

## Neplatná ustanovení a zákazy

Kratší výpovědní doba a rozšiřování výpovědních důvodů nad rámec zákona. Nájem lze ukončit dříve dohodou, ale jinak je výpověď **tříměsíční**. **Zákaz domácích mazlíčků; Zákaz podnikání; zákaz návštěv či přijetí osoby blízké jako člena; zákaz podnájmu osobě blízké; zákaz zřízení trvalého pobytu.** Všechny tyto zákazy, jsou-li v nájemní smlouvě, **nemají právní platnost!**

## Co má obsahovat nájemní smlouva:

Musí být podle zákona písemná, ne pouze ústní, nebo z e-mailové komunikace, jak je to možné také v jiných obchodních vztazích. Je nutné určit dobu trvání nájemního vztahu. Není-li sjednána, je automaticky na dobu neurčitou. Dále smlouva musí stanovit výši nájemného, platební údaje a termín splatnosti, výši vratné kauce a způsob její úhrady i informace o způsobech skončení nájmu. Bývá zvykem, a odborníci to důrazně doporučují, také sepsat předávací protokol. V něm se uvádí zejména stav měřičů a vybavení bytu při předání. Je rozumné jej doplnit i fotografiemi – po skončení nájemní smlouvy se tak chrání jak nájemce, tak pronajímatel.

## Zákonné důvody pro výpověď

To jsou situace, kdy nájemce zejména nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců či poškozuje byt, nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Také tam patří neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Výpověď musí být písemná a doručena druhé straně. Udělejte si kopii, pošlete poštou a uschovejte si podací lístek nebo doručenkou, ať máte doklad, případně doručte písemnou výpověď osobně se svědky.

## Výzva a poučení:

Musí v ní být uvedeno, v čem dle pronajímatele spočívá zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, a musí jí předcházet výzva k odstranění závadného chování v přiměřené době. Například výzva k doplacení nájemného či odstranění škody. Musí také obsahovat poučení nájemce o tom, že může vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Dopustil-li se nájemce zvláště závažného porušení smlouvy, může pronajímatel ukončit smlouvu výpovědí bez výpovědní doby. V té musí nájemce vyzvat, aby bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od jejího doručení, vyklidil byt.