



Vážený pane řediteli,

jsme iniciativa **Chceme bydlet!**, která je složená z aktivistů, sociálních pracovníků, právníků a lidí se zkušeností s bytovou nouzí. V rámci našich aktivit se snažíme poukazovat na nesprávné postupy v oblasti pronájmů bytů a na nedůstojné zacházení s nájemníky. Snažíme se o to, aby byla dodržována práva nájemníků, a aby bylo s nájemníky rovně zacházeno na soukromém trhu s bydlením.

Obracíme se na Vás proto, že jsme si prostudovali znění nájemní smlouvy, jejímž předmětem je pronájem bytu na Staňkově 4 v domě, který vlastní Armáda spásy. V rámci pročitání obsahu smlouvy jsme narazili na několik ustanovení, která jsou v rozporu s našimi morálními hodnotami a některá jsou přímo v rozporu s občanským zákoníkem. Níže uvádíme ta ustanovení, která jsou podle nás nesprávná nebo nezákonná, spolu s citacemi zákona.

**V preambuli** nájemní smlouvy zmiňujete projekt Prevence bezdomovectví, v rámci kterého přenecháváte pronájem bytu, za podmínky řádného plnění povinností nájemce pro něj vyplývající ze smlouvy o poskytování sociálních služeb. K tomuto máme několik poznámek:

1. V registru sociálních služeb je terénní služba v rámci projektu Prevence bezdomovectví vázána na podnájem obecních bytů od městských částí Brno-střed, Brno-sever a Královo pole. Nenašli jsme žádnou spojitost s bytovým domem na Staňkově 4. **Žádáme Vás tímto o vysvětlení toho, jak je možné, že projekt vážete i na tento objekt. Zároveň Vás žádáme o poskytnutí smlouvy o poskytování sociálních služeb v písemné podobě.**
2. V závěrečném ustanovení, konkrétně v bodě 9.1 zmiňujete rozvazovací podmínku nájemní smlouvy v případě, že dojde z jakéhokoliv důvodu ke skončení smlouvy o poskytování sociálních služeb. **Tato rozvazovací podmínka je dle našeho názoru neplatná a nelze jí podložit žádným zákonným způsobem.**
  - Výše nájemného je 150 Kč za m<sup>2</sup>, což považujeme za vysoké, zejména s ohledem na to, že má být projekt Prevence bezdomovectví zaměřen na podnájem obecních bytů, ve kterých nájemné nepřevyšuje 100,- Kč na m<sup>2</sup>. I když vámi stanovená výše nájemného nepřekračuje nájemné obvyklé v dané lokalitě, **považujeme jeho výši za nemorální.** Pro



nás to zavání obchodem s chudobou, jelikož nájemcům nájem ve většině případů platí úřad práce a tudíž většina vašeho zisku z pronájmů jde ze státní kasy. Pro srovnání, nájemné v sociálních bytech města Brna se pohybuje okolo 40,- Kč za m<sup>2</sup> a podle dostupných informací, má být také Prevence bezdomovectví realizována v bytech, ve kterých je nájemné stanoveno na 49,-Kč za m<sup>2</sup> (od MČ Brno-sever). Proč zrovna v domě, který je ve Vašem osobním vlastnictví, platí lidé tak vysoký nájem? Na co tím chudé rodiny přispívají?

**V bodě 5** Práva a povinnosti smluvních stran jsme našli hned několik ustanovení, která vyžadují změnu. Je třeba si uvědomit, že od ustanovení občanského zákoníku, upravujících nájem bytu, se nelze ve smlouvě odchýlit v neprospěch pronajímatele. To vyplývá z § 2235 odst. 1 občanského zákoníku: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu“

Ustanovení smlouvy, a v tomto případě je jich celá řada, která se od úpravy nájmu bytu odchylují v neprospěch nájemce, jsou tedy neplatná a nepřihlíží se k nim. 1. **Nájemce není oprávněn poskytovat třetím osobám nocleh bez souhlasu pronajímatele.** Tato věta je přímo v rozporu s občanským zákoníkem, konkrétně s § 2272, dle kterého:

