

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Viktor Štěpán
Údolní 72, Brno, 602 00

NÁJEM BYTU

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31.8.2009

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Praze 31.8.2009

Viktor Štěpán

Poděkování

Děkuji panu Doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky při zpracování.

V Praze 31.8.2009

Viktor Štěpán

OBSAH

ÚVOD	6
1. HISTORICKÝ VÝVOJ NÁJMU BYTU	8
1.1. Vývoj do roku 1948	8
1.2. Vývoj od r. 1948 - 1989	9
1.3. Vývoj od r. 1989 – 2006	10
2. PRAMENY	13
3. NÁJEM BYTU – OBECNÉ POJMY	15
3.1. Pojem subjektů nájemního vztahu	15
3.2. Pojmové znaky nájmu bytu	17
3.2.1. Byt – definice	17
3.2.2. Příslušenství bytu	20
3.2.3. Třídění bytů	21
3.2.3.1. Družstevní byt	21
3.2.3.2. Služební byt, byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení	22
3.3. Úplatnost nájemního vztahu	23
3.4. Dočasnost nájemního vztahu	24
3.4.1. Nájemní vztah na dobu určitou	24
3.4.2. Nájemní vztah na dobu neurčitou	26
4. VZNIK NÁJMU BYTU	27
4.1. Nájemní smlouva	27
4.1.1. Strany smlouvy	27
4.1.1.1. Pronajímatelé jako podíloví spoluvlastníci	29
4.1.1.2. Nájemce bytu v podílovém spoluvlastnictví	30
4.1.1.3. Pronajímatelé jako manželé	31
4.1.1.4. Nájemci ve společném nájmu bytu	31
4.1.1.5. Nájemci jako manželé	32
4.1.1.6. Nájemci jako registrovaní partneři	33
4.1.2. Předmět smlouvy	34
4.1.3. Obsahové náležitosti smlouvy	35
4.1.4. Ostatní ujednání ve smlouvě	37
4.1.5. Forma smlouvy	38
4.2. Vznik nájmu bytu uzavřením manželství	39
4.3. Přejchod nájmu bytu	39
4.3.1. Vznik práva nájmu versus změna subjektů	39
4.3.2. Přejchod nájmu bytu smrtí nájemce	40
4.3.2.1. Oprávněné osoby	41
4.3.2.2. Soužití ve společné domácnosti	42
4.3.2.3. Délka trvání společné domácnosti	44
4.3.2.4. Vlastní byt jako překážka přechodu nájmu	45
4.3.3. Přejchod nájmu bytu po smrti manžela	46
4.3.4. Přejchod nájmu bytu po trvalém opuštění domácnosti nájemcem	46
4.3.5. Problematika zneužívání přechodu nájmu a řešení <i>de lege ferenda</i>	47
5. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	50
5.1. Práva a povinnosti související s užíváním bytu, společných prostor a zařízení domu	50

5.1.1. Jednotlivá práva a povinnosti	50
5.1.2. Sankce	54
5.2. Práva a povinnosti související s opravami a údržbou bytu	58
5.2.1. Drobné opravy v bytě	59
5.2.2. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu	62
5.2.3. Ostatní opravy a výměny které je povinen provádět pronajímatel	62
5.2.4. Ostatní opravy a výměny které je povinen provádět nájemce	64
5.3. Práva a povinnosti související se stavebními úpravami	65
5.3.1. Stavební úpravy prováděné nájemcem	66
5.3.2. Stavební úpravy prováděné pronajímatelem	67
5.4. Práva a povinnosti související se složením „kauce“	68
5.5. Práva a povinnosti související se skončením nájmu	70
5.6. Povinnosti pronajímatele související s nájmem bytu cizincům	71
6 . NÁJEMNÉ A ÚHARDA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	73
6.1. Vývoj nájemného až do přijetí zákona č. 107/2006 Sb	73
6.2. Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvýšení nájemného	75
6.3. Prodloužení deregulace nájemného do roku 2012	77
6.4. Obecně o nájemném a službách s nájmem spojených	78
6.5. Placení nájemného	79
6.6. Poskytování a placení služeb s nájmem spojených	81
6.7. Sankce za porušení povinností souvisejících s nájmem a službami	82
7 . PODNÁJEM BYTU	85
7.1. Vznik podnájemního vztahu	85
7.2. Souhlas pronajímatele	86
7.3. Zánik podnájemního vztahu	86
ZÁVĚR	89
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:.....	92
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:	93
RESUME	95

