze částečnou úhradu ve výši 8 000 Kč. Otázkou je, zda tuto částku použít jen na úhradu nájemného nebo úhradu poměrem rozdělit na úhradu nájemného a záloh na služby.