*„(1) 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.*

*(2) Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.“*

Z toho vyplývá, že **nájemce není povinen návštěvu hlásit a ani mu nemůže být zakázána.**

2. **Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu a provést prohlídku.** Z několika zdrojů víme, že do bytů **vstupujete, aniž by o tom dopředu nájemce věděl, čímž porušujete zákon, konkrétně § 2219 odst. 1** občanského zákoníku, dle kterého

*„Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, jeli nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.“*



**Toto jednání považujeme za hranici prohlídky a požadujeme jasné odůvodnění a podstatu prohlídky (oprava, údržba...).** Do bytů údajně vstupujete také v době, kdy nejsou nájemci v bytě přítomni, což hrubě zasahuje do jejich soukromí. Tímto porušujete trestní zákoník, konkrétně se jedná o porušování domovní svobody dle § 178 zákona 40/2009 Sb. Lidé, kteří bydlí ve vašich bytech, jsou běžní nájemci platící nemalé částky za bydlení a mají právo na své soukromí a svobodu.

3. Dle čl. 5.5 (v) smlouvy nájemce není oprávněn přihlásit byt u příslušného správního orgánu jako místo svého trvalého pobytu nebo místo trvalého pobytu členů jeho domácnosti. **Toto ujednání je neplatné**, neboť nájemce si může zřídit trvalý pobyt na základě platného právního titulu k užívanému bytu. Zároveň si toto ujednání protičečí s ujednáním nájemní smlouvy v bodě 8.2, u kterého nájemce prohlašuje, že se bude zdržovat v bytě s úmyslem tam trvale žít, a v této souvislosti bere na vědomí, že byt bude po dobu trvání nájmu považován za jeho bydliště ve smyslu ustanovení § 80 NOZ.

V zákoně o evidenci obyvatel (č. 133/2000 Sb.) je dle § 10 psáno:

*„(2) Z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu uvedenému v odstavci 1 ani k vlastníkovu nemovitosti. (...)*

*(5) Změnu místa trvalého pobytu občan ohlásí ohlašovně v místě nového trvalého pobytu. (...)*

*(6) Při ohlášení změny místa trvalého pobytu podle odstavce 5 je občan povinen (...)*

*c) doložit vlastnictví bytu nebo domu, nebo doložit oprávněnost užívání bytu“*

**Nájemce tedy nemá povinnost majitele žádat o souhlas. Zákon o evidenci obyvatel jej nevyžaduje. Jedinou výjimkou jsou podnájemní smlouvy a družstevní byty, o které se v tomto případě nejedná.**

4. Nájemce je povinen provádět údržbu a drobné opravy bytu. Drobnou opravou bytu se také rozumí každá jednotlivá oprava, kterou nelze pouze s ohledem na obvyklé věcné vymezení považovat za drobnou opravu, u které obvyklé náklady nepřesáhnou částku 2.500 Kč. Výše této částky je v rozporu s nařízením vlády.

*Podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., konkrétně § 5 „Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na těžké věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je*



nájemce.“

Dále je pro nájemce zajímavý § 6 téhož nařízení, který zní:

*„Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.“*

5. Dle článku 5.5 bod (ix) Nájemce musí oznámit včas, nejméně 3 dny předem, svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 1 den, pokud o této nepřítomnosti nájemce předem ví.

*Dle § 2269 odst. 1 občanského zákoníku, „ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.“*

V případě, že by nájemce neoznámil pronajímateli včas svoji dlouhodobou nepřítomnost, ani tato situace není důvodem pro výpověď nájemní smlouvy, pokud by nenastala z tohoto důvodu vážná újma dle § 2269 NOZ odst. 2.