ÚVOD

Jednou ze základních lidských potřeb je důstojné bydlení, jenž je zároveň důležitou součástí životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva v každém státě. Právo na přiměřené bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. Toto právo však nelze chápat jako nárok každého jednotlivce na přímé zajištění bydlení od státu, neboť koncepce bytové politiky většiny vyspělých států se zakládá pouze na vytváření takových podmínek, které svým občanům umožní snadněji získat odpovídající bydlení a poskytnout jim jistou nutnou míru ochrany v této oblasti. Jedná se zejména o stavebně-technické požadavky na bytové prostory, hygienické předpisy apod. Jedním z takových nástrojů státní bytové politiky je bezpochyby i právní úprava nájmu bytu, která má ve většině států kogentní povahu a plní tak „ochranářskou“ funkci.

Nájem bytu je druhým nejčastějším právním důvodem bydlení v ČR. Dle statistiky MMR tvořil podíl nájemního bydlení 29 % z celkového bytového fondu v roce 2001 (47 % bytů bylo užíváno vlastníky). Přestože se od té doby stále zvyšuje počet bytů ve vlastnictví, což je dáno zejména „privatizací“ obecních bytových fondů nájemcům, výstavbou nových bytů a rozvojem hypotečního financování, nájemní bydlení je stále nejnáze dosažitelnou formou bydlení v ČR.

Téma „nájmu bytu“ jsem si zvolil ze dvou hlavních důvodů. Prvním je provozování vlastní realitní činnosti se zaměřením na zprostředkování nájmu bytů. Součástí této činnosti je sestavování návrhů nájemních smluv, což mě vedlo k hlubšímu seznámení s platnou legislativou v této oblasti. Postupně jsem začal některým majitelům domů zajišťovat i správu jejich nemovitostí, včetně jejich zastupování ve věcech přímého jednání s nájemci. Zde jsem měl možnost získat cenné zkušenosti z praxe, kterými se snažím tuto práci na některých místech obohatit. Druhým důvodem je můj zájem o problematiku regulace nájemného v ČR, zejména o jeho vývoj po roce 1989 až po aktuálně probíhající „deregulační“ proces.

Cílem této práce je podrobnější seznámení s nájmem bytu jakož to tradičním institutem od historických kořenů po současné pojetí nájmu bytu z hlediska platné právní úpravy a judikatury obecných soudů včetně nálezů Ústavního soudu, na které často odkazují. Podrobně se věnuji vzniku nájmu bytu, zejména potom nájemní smlouvě, kde se hlouběji zabývám stranami, předmětem nájmu a obsahovými náležitostmi. Zvláštní pozornost je věnována mnohdy spornému institutu přechodu nájmu bytu, u kterého se pozastavuji nad problematikou jeho zneužívání a rozebírám možné úpravy *de lege ferenda*. Největší pozornost je věnována kapitole pojednávající o právech a povinnostech subjektů nájemního vztahu včetně možných sankcí za jejich porušení. Zde zejména upozorňuji na často opomíjené povinnosti pronajímatele při poskytování nájmu bytu cizincům. Kapitola o nájmem je rozdělena na dvě části, z nichž je první věnována regulaci nájmem po roce 1989 kde je zvláště zaměřuji na stěžejní právní úpravu v zákoně č. 107/2006 Sb. a jeho poslední novelu, prodlužující deregulační proces. Druhá část pojednává o pojmu nájmem v obecné rovině a dále o povinnosti platit řádně a včas nájemné a služby s tím spojené. Závěrečná kapitola pojednává o podnájmu, jakož to o právním důvodu užívání bytu odvozeného od nájemního práva.

Vzhledem k připravovanému přijetí nového ObčZ příležitostně odkazuji i na některé změny, týkající se nájmu bytu, obsažené v tomto návrhu.

