

## Nájem: Zákaz psa je neplatný.

Jindřich Ginter

Majitelé bytů často vytvářejí své vlastní nájemní smlouvy a dávají do nich ustanovení nad rámec zákona. Podle právníků jsou neplatná. Nájemník tedy může takovou smlouvu klidně podepsat, a když se pak bude na něm chtít domácí hojit, je stejně neplatná.

**„K takovým ujednáním zákon nepřihlíží. To znamená, že i když jsou součástí podepsané smlouvy, hledí se na ně, jako by nebyla.“. AK Havel & Partners.**

K nejčastějším podmínkám ve smlouvách, které ale nemají oporu v zákoně, patří kratší než tříměsíční výpovědní lhůta, není-li vzájemně po dohodě, dále pak zakazování návštěv a stejně tak zakazování chovu domácích mazlíčků. Vynucovat si smlouvou nelze ani znemožnění přihlášení k trvalému pobytu v daném bytě či zákaz podpronajmutí. Neplatný je rovněž zákaz zatloukání hřebíků do zdi. „K takovým ujednáním zákon nepřihlíží. To znamená, že i když jsou součástí podepsané smlouvy, hledí se na ně, jako by nebyla. Nájemce je tedy nemusí dodržet a nejedná se o porušení smlouvy," shrnuje to výklad advokátní kanceláře Havel & Partners, který pro Právo připravil server Bezrealitky.cz.

### Bez mazlíčků?

Zejména v případě psů a koček je požadavek „bez zvířat“ v nabídkách nájmu velmi častý. Na druhou stranu je to pochopitelné, i když... „Pronajal jsem rodinný dům. Po třech měsících, kdy nájemkyně s dospělým synem zahodila klíče do křoví a neplatila, jsem ho převzal zpět. Vnitřek domu a nábytek byly totálně zničené od koček. Podlahy musely pryč, zárubně dveří, hrůza," vzpomíná pětapadesátiletý vlastník menšího rodinného domu v Praze nedaleko Čestlic. Náklady na opravu se mu vrátily až po dalších dvou letech už bezproblémového pronájmu.

„Kočka? Menší pes? Žádný problém. Jsem pejskař. Místo jedné vratné kauce ve výši jednoho nájmu to ale řeší složení trojitě kauce, což je šedesát tisíc korun. Byt minimálně dvakrát v roce vidím. Vždy po ohlášení mé návštěvy. Třeba kvůli servisu kotle," shrnul vlastník menšího bytu na Praze 6. Měl na nájemníky zatím štěstí. „Předchozí manželský pár mi po čtyřech letech sám řekl, že sedačka je poškozená od kočky, takže z kauce, kterou jsem jim vrátil, se odečetlo deset tisíc korun, což byla cena nového kusu," dodal.

### Skoby ve zdi

Ani drobné úpravy, například zatloukání hřebíků a skob, není možné zakázat. Pronajímatel může pouze požadovat, aby byly úpravy před předáním bytu odstraněny, pokud s nimi nesouhlasil. Totéž platí u nebytových prostor, které jsou pronajímány. Pronajímatel může žádat náhradu, pokud se těmito úpravami snížila hodnota nemovitosti.

### Na koho energie?

Bývá obvyklé je přepsat na nájemce. Výhodou je, že nájemce pak nese veškerou zodpovědnost za placení záloh i případné nedoplatky. Nevýhodou je riziko demontáže elektroměrů dodavatelem, pokud by se ukázalo, že nájemce neplatil zálohy, což se pronajímatel nemá jak včas dozvědět. Jejich opětovná montáž je nákladná a bude obtížné vymoci z nájemce náhradu. Někteří pronajímatelé si také nechávají energie přepsané na sebe, aby se pojistili pro případ, že se nájemce odmítne po skončení nájmu z bytu vystěhovat.

### Neplatíš – odpojím tě. Trestné!

Odpojení energií je ale i v tomto případě protizákonné. Nájemce, i když neplatí, může podat trestní oznámení nebo občanskou žalobu. Nejen odhlašování energií s cílem dostat pryč problémového nájemníka, ale také výměny zámků a podobné „svépomocné“ vymáhací postupy bývají kvalifikovány jako trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 trestního zákoníku.