

Nájemní byty: jak na neplatiče?



Author: SF/pb | Published: 06.03.2015

„Nejčastěji se na nás lidé obracejí kvůli neplacení nájemného a devastování bytu. Dále pronajímatele trápí neochota nájemníka vystěhovat se na základě výpovědi pro neplacení nájmů nebo po skončení nájemní smlouvy na dobu určitou. Také se stává, že neplatičí nájemci prostě hodí klíče do schránky a odejdou v průběhu nájemní smlouvy, beze slova, bez výpovědi, bez jakéhokoliv upozornění,“ shrnul nejvýraznější problémy majitelů nájemních bytů Tomáš Medřický, ředitel portálu ePohledávky.cz.

Kontrola jako prevence

Aby se majitel nemovitosti vyvaroval budoucích nepříjemností, v první řadě by si měl zájemce o pronájem zkontrolovat v insolvenčním rejstříku, dostupném na webu justice.cz. „Pokud už je na dotyčného vedeno nějaké insolvenční řízení, rozhodně by ho měl odmítnout. Pravděpodobnost, že bude dřív nebo později s platbou nájmu otálet, je velká,“ radí Tomáš Medřický.

Dalším důležitým krokem je sepsání „neprůstřelné“ smlouvy, která pronajímateli zajistí zákonnou vymahatelnost případného dluhu. Smlouva o pronájmu by především měla obsahovat přesnou specifikaci pronajaté nemovitosti nebo bytu - nejen adresu, ale v případě domu i katastrální identifikaci a v případě bytu také podlaží a číslo bytové jednotky. Vše v zájmu toho, aby se předešlo případné záměně.

„Dále by měla smlouva obsahovat údaje o platbě nájemného, jeho výši, splatnost, podle NOZ nejpozději pátý den v daný měsíc, a číslo účtu, na který nájemné hradit. Celá částka by měla být rozdělena do samostatných položek - za nájem, zálohy na služby, ideálně s rozpisem, jaké služby jsou v rámci nájmu poskytovány. Častou chybou pronajímatelů je například účtování fondu oprav. Pokud dojde v dalším účetním období k navýšení záloh dodavatelskými organizacemi, navýší se zálohy i nájemci,“ doplnil David Bascheri, advokát spolupracující s portálem ePohledávky.cz.

Pokud majitel po nájemci žádá kauci (slovy NOZ jde o „jistotu“), i tu by měl do smlouvy zanést. „Podle NOZ však lze kauci započítat na dluhy nájemce až na konci nájemního vztahu, nelze ji tedy použít na úhradu dluhů v průběhu trvání nájmu. Z kauce lze pokrýt jak dlužný nájem, tak například škody způsobené nájemcem za trvání nájmu v bytě,“ upozorňuje David Bascheri. Pokud byl nájemce spolehlivý a nemá žádné dluhy, má při ukončení nájmu právo na vrácení nejen kauce, ale i na její zvýšení o úrok za celou dobu držení jistoty pronajímatelem, a to v minimální zákonné výši.

Výpověď má svá pravidla

Před nastěhováním nového nájemce je vhodné také zaznamenat stavy měřidel a k nájemní smlouvě přidat předávací protokol s popisem vybavení bytu, aktuálního stavu věcí, a to nejlépe s fotografiemi. Nedílnou součástí smlouvy je informace o délce nájemního vztahu: buď určité rozmezí od - do, nebo na dobu neurčitou. „K podpisu smlouvy by mělo dojít bezprostředně před nastěhováním a společně s vybráním kauce. Pokud nájemci nemají na složení kauce, už se jedná o varovný signál. Začínat ihned s dluhem svědčí o větších problémech, které budou následovat,“ varoval Tomáš Medřický.

Na základě ustanovení NOZ, který platí i pro nájemní smlouvy uzavřené před 1. lednem 2014, nemůže pronajímatel po nájemci požadovat úhradu smluvní pokuty, a to i když byla ve smlouvě sjednána. V případě, že se nájemník zdráhá zaplatit nájemné a náklady na služby, má pronajímatel právo zaslat mu písemnou výpověď z bytu bez výpovědní doby. Avšak až po třech nezaplacených nájmech! Ve výpovědi je navíc povinen poučit nájemce, že je možné zažádat soud o přezkoumání její oprávněnosti, v opačném případě je výpověď neplatná. Jako zajištění úhrady dluhů nájemce má poté pronajímatel právo zadržet movité věci nájemce nacházející se v bytě.

„Jestliže neplatiči výzvy pronajímatele ignorují, je na čase podat žalobu k soudu na vystěhování z bytu. Na portálu ePohledávky.cz získá pronajímatel bezplatnou kontrolu případu on-line, jejíž výsledek obdrží prostřednictvím e-mailu. V případě, že bude pohledávka shledána právně vymahatelnou, obdrží spolu s výsledkem kontroly i návrh řešení dalšího postupu - například odprodej pohledávky, zajištění právního zastoupení nebo se může rozhodnout pro řešení pohledávky vlastní cestou. Téměř 40 % neplatičů reaguje už na první právní výzvu k uhrazení dluhu a je ochotno dohodnout se třeba na splátkovém kalendáři. Soudní vymahatelnost kladně posouzené pohledávky je pak téměř stoprocentní,“ popsal Tomáš Medřický.

Foto: Michael & Christa Richert

06.03.2015 08:00, SF/pb