

Byt v soukromém a veřejném právu

Práva a povinnosti – nájem bytu a domu - příklady

1. Nájemce provedl v pronajatém bytě stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele. Doporučte pronajímateli zákonný postup k ochraně jeho práv.
2. Nájemce neoznámil pronajímateli potřebu oprav v bytě a provedl opravy sám na vlastní náklady, protože pronajímatel na oznámení nijak nereagoval. Posléze se rozhodl vynaložené prostředky na pronajímateli požadovat a případně i soudně vymáhat. Zhodnoťte celou situaci.
3. Pronajímatel přestal zcela bezdůvodně dodávat nájemci do bytu vodu. Nájemce nemůže být řádně užívat, resp. chodí se sprchovat do vedlejšího bytu a vodu na vaření si nosí rovněž z tohoto bytu. Poradte nájemci, jak má postupovat a jaká práva mu vůči pronajímateli svědčí. Změnila by se situace v případě, že voda není dodávána z důvodu toho, že nájemce vytrhal vodovodní rozvody v bytě? Změnila by se situace v případě, že dodavatel vody odmítl dodávat vodu do celého domu z toho důvodu, že pronajímatel dluží dodavateli za odebranou vodu? Změnila by se situace v případě, že voda není dodávána do bytu z důvodu havárie na vodovodním řádu?
4. Pan Karel Novák je nájemcem bytu, do kterého bylo z důvodu výstavby a rekonstrukce plynovodu na dva měsíce přerušena dodávka plynu. Nájemce se dožadoval toho, aby mu byl ze strany pronajímatele zajištěn jiný zdroj vytápění a možnosti vaření, ten to však odmítl s tím, že za to nemůže, a že mu nic zajišťovat nebude, až se plynový rozvod opraví, pak bude dodávka obnovena. Zhodnoťte celou situaci.
5. Nájemce byl upozorněn doporučeným dopisem od pronajímatele, že dne 5.12.2019 se dostaví v době od 8 do 15 hod. do bytu zaměstnanci Vodovodů a kanalizací Brno, a.s., kteří provedou v bytě výměnu stávajících vodoměrů. Nájemce byl v tuto dobu v zaměstnání a přístup do bytu pracovníkům nijak neumožnil. Zhodnoťte celou situaci.
6. Nájemce bytu je studentem Právnické fakulty MU a má odejet na Erasmus na půl roku do Dánska. Má v této souvislosti nějaké povinnosti vůči pronajímateli?
7. Nájemce bytu chová v bytě tarantule. V nájemní smlouvě je ustanovení, že nájemce nesmí v bytě chovat žádné zvíře. Dne 31.3.2020 dal pronajímatel z tohoto důvodu nájemci výpověď. Zhodnoťte celou situaci.
8. Pronajímatel zaslal nájemci návrh na zvýšení nájemného. Současné nájemné je 5.500 Kč, a to od 1.1.2015. Za celou dobu nájmu nebylo zvyšováno. Pronajímatel požaduje navýšení na 8.500 Kč. Zhodnoťte celou situaci.

9. Nájemce platí řádně zálohy na plyn, elektřinu a vodu. Nájem trvá již dva roky a pronajímatel dosud neprovedl žádné vyúčtování služeb, ačkoli je k tomu dle smlouvy povinen po konci zúčtovacího období dodavatele služeb. Zhodnoťte celou situaci a poraďte nájemci, jak má postupovat.