6. V článku 5.6 uvádíte jako hrubé porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem, když se nájemce prodělá s úhradou jakéhokoli platebního závazku nájemce vzniklého na základě nebo v souvislosti s nájemní smlouvou **v rozsahu převyšující jeden den.**

*Dle § 2291 Občanského zákoníku nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména **nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.***

**V bodě 6** Nájemní smlouvy se pojednává o době trvání nájmu, kterou se všemi nájemníky stanovujete **na dobu určitou – na dva měsíce.** I přesto, že se stává více obvyklým jevem na soukromém trhu s pronájmy bytů zkracování dob trvání nájmu, právě **od Vás bychom očekávali, že tento nepříznivý stav pro nájemce nebudete podporovat** a naopak projevíte svoji důvěru těm nájemcům, kteří se prokázali zodpovědným přístupem. Navíc, pokud základním cílem Prevence bezdomovectví má být stabilizace v bydlení a sociální integrace, pak je tak krátká smlouva spíše destabilizační a bariérou v naplnění cíle programu. Žádáme Vás, abyste zvážili, zda takto krátkou dobu trvání nájemního vztahu zavést pouze u nových nájemců, kteří si v případě řádného plnění nájemní smlouvy, zaslouží prodloužení doby např. na šest měsíců. I pro nájemce samotné by tento krok vedl ke správné stimulaci a kompetentnímu přístupu.

Berte taky v potaz, že dvouměsíční smlouvy jsou naprosto nelogické vzhledem k tomu, že jsou ještě kratší, než výpovědní lhůta, která je ze zákona 3 měsíce.



## **K bodu 7** – skončení nájmu máme několik připomínek:

1. Dle odstavce 7.2 je pronajímatel i nájemce oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to **bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu**. Dále je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu **s okamžitou účinností bez výpovědní doby** a požadovat po nájemci neprodlené odevzdání bytu, poruší-li nájemce některou svou povinnost zvláště závažným způsobem (bod 5.6 smlouvy).

*Dle § 2288 občanského zákoníku:*

*(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v **tříměsíční výpovědní době**,*

*a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*

*b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*

*c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*

*(2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

*a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,*

*b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*

*(3) **Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavci 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.** Výpovědi, které se k nám dostaly, důvod neměly, natož aby ten důvod byl podle zákona přijatelný.*

2. V bodě 7.3 je uvedeno, že nájemce je povinen při skončení nájmu byt vymalovat. V případě, že nájemce nesplní svoji povinnost byt vymalovat ke dni skončení nájmu, zavazuje se pronajímateli uhradit účelně vynaložené náklady na vymalování bytu třetí osobou v rozsahu nepřevyšující částku 5.000 korun.

*Dle § 2293 odst. 1 občanského zákoníku „Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej*



*převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.“*

Povinnost vymalovat byt by se měla odvíjet od toho, jak dlouho byt nájemci užívali a zda jeho stav výmalbu vyžaduje. Cena za výmalbu je velmi vysoká. Nájemníkům, kteří nevymalují, i když to není potřeba, ale tak vrátíte znatelně nižší kauci, což jim staví další bariéru na trhu s komerčním bydlením. Ke kauci samotné - po nájemnících požadujete kauci, která je ve výši jednoho nájemného, což pro většinu znamená, že se zadluží, což ještě více komplikuje naplnění cíle programu, navíc přijímání do programu potom není založeno na potřebnosti, ale na majetnosti. Další možností je, že rodiny splácí kauci ze svého příspěvku na živobytí, což byste dle našeho názoru, jako sociální služba, neměli vůbec dovolit.

**V Bodě 8** pronajímatel prohlašuje, že **je oprávněn uzavřít** tuto smlouvu, aniž by tím porušil jakýkoli právní předpis.

Jak argumentujeme výše, tento bod se nezakládá na pravdě. Porušujete hned několik právních předpisů a nerozumíme tomu, proč je tato věta součástí nájemní smlouvy.

Žádáme o upravení znění v nájemní smlouvě, které bude v souladu s výše zmíněným paragrafem zákona.

Je třeba si uvědomit, že pronajímaný prostor již neslouží jako azylový dům a není možné užívat stejné principy. Nájemníci mají svá práva vyplývající ze zákona a tomu se musíte přizpůsobit a nechovat se k nim dále jako k ubytovaným v ubytovacím zařízení.

Závěrem bychom chtěli dodat, že tento dopis nepíšeme ve snaze pošpinit Armádu spásy nebo ji nějak škodit, ale chtěli bychom zkvalitnit a ztransparentnit služby Armády spásy se snahou docílit plnění Vašeho poslání a očekáváme, že je i ve Vašem zájmu napravit tyto nedostatky a dostat svých cílů.