Nájem bytu je velmi obšírný právní institut, proto jsem s ohledem na doporučený rozsah práce vynechal některé jeho části, neboť dle mého názoru není možné toto téma pojmut na několika desítkách stran komplexně a přitom se hlouběji věnovat jednotlivým částem. Zejména jsem vypustil část pojednávající o zániku nájmu bytu, jelikož se domnívám, že je to natolik svébytná problematika, která by si už jen pro značný počet judikátů zaslouhovala zpracování v samostatné práci spolu s výkladem o exekuci na vyklizení bytu. Dále se v práci z kapacitních důvodů nevěnuji odlišnostem družstevního nájmu.

Práce vychází z platných právní předpisů ke dni 31.8.2009.

1. HISTORICKÝ VÝVOJ NÁJMU BYTU

1.1. Vývoj do roku 1948

Historie nájmu bytu sahá již do starověkého Říma, kde ho jako institut ryze soukromého práva upravovala nájmní smlouva – locatio conductio rei. Jak je obecně známo, stojí soudobé občanské právo v řadě zemí právě na základech římského soukromého práva. Proto se i znaky locatio conductio rei velmi podobají s dnešní právní úpravou nájmního vztahu v ČR, nicméně od té doby se tento významný institut značně vyvinul hlavně co se týče ochrany nájemce jakožto slabší strany v tomto vztahu, zatímco v římském právu se nájemce mohl dovolat jen základní ochrany u préтора.

V období středověku k žádnému průlomovému momentu v oblasti nájmního práva nedošlo a nájmní právo vycházelo z koncepce římského práva – což se týkalo za feudalismu hlavně měst, kde byly nájmy nejrozšířenější.

Podrobnou úpravu nájmní smlouvy přináší až „Rakouský obecný občanský zákoník“ (ABGB) z r. 1811, který rozšiřuje a rozvádí tradiční římské pojetí nájmního vztahu a zakotvuje ve větší míře ochranu nájemce. Tento zákoník, jakožto rozsáhlý a zdařilý právní předpis, převzala recepční norma po vzniku Československa do našeho prvorepublikového právního řádu, kde byl po té novelizován (např. manželská novela, zákony na ochranu nájemníků), neboť první republika dávala silný důraz na sociální ochranu a solidaritu. Proto došlo i k přijetí ministerského nařízení č. 83/1918 Sb. a dalších pěti zákonů na ochranu nájemníků. Tyto právní předpisy však měly svou negativní stránku v silném potlačení práv některých pronajímatelů. Převzaly totiž koncepci opatření č. 34/1917 Ř.z., které rozdělilo bytový fond na domy tzv. staré, které začaly podléhat regulaci a domy „nové“, v nichž nájem chráněn nebyl. Tato regulace měla charakter dočasného válečného opatření, reagujícího na prudký nárůst cen nájmního v důsledku náhlého nárůstu populace v městech, kde byl soustředěn vojenský průmysl. Nařízení č. 83/1918 Sb. tedy potvrzovalo dělení bytů podle data kolaudace na byty zkolaudované před 27. lednem 1917 a po něm. Diskriminovalo tedy skupinu pronajímatelů těchto „starších“ bytů řadou omezujících ustanovení – např. výpověď jen ze zákonných tzv. důležitých důvodů, nutnost schválení výpovědi soudem,

o zvýšení nájemného na určitou mez rozhodoval tzv. nájemní úřad atd. – zatímco druhá skupina pronajímatelů „novějších“ bytů takto omezena nebyla.

