

OBEC JAKO PRONAJÍMATEL BYTU - SPRÁVNÉ POSTUPY PŘI UZAVÍRÁNÍ A UKONČOVÁNÍ SMLUV SE ZAMĚŘENÍM NA AKTUÁLNÍ JUDIKATURU



PODROBNÁ ANOTACE KURZU

Akreditace Ministerstva vnitra České republiky

MÍSTO

NBC Office, 28. října 61, 702 00 Ostrava, u zastávky MHD Karolina

TERMÍN

14. prosince 2023 9:00 – 15:30 (8 vyučovacích hodin)

LEKTOR

JUDr. Jitka Gregorová

CENA

2.490,- Kč bez DPH (pro úředníky ÚSC osvobozeno od DPH, pro ostatní účastníky 3.013,- Kč vč. DPH)

CÍLE KURZU

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.

V rámci kurzu budou probrány také **specifické povinnosti, které obci jakožto pronajímateli vyplývají ze zákona o obcích**, včetně otázky **stanovení výše nájemného v jednotlivých kategoriích bytů a tvorby zásad pro přidělení obecního bytu v souladu se zákonem**.

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**.

OBSAH KURZU

- Smlouva o nájmu v OZ
 - Vymezení předmětu nájmu
 - Aplikace OZ u smluv uzavřených před 1. 1. 2014
- Specifika obce jakožto pronajímatele
 - povinnosti vyplývající ze zákona o obcích
 - otázka stanovení výše nájemného v jednotlivých kategoriích bytů
 - zásady pro přidělení obecního bytu a jejich zákonnost
- 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
 - Přejedání nájmu
 - Vyklizovací proces – možná urychlení?
- Konzultace nájemních smluv účastníků a souvisejících dokumentů

LEKTOR KURZU



JUDr. Jiřka Gregorová

advokátka specializující se na soukromé právo, více než sedm let praxe v oblasti vzdělávání úředníků, autorka řady odborných příspěvků a publikací, lektorka Justiční akademie a vyučující na Panevropské univerzitě