

# Najem stanovanja



Funded through ELA Translation  
Facility for Information



ombudsman  
Public Defender of Rights



ombudsman for children  
Defender of Children's Rights

Razložili vam bomo osnovna pravila najema stanovanja, povišanje najemnine, odpoved najemnega razmerja in prenos najemnega razmerja. Pojasnili vam bomo, kako se lahko branite in kdo vam bo pri tem pomagal.

Včasih se sklicujemo na določbe civilnega zakonika (Zakon št. 89/2012 Ur. l.). Njegova veljavna različica je na primer na voljo na spletnem naslovu [Zakoni za ljudi](#).

Letake varuha človekovih pravic lahko najdete na [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) v rubriki [Znašel\(-la\) sem se v težavnem življenjskem položaju in ne vem, kako ukrepati](#).



## Ali mora biti pogodba o najemu stanovanja v pisni obliki? [§ 2237]

**Da, vendar**, če ste se dogovorili ustno, **najemodajalec ne more izpodbijati veljavnosti** pogodbe zaradi neupoštevanja pisne oblike. Najemniki lahko uveljavljajo neveljavnost, vendar le do vselitve.



## Ali mora biti najeti prostor odobren za stanovanjsko uporabo? [§ 2236]

**Ni treba**. Najemodajalec se lahko z najemnikom dogovori tudi za najem drugega prostora, ki ni bivalni prostor. Zanj bodo veljala pravila o najemu stanovanjskih prostorov. Najemodajalec ne more izpodbijati veljavnosti pogodbe. Če prostor ne bi bil pravno primeren za vselitev in bivanje, bi lahko najemnik najem takoj odpovedal v skladu s § 2232.



## Ali se lahko k meni preseli sorodnik ali prijatelj? [§ 2272]

**Brez soglasja najemodajalca** se lahko k vam preselijo tako imenovane **bližnje** osebe (sorodniki v neposredni liniji, brat, sestra, zakonec ali registrirani partner in tudi osebe v podobnem razmerju, katerih prizadetost bi čutili kot svojo lastno; § 22). Za **druge** osebe lahko najemodajalec v najemni pogodbi navede, da za selitev potrebujete njegovo **soglasje**.

Vendar lahko najemodajalec zahteva, da je število ljudi v stanovanju sorazmerno **z velikostjo stanovanja** in tako omogoča njegovo ustrezno uporabo in življenje v higienskih razmerah. V nasprotnem primeru **lahko prepove priselitev drugega** člana gospodinjstva.



## Ali lahko najemnik odpove najemno pogodbo?

Da. Najemno pogodbo za **nedoločen čas** lahko odpove iz katerega koli razloga, tudi brez navedbe razloga [§ 2231].

Najemno pogodbo za **določen čas** lahko najemnik odpove, če se okoliščine, v katerih je sklenil pogodbo, spremenijo tako, da od njega ni mogoče razumno zahtevati, da nadaljuje najemno razmerje [§ 2287].

**V obeh primerih je odpovedni rok tri mesece** in začne teči prvi dan koledarskega meseca, ki sledi vročitvi odpovedi.

Najemnik lahko da tudi **takojšnjo odpoved** (brez odpovednega roka), če najemodajalec posebej hudo krši svoje obveznosti ali če stanovanje postane neuporabno [§ 2266, 2268, 2227 in 2232].



### Kdaj in kako lahko odpove najem najemodajalec? [§ 2288]

**Najemodajalec** lahko odpove najemno pogodbo za **določen** in **nedoločen čas s trimesečnim odpovednim rokom**, če:

- najemnik **grobo krši svojo obveznost** iz najemne pogodbe,
- je najemnik **obsojen za naklepno kaznivo dejanje**, storjeno proti najemodajalcu, članu najemnikovega gospodinjstva ali osebi, ki prebiva v hiši, ali proti tuji lastnini v hiši,
- je treba stanovanje izprazniti, ker je treba zaradi javnega interesa z njim ravnati tako, da **ga ne bo mogoče uporabljati**, ali
- obstaja **še en podobno resen razlog** za prekinitev najema.

Najemno pogodbo za **nedoločen čas** lahko najemodajalec prekine s **trimesečnim odpovednim rokom**, tudi če:

- **bo stanovanje uporabljal sam ali njegov zakonec**, ki namerava zapustiti družinsko gospodinjstvo, ko bo zaprosil za razvezo zakonske zveze, ali pa je bila zakonska zveza že razvezana;
- najemodajalec potrebuje stanovanje za svojega **sorodnika** ali za sorodnika svojega zakonca v ravni liniji ali v stranski liniji v drugi stopnji (brat/sestra).