1.2. Vývoj od r. 1948 - 1989

Destrukce vlastnického práva, která byla pro komunistickou éru tak charakteristická, se v bytové oblasti projevila hned v roce 1948, kdy byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Touto normou byla de facto odstraněna smluvní svoboda v nájemních vztazích, neboť veškerá kompetence rozhodovat o volných bytech byla svěřena národním výborům, čímž nájemní bydlení přestalo být tradičně soukromoprávním institutem a převažuje prvek veřejnoprávní. Národní výbor totiž mohl vlastníkovu bytu „přikázat nájemníka“, přičemž byly v zákoně určité okruhy osob, které bylo možné jako nájemníky přikázat. Majitelé bytů byli nuceni hlásit každý uvolněný byt do patnácti dnů od jeho vyklizení a každý tzv. nadměrný byt. Za nadměrný byl považován každý byt, pokud počet jeho obytných místností přesahoval počet uživatelů bytu a jako takový mohl být z nařízení národního výboru vyklizen. Mnohé nadměrné byty byly z rozhodnutí národních výborů rozděleny a přestavěny na menší. Národní výbory však měly rozhodovací pravomoci i např. v případě neshody pronajímatele a nájemce v obsahu nájemní smlouvy, kdy většinou zasahovaly ve prospěch nájemce.

V rámci nerovnoprávnosti vlastnictví bylo zavedeno tzv. osobní a socialistické. Do osobního spadaly zejména osobní potřeby, také však rodinné domky obydlené jejich vlastníky. Socialistickým vlastnictvím se potom stávaly všechny byty, které byly znárodněny ať už rozsáhlými vyvlastňovacími zákony nebo různými jinými způsoby (např. darovací smlouvy ve prospěch státu učiněné pod nátlakem, nedobrovolné odmítnutí dědictví apod.).

Občanský zákoník č.141/1950 Sb., který nájem upravoval, sice nájemní smlouvě formálně zachoval soukromoprávní povahu, obsah byl však již značně deformován. V roce 1956 byl vydán nový zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, který podrobněji upravil pořadníky a seznamy uchazečů o byty, podmínky přidělování bytů, směny bytů apod.

Poslední „zbytky“ soukromoprávního charakteru nájmu bytu definitivně pohřbil nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který z nájemních vztahů zcela odstranil dosavadní institut nájemní smlouvy a nahradil ho v českém občanském právu pojmem – „právo osobního užívání.“ To dosáhlo de facto stejné úrovně ochrany jako právo vlastnické, když bylo časově neomezené a přecházelo na dědice. Spolu s občanským zákoníkem byl přijat v pořadí třetí zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byl poněkud zdařilejší než jeho dva předchůdci, o čemž svědčí i to, že vydržel bez významnějších novelizací až do konce komunistického režimu. Jako pozitivní novum je na místě zmínit, že zákon přináší možnost zásahu soudu při zrušení užívacího práva a to na základě zákonem taxativně vyjmenovaných případů.

Výše nájemného se plně řídila vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby s tím spojené. Nájemné bylo tedy striktně stanoveno tímto obecně závazným předpisem, který nedával majitelům bytů možnost odchýlit se. Tato vyhláška se vztahovala na byty přenechávané do užívání občanům v domech spravovaných socialistickými organizacemi a v domech v soukromém vlastnictví. Výše nájemného se odvíjela podle toho do jaké ze čtyř kategorií předmětný byt patřil, přičemž hlavními kritérii zde byla vybavenost a kvalita bytu.

Co se týká vlastnictví družstevního – jakožto třetího typu vlastnictví, byl v této době nejméně oblíbený a to díky vyšším nákladům ať už při vstupu do družstva (členský podíl) ale i díky vyšším pravidelným platbám (vyšší nájemné, fond oprav).

Období totality tedy dosti radikálně změnilo tradiční soukromoprávní ráz nájemního bydlení a zanechalo těžké následky až do dnešních dob, zejména v posledních letech, kdy k velké nelibosti všech „původních“ nájemníků probíhá tzv. „deregulace“ nájemného.

