

Zvýšili vám v bytě nájem? Okamžitě se braňte, existují spolehlivé způsoby, jak ušetřit velké peníze

 aazdravi.cz/zvysili-vam-v-byte-najem-okamzite-se-brante-existuji-spolehlive-zpusoby-jak-usetrit-velke-penize

Kateřina Apostolidisová

14. 10. 2023

Ve vlastním bytě či domě žije u nás asi 70 % populace a jen 30 % využívá nájemního bydlení. Je to méně, než je v zemích EU běžné. Způsobily to především levné hypotéky a významná kupní síla, jaká tu v předchozích dekádách dominovala.

Díky těmto 2 faktorům bylo pořízení vlastního bydlení výhodnější než placení nájmu.

Hlídejte svá práva

To se ale změnilo. Ceny nemovitostí dosáhly rekordních výšin a hypotéky už nejsou tak lehce dosažitelné. Zájemci o vlastní bydlení proto teď mnohem častěji sahají po možnosti byt si pronajmout.

Není to žádná tragédie, vždyť nejnižší podíl vlastnictví nemovitostí vykazuje dlouhodobě Německo a Švýcarsko. Měli byste si ale dát pozor, pokud bydlíte v nájmu, jestli váš pronajímatel dodržuje všechny povinnosti, které mu ukládá zákon.

Především v případě, že se vám chystá nájemné zdražit, čehož se obvykle můžete dočkat začátkem nového roku.

Inflační doložka

Zdražení hrozí především v případech, kdy je součástí vaší smlouvy tzv. inflační doložka. Dá se předpokládat, že ji pronajímatel každoročně využije a bude chtít nájemné o meziroční inflaci navýšit.

Ne více než 20 % za tři roky

O vyšší cenu nájmu ale může požádat i bez předchozího smluvního sjednání podmínek. Má to ale několik pravidel. **Celkové zvýšení nájmu nesmí překročit navýšení o 20 % z původně sjednaného**

nájemného.

Navíc každé takové **zdražení může proběhnout až po roce od toho předchozího** a vždy musí být v písemné formě. Pronajímatel také může zvýšit nájemné maximálně o 20 % za 3 roky, nikoli každý rok. Platíte-li tedy hypoteticky měsíčně 10 000 Kč, za 3 roky můžete platit maximálně 12 000 Kč.



Foto: Shutterstock

S navýšením nemusíte souhlasit

Cenu obvyklého nájemného v daném místě můžete odvodit podle celé řady veřejně dostupných nezávislých studií a analýz. Státem garantovaná cenová mapa ale bohužel neexistuje.

Pokud vám pronajímatel písemně oznámí zvýšení nájemného, nemusíte s ním souhlasit. Toto své stanovisko mu ale **musíte oznámit opět písemně do 2 měsíců od doručení**. V tom případě je pronajímatel povinen vám do 3 měsíců navrhnout, aby cenu nájemného určil soud. Nemůže se na něj obrátit bez toho, aby vás o tom nevyrozuměl.

Naopak, dohodnete-li se na nové ceně, může vám být účtována až po 3 měsících od vašeho souhlasu s novým výměrem. **Dohodnete-li se tedy v lednu, zvýšený nájem budete platit až od dubna, ne v únoru.**

Připlatíte si za kvalitu

Další možností, kdy vám může pronajímatel navýšit nájemné, je tzv. zlepšení kvality bydlení. To znamená například výměnu oken, zateplení domu nebo instalaci výtahu. Jedná se o úpravy, které vám ušetří náklady.

I v tomto případě vám ale majitel **může zdražit jen o 10 %**. A musí s tímto návrhem souhlasit minimálně 2/3 nájemníků, kterých se to týká. Potom ale platí pro všechny. Pokud takový souhlas majitel neobdrží, může zdražit jen o 3,5 % z prokazatelně vynaložených nákladů.

2 x a dost

Nově by nemělo být možné uzavřít nájemní smlouvu na méně než 3 roky více než 2 x po sobě. Odpadne tak neustálé řetězení jednoletých smluv, kdy nájemce žije v trvalé nejistotě. Nájemní bydlení není strašák, jen si hlídejte svá práva. V případě jejich prokazatelného porušení se neváhejte obrátit na soud.

Foto: Shutterstock