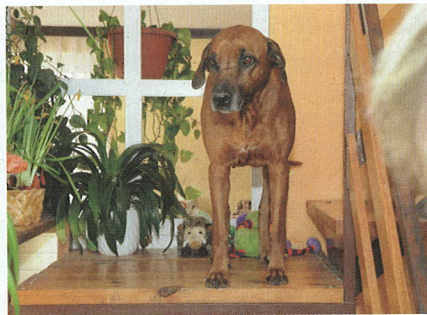


Bydlím v pronajatém bytě a chci si pořídit psa

Bydlíte-li v nájemním bytě a nemůžete si pořídit vysněného pejska, protože si to majitel nepřeje, pak mám pro vás dobrou zprávu! NOZ takovéto diktování si podmínek netoleruje. NOZ výslovně uděluje nájemcům právo chovat v bytě zvíře, a to i bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel bytu může takový chov zakázat pouze tehdy, pokud by chov působil „pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě“. To bude nutno hodnotit vždy případ od případu a až budoucí rozhodovací praxe soudů nám napoví, jaké chování bude bráno jako nepřiměřeně obtěžující. Obtíže mohou ovšem vznikat i z běžného chování zvířete, například z hluku způsobeného vytím či štěkotem, či ze zápachu. Zda ovšem mohou obtíže spočívat například ve fobii ze psa, či v alergii na psy, to ukáže až praxe. Navíc je nutno podotknout, že nepostačí jakékoli obtíže, ale musí



souhlas s chovem zvířete do smlouvy dát a spoléhat na to, že si nájemce psa nepořídí. Takové jednání je ovšem pouze zneužíváním silnějšího postavení pronajímatele a využíváním neinformovanosti a slušnosti nájemce. Pokud jste tedy uzavřeli nebo uzavřete nájemní smlouvu po 1. 1. 2014, pak ať již máte, či nemáte ve smlouvě sjednaný zákaz chovu zvířat, nebo povinnost mít k chovu zvířat souhlas majitele, pejska v bytě mít můžete (i bez souhlasu), za předpokladu, že váš pes nebude činit pronajímateli a sousedům nepřiměřené

byt nepronajme vám, ale někomu jinému. Jakmile ale již máte nájemní smlouvu uzavřenou, nemůže vám chov zvířete zakázat ani nijak podmínit, pokud chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže.

Sousedské vztahy

Jak již bylo řečeno výše – majitel zvířete je povinen se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům v domě jiného obtěžoval, nebo vážně ohrožoval výkon jeho práv. Je tedy nezbytné, abychom jako majitelé psů zabránili tomu, aby náš pes jakkoli obtěžoval či omezoval další osoby nebo zvířata žijící v domě. Důležité je si dát zejména pozor na hluk, pach či nepořádek ve společných prostorách domu. Ač jsme milovníci zvířat, musíme respektovat, že naši sousedé obdobnou lásku chovat nemusí. I proto je naší další povinností zajistit, aby náš pes nemohl vnikat k jinému sousedovi. Nájemce má povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny

Pes versus majitelé bytů a sousedé

V seriálu o novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“) a psech jsme se již podívali na celou řadu změn, které tento zákoník přinesl. Dnes si probereme podmínky uzavírání nájemních smluv a chování zvířat v bytech.

se jednat o obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Některé realitní kanceláře doporučují pronajímatelům bytů, aby si souhlas s chovem zvířat vyhradili přímo v nájemní smlouvě. Taková rada je ovšem z právního hlediska lichá. Nájemce bytu je tradičně v moderních právních rádech považován za slabší stranu právního vztahu a jako takovému mu náleží vyšší právní ochrana. I když NOZ dává nájemcům a pronajímatelům větší prostor pro ujednání nájmu dle libosti, zároveň stanoví, že v případech, kdy je byt nájemcem využíván k bydlení, se nepřihlíží k ujednáním nájemní smlouvy, která zkracují práva nájemce. Pokud by tedy v nájemní smlouvě bylo dohodnuto něco, co by zkracovalo nájemcova práva, která mu náleží podle pododdílu 2 NOZ (Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu), tedy i právo chovat v bytě zvíře, pak by takové ujednání nebylo platné. To, že nájemce smlouvu s takovým ujednáním podepíše, nedělá protiprávní ujednání platným. Některé realitní agentury ovšem i přesto doporučují

obtíže. Co ovšem dělat, pokud jste nájemní smlouvu uzavřeli před 1. 1. 2014 a nutný souhlas či dokonce zákaz chovu zvířat v bytě již ve smlouvě máte? Od nového roku se nájem řídí podle NOZ, a to i když k jeho vzniku došlo dříve. Starými předpisy se budou řídit pouze konkrétní práva a povinnosti smluvních stran, tedy nároky, které již vznikly. I pro takové smlouvy tedy platí, že nájemce má od nového roku právo v bytě chovat zvíře. Je ovšem nutno podotknout, že NOZ chrání i zájmy pronajímatelů, když pamatuje na možnost zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu souvisejících s chovem zvířete. Takovou údržbou je myšlen zejména úklid, když se díky chovu zvířete může ve společných prostorách domu ve větší míře objevovat srst, hlína apod. Rozúčtování nákladů za zvýšenou potřebu úklidu na všechny nájemce by nebylo spravedlivé, tyto je povinen hradit chovatel zvířete.

Chci se přestěhovat do pronájmu a sebou si vzít svého psa

Ač, jak již bylo uvedeno výše, má nájemce od nového roku zákonem dané právo na chov zvířat v bytě, stále se setkáváme s inzerčními byty, kde je jasné stanoveno, že si majitel zvíře v bytě nepřeje. I když je právo na vaší straně a pronajímatel vás nemůže diskriminovat na základě toho, že máte psa, je pronajímatelovým plným právem si vybrat nájemce dle své libovůle. V praxi se vám tedy i nyní může stát, že jakmile se pronajímatel dozví, že máte pejska, přijde s nějakým důvodem, proč

pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Výpověď

Od nového roku je pro pronajímatele snazší vypovědět nájemní smlouvu. V případě hrubého porušení povinností je výpovědní lhůta pouhé tři měsíce. Pokud by došlo k porušení nájemcových povinností zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem i bez výpovědní doby! K takovému jednání se může pronajímatel uchýlit například i pokud nájemce poškozuje byt zvláště závažným a neopravitelným způsobem (nebo takovou demolici provádí jeho čtyřnohý mazlíček), nebo pokud způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže (včetně závažných obtíží způsobených chovem zvířete) pronajímateli nebo sousedům. Dobrou zprávou je, že pronajímatel je před podáním výpovědi povinen nájemce písemně vyzvat k odstranění závadného chování či protiprávního stavu, a tak má nájemce zaručenou poslední šanci před případnou okamžitou výpovědí. *Text Eliška Tomanová, LLB. (Oxon), LL.M. právník TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.*

