

## Obecní byty - úskalí nájemních smluv, včetně aktuální judikatury - včetně dopadů COVID-19

Akreditace Ministerstva vnitra České republiky

### Parametry kurzu

**Místo** NBC Office, 28. října 61, 702 00 Ostrava  
zastávka MHD Karolina

**Lektor** JUDr. Jitka Gregorová

**Termín** 14. července 2020, 9.00 - 15.00

**Cena** 1 990 Kč (Pro úředníky ÚSC osvobozeno od DPH, pro ostatní plus DPH 21 %)

Úprava nájmu bytu doznala s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“), řady změn. Je nutné, aby obec veškeré tyto změny reflektovala, a docházelo tak z její strany nejen k řádnému vzniku a plnění povinností vyplývajících z jednotlivých nájemních smluv, ale také k jejich řádnému a platnému ukončení.

Důraz bude při výkladu kladen zejména na tzv. **relativně kogentní ustanovení OZ, tedy ustanovení zákona, od nichž se pronajímatel ve smlouvě nemůže odchýlit (např. zákaz ukládání smluvních pokut nájemci, právo nájemce mít v bytě zvíře, práva spolužijících osob, možnost nájemce dát byt do podnájmu apod.), na podstatné náležitosti nájemní smlouvy a také možnosti ukončení nájemních smluv, včetně následného vyklizovacího procesu.**

Školení zohledňuje kromě dopadů zákona č. 191/2020 Sb., „lex covid“, také dopady zákona č. 209/2020 Sb., který se týká specifického postavení nájemců a pronajímatelů prostor sloužících k bydlení účinného od 27. 4. 2020. Předmětem školení bude mj. zodpovězení následujících otázek, které vyplývají z nových právních předpisů. Za jakých okolností je nyní možné udělit nájemci výpověď? Jak se zachovat při déletrvajícím prodlení nájemce? Má také nájemce v souvislosti s novou legislativou nějaké nové povinnosti?

### Cíle kurzu

Cílem kurzu je **poskytnout účastníkům aktuální informace vztahující se k právní úpravě smlouvy o nájmu bytu upravené zejm. v ustanovení § 2235 a násl. OZ, a to na pozadí aktuální judikatury.** Budou rozebrány nejčastější nedostatky nájemních smluv a jejich možná řešení- např. ukládání

povinností nájemcům, které jsou v rozporu s ustanoveními OZ, udělení neplatné výpovědi, zejm. pro její nedostatečné odůvodnění, nesprávné postupy spojené s prodlužováním platnosti nájemních smluv apod.

Závěr bude věnován konzultacím smluv účastníků a jejich problematickým aspektům, možnost přinést anonymizované verze nájemních smluv či souvisejících dokumentů ke konzultaci s sebou. Dotazy a podněty korigující oblasti, na něž by měl být kurz především zaměřen, lze posílat (max. 3 pracovní dny před konáním kurzu) na kontaktní e-mail [gregorova@kolumbuspm.cz](mailto:gregorova@kolumbuspm.cz)

## Obsah kurzu

- 1) Smlouva o nájmu v OZ
  - Vymezení předmětu nájmu
  - Aplikace OZ u smluv uzavřených před 1. 1. 2014
  - Evidence nájmu v katastru nemovitostí
- 2) Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu
  - Zakázaná ujednání
  - Ochrana nájemce
  - Ustanovení, od nichž se pronajímatel nemůže platně odchýlit
  - Nájemné a služby spojené s užíváním bytu
  - Problematika nájmu dalších osob a podnájmu
  - Zánik nájmu – náležitosti platné výpovědi
  - Přechod nájmu
  - Vyklizovací proces – možná urychlení?
- 3) Konzultace nájemních smluv účastníků a souvisejících dokumentů

## Lektor kurzu



### **JUDr. Jitka Gregorová**

advokátka specializující se na soukromé právo, více než pět let praxe v oblasti vzdělávání úředníků, autorka řady odborných příspěvků a publikací