Vaša odpoved mora biti **pisna** in **vročena drugi stranki**. Odpovedni rok začne teči s prvim dnem koledarskega meseca, ki sledi prejemu odpovedi.

Vključevati mora **razlog za odpoved**, sicer je neveljavna ali navidezna (kot da je ni).

Najemodajalec mora najemnika **poučiti o pravic**i do ugovora zoper odpoved in zlasti o pravic, da v dveh mesecih od vročitve odpovedi **pri sodišču zahteva pregled veljavnosti odpovedi**. V nasprotnem primeru je odpoved **neveljavna**.



### Ali mi lahko najemodajalec da takojšnjo odpoved pogodbe? [§ 2291]

Najemodajalec lahko da **odpoved brez** odpovednega roka in od najemnika zahteva **izselitev** v enem mesecu po odpovedi, če najemnik posebej hudo krši svoje obveznosti (tri mesece ne plačuje najemnine, poškoduje stanovanje ali hišo itd.). **Vendar mora pred tem od najemnika zahtevati**, naj preneha s svojim ravnanjem ali popravi protipravno stanje.

Če pred odpovedjo **ni bilo obvestila** ali v odpovedi **ni naveden razlog** za odpoved, se **odpoved ne upošteva** – obravnava se, kot da je ni (je navidezna).



### Ali lahko/moram svojo odpoved zagovarjati? [§ 2290]

**Da, v dveh mesecih** od prejema odpovedi lahko **sodišče zaprosite, da preveri, ali je odpoved utemeljena** (upravičena). Sodišče mora zahtevo prejeti v tem roku, vendar ni dovolj le, da se jo pošlje.

Če zahteve **ne boste vložili, pozneje ne boste mogli izpodbijati obstoja navedenega razloga za odpoved** (odpoved bo veljavna). Zato ne čakajte, da najemodajalec vloži zahtevo za izselitev, ker bo prepozno.

**Vendar vam v tem roku ni treba vložiti zahteve, če je odpoved neveljavna ali očitna** (če ni bila v pisni obliki, ni vsebovala obrazložitve ali navodila za zahtevo). Sodišče bo te pomanjkljivosti priznalo tudi v postopku za izselitev, ki ga mora vložiti najemodajalec, če se najemnik ne izseli.



### Ali moram plačevati najemnino med sodnim postopkom za neupravičeno odpoved?

Da. Izpolniti morate tudi druge obveznosti iz najemnega razmerja (plačilo akontacij za storitve itd.).



### Kako se določi višina najemnine? Ali lahko najemodajalec najemnino zviša? [od § 2246]

Najemodajalec in najemnik se o najemnini dogovorita. Dogovorita se lahko tudi o letnih povišanjih.

Če se o zvišanju **nista dogovorila** ali ga izrecno izključila, **lahko najemodajalec predlaga zvišanje** najemnine do višine primerljive najemnine, ki je običajna v zadevnem kraju. To lahko stori ne prej kot 12 mesecev po zadnjem povečanju, pri čemer povečanje v treh letih ne sme presegati 20 %.

**Če se najemnik strinja s povišanjem**, o tem pisno obvesti najemodajalca (v dveh mesecih) in začne plačevati novo fiksno najemnino od tretjega koledarskega meseca po prejemu predloga.

Če najemnik v dveh mesecih **ne sporoči, da se s tem strinja**, lahko najemodajalec najpozneje v nadaljnjih treh mesecih vloži **zahtevo pri sodišču za določitev najemnine** do višine, ki je običajna v kraju in času od trenutka vložitve zahteve.



### Ali lahko najemodajalec po spremembah na stavbi poveča najemnino? [§ 2250]

Če se s spremembami stanovanjski pogoji izboljšajo, se lahko najemnina poveča za **10 % dejansko nastalih stroškov na leto**, če je to **dogovorjeno** z najmanj dvema tretjinama najemnikov.

**Brez dogovora** lahko zviša najemnino za **3,5 % upravičenih stroškov na leto**.



## Plačujem akontacije za storitve, ali si lahko ogledam obračunsko dokumentacijo?

Najemnik mora plačati akontacijo za storitve, povezane z bivanjem, razen če se z najemodajalcem ne dogovori drugače. Na primer **za plačilo pavšalnega zneska** za storitve, ki se ne bodo obračunavale naknadno.

