

PĚT RAD aneb Jak vypořádat společné jmění manželů

§ NOVÝ SERIÁL DENÍKU PŘÁVNÍ PORADNA

Každý z nás čas od času řeší nějakou právní otázku, častokrát si však ani neuvědomujeme, že konkrétní záležitost v sobě skrývá mnohem více právních problémů a její řešení není tak jednoduché, jak se mohlo zpočátku zdát.

Na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy k bytu je hlavní povinností pronajímatele odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (pokud se nedohodne s nájemcem, že byt může být i nezpůsobilý k tomuto užívání) a základní povinností nájemce je platit pronajímateli dohodnuté nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Mimoto však existuje mezi nájemcem a pronajímatelem další řada práv a povinností – pojďme se zaměřit na ta nejdůležitější z nich.

Rada první

Ne všechny opravy v bytě je povinen hradit pronajímatel.

Nedohodne-li se s pronajímatelem nájemce jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Co všechno drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu zahrnují, lze nalézt ve vyhlášce č. 258/1995 Sb. Co se týče ostatních oprav, tak tyto je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli a umožnit jejich provedení. Pokud pronajímatel svou povinnost odstranit závady brání řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, nesplní, má nájemce právo po předchozím upozornění závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

Rada druhá

Pozor na stavební a jiné úpravy v bytě a právo pronajímatele na vstup do bytu po předchozím upozornění.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny neprodleně odstranil. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě také pouze se souhlasem nájemce. Dále je nájemce po předchozí písemné výzvě povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody. Mimoto je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda užívá nájemce byt řádným způsobem a v souladu se smlouvou.

Rada třetí

Pamatujte, že počet osob v jednom bytě není neomezený, mimo stavebních předpisů může limitovat množství osob i sám pronajímatel.

Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Kromě toho, má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zretele hodné. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny počtu osob v bytě s uvedením jejich jmen, příjmeních a dat narození, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce.

Rada čtvrtá

Společným nájmem bytu vznikají i společná práva a povinnosti.

Byt může být ve společném nájmu více osob. Na společném nájmu se lze domluvit hned při uzavírání nájemní smlouvy, nebo poté dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti – běžné věci, týkající se společného nájmu bytu může vyřizovat každý ze společných ná-

jemců, ale v ostatních věcech je třeba souhlasu všech. Zvláštní situace nastává v případě manželů. Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stane nájemcem bytu, vznikne mezi nimi automaticky společný nájem bytu manželů. Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne tento společný nájem manželů uzavřením manželství. Společný nájem však nevzniká, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Rada pátá

Za určitých předpokladů může odstoupit od nájemní smlouvy jak nájemce, tak pronajímatel.

Odstoupení od nájemní smlouvy na rozdíl od její výpovědi nastává s okamžitými účinky, jakmile je tento právní úkon oznámen druhé straně. Z tohoto důvodu se připouští jen v případech výslovně stanovených zákonem. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, byl-li pronajímán byt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později ne-

způsobilým k bydlení bez zavinení nájemce. Práva odstoupit od smlouvy se nájemce nemůže předem vzdát. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajímán byt takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

V tomto článku jsme čerpali z níže uvedených právních předpisů: Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Rubrika 5 rad zdarma je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka - www.pravnlinka.cz

Nepřehlédněte

Deník každou středu zveřejňuje právní poradnu, ve které se dozvíte, jak postupovat v konkrétních situacích a čeho se naopak vyvarovat.

V tištěném Deníku přineseme zkrácenou verzi, delší pak naleznete tentýž den odpoledne na www.msdenik.cz.

NEPŘEHLÉDNĚTE:
Příští téma: Zajištění závazků