**V nasprotnem primeru mora** najemodajalec **akontacije poravnati v štirih mesecih** od konca obračunskega obdobja in, če najemnik to zahteva, mu mora v petih mesecih **omogočiti vpogled** v obračunske dokumente (za dokazovanje stroškov storitev) in mu omogočiti, da naredi kopije dokumentov. Morebitno prenizko ali previsoko plačilo je treba plačati v skladu z dogovorom, najpozneje v štirih mesecih po prejemu računa.

Podrobnosti so na voljo v letaku o [razporeditvi stroškov](#).



## Kaj je jamstvo (kavcija)? Koliko se plača? Kako se vrne? [§ 2254]

Ob sklenitvi najemne pogodbe je lahko dogovorjeno, da bo najemnik najemodajalcu **dal denarno varščino za plačilo** najemnine in izpolnitev drugih obveznosti. To ne sme presegati **trikratne mesečne najemnine**.

Po prenehanju najemnega razmerja najemodajalec **najemniku vrne varščino**, zmanjšano za morebitne dolgove. Najemnik je upravičen do **obresti** na varščino od trenutka, ko je bila dana, vsaj po zakonski obrestni meri. Vendar zakon ne določa stopnje. Čeprav je mogoče uporabiti statistične podatke ČNB o obrestnih merah za bančna posojila gospodinjstvom, se je bolje dogovoriti za fiksno letno obrestno mero. Pogodba ne sme izključevati najemnikove pravice do obresti ali določati le simboličnih (nepomembnih) obresti.



## Ali lahko najemnik oddaja stanovanje v podnajem? [§ 2274 do 2278]

Če najemnik v stanovanju **še naprej živi**, lahko **tudi brez soglasja** najemodajalca **del stanovanja** odda v podnajem. Najemodajalcu mora poročati, da se je število ljudi v stanovanju povečalo.

Če najemnik **ne živi v stanovanju** ali želi oddati v podnajem **celotno stanovanje**, potrebuje **pisno soglasje** najemodajalca.

Najemodajalec s podnajemnikom ni v pravnem razmerju. Oddaja v podnajem se konča z najemom.



## Daljša odsotnost najemnika iz stanovanja [§ 2269]

Če najemnik ve, da ga v stanovanju ne bo **več kot dva meseca** in da bo stanovanje zato **težko dostopno**, mora o tem pravočasno obvestiti najemodajalca in navesti osebo, ki lahko omogoči dostop do stanovanja, če je to nujno potrebno. Če tega ne stori, lahko najemodajalec po potrebi odpre stanovanje.

## Smrt najemnika – prenos najemnega razmerja? [§ 2279 do 2284]

Ko najemnik umre, **najemno razmerje preide** na tiste, ki so z njim živeli v istem gospodinjstvu, razen če imajo lastno stanovanje. Najemna pogodba le z izrecnim soglasjem najemodajalca preide na osebe, ki niso zakonec, partner, starši, bratje in sestre, zet, snaha, otrok ali vnuk.

Takšna najemna pogodba **preneha veljati najpozneje dve leti po prehodu**, razen za najemnike, starejše od 70 let. V primeru najemnikov, mlajših od 18 let (ob prenosu), se najemna pogodba konča na njihov 20. rojstni dan, razen če se z najemodajalcem ne dogovorijo drugače.

Oseba, na katero je bil najem prenesen, lahko svojo najemno pogodbo **nemudoma prekine** tako, da o tem pisno obvesti najemodajalca najpozneje en mesec po **smrti najemnika**.



## Ali lahko dobim denarno pomoč za plačilo stanovanja?

**Da.** Za več informacij si oglejte letaka [Prispevek za bivanje](#) in [Dodatek za bivanje](#).



## Ali mi lahko varuh človekovih pravic pomaga pri težavah z najemom?

**Ne**, razen če gre za diskriminacijo. Ne more posredovati, niti če stanovanje oddaja občina. O teh zasebnopravnih sporih je za odločanje pristojno samo sodišče.

Podrobnosti so na voljo v letakih [Varuh človekovih pravic](#), [Občine](#), [Sodišča](#) in [Diskriminacija](#).



## Kdo mi bo torej pomagal?

Če ne morete doseči dogovora, se boste morali obrniti na **sodišče**. Za pravni nasvet ali zastopanje na sodišču se obrnite na **odvetnika**. Osnovne informacije lahko dobite tudi v **občinski svetovalnici** ali v **svetovalnici Združenja najemnikov Češke republike** v posameznih regijah. Več v letakih [Pravna pomoč](#) in [Občinske svetovalnice](#).