1.3. Vývoj od r. 1989 – 2006

Po pádu komunistického režimu r. 1989 se začal celý právní řád ČR postupně transformovat na demokratický a kapitalistický. V prvé řadě bylo nutno odstranit nespravedlivou diferenciaci vlastnického práva, což bylo učiněno ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. *Na vlastnictví se pohlíží jako na jednotný pojem stejně chráněný a lišící se pouze fakticky co do svých subjektů, kterými mohou být jak stát, družstva či fyzické*

*nebo právnické osoby.*¹ V oblasti nájmu bytu zásadnější změnu přinesla až tzv. velká novela občanského zákoníku přijetím zákona č. 509/1991 Sb., která vrátila do občanského zákoníku zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nahradila tak socialistický pojem - právo osobního užívání. Troufám však říci, že se jednalo pouze o formální legislativní úpravy, kde regulační a ochranný charakter zůstal zachován. Situace se nezměnila ani po nabytí účinnosti zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, kdy mnoho vlastníků uplatnilo svůj restituční nárok a domy byly přímo jim nebo jejich právním nástupcům navraceny. Taktéž vlastnictví dosavadního státního bytového fondu bylo převedeno na obce v rámci snah o decentralizaci bytové politiky. Pro mnoho restituentů to však znamenalo četné výdaje na opravu domů, které byly po čtyřicetiletém zanedbávání mnohdy ve velmi špatném technickém stavu a ze „zisků“, které přinášelo nízké regulované nájemné, nebylo možné tyto domy rekonstruovat. Zde je na místě podotknout, že regulace nájemného se týkala (a stále ještě týká) jen původních nájemních vztahů a nově uzavřené nájemní smlouvy se nadále řídí plně principem tržního hospodářství, avšak i na ně se vztahují ochranná ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu, která jsou většinou kogentní bez možnosti odchýlit se (např. náležitosti nájemní smlouvy, taxativní výčet výpovědních důvodů, nutnost soudního přivolení k výpovědi, poskytnutí bytové náhrady, délka výpovědní lhůty a další ustanovení, která limitují pronajímatele a nájemce v jejich smluvní svobodě).

Od roku 1992 do roku 2006 prošla mnoha změnami pouze jedna část právní úpravy nájemního bydlení – tím byla oblast nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tyto změny tvořila poměrně dlouhá řada vyhlášek a výměrů Ministerstva financí a také jedno nařízení vlády. Jako významnou vybírám vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která určila způsob výpočtu maximální ceny za jeden metr čtvereční z celkové podlahové plochy bytu, přičemž záleželo i na tom, do které kategorie byl byt zařazen (třídění bytů na čtyři kategorie zůstalo zachováno). Praktickým dopadem jejího přijetí bylo zvýšení nájemného o 40 % k 1. lednu 1994. Vyhláška byla postupně čtyřikrát novelizována a zůstala v platnosti až do 31.12.2001, kdy byla zrušena rozhodnutím Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. pro rozpor s ústavním pořádkem. Přesto, že dal Ústavní soud osmnáctiměsíční lhůtu na přijetí nového právního předpisu, který by byl

¹ Viz. *Salač, J.:* Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s. 38

v souladu s ústavou, parlament zamítl návrh vlády „z dílny“ Ministerstva financí. Ministerstvo těsně před vypršením lhůty vydalo cenový výměr č. 1/2002, v němž bylo zahrnuto i nájemné a de facto „provokativně“ kopíruje zrušenou vyhlášku č. 176/1993 Sb. Dne 6. března 2002 proto podal Veřejný ochránce práv Otakar Motejl Ústavnímu soudu návrh na zrušení tohoto cenového výměru, k němuž se později připojila i skupina osmnácti senátorů. Ministerstvo financí se ještě pokusilo zabránit tomuto předpokládanému zrušení tím, že tento cenový výměr samo zrušilo a nahradilo novým č. 6/2002, který však dále ponechával maximální výši nájemného. Ústavní soud však připustil rozšíření návrhu i na tento výměr a nálezem č. 528/2002 Sb. ze dne 20. listopadu 2002 předmětný výměr zrušil s účinností publikace ve Sbírce zákonů ke dni 18.12.2002. Ústavní soud konstatoval : *výměr č. 6/2002 je v rozporu s ústavním pořádkem, mezinárodními závazky České republiky a zákony jak z hlediska svého obsahu, tak i jemu odpovídající právní formy. Rovněž tak došlo při jeho vydání k překročení kompetence Ministerstva financí, které cenovým rozhodnutím upravilo i vztahy a definovalo pojmy, které by měly být vyhrazeny zákonům a prováděcím právním předpisům vydaným na jejich základě.* Aby vláda zabránila patové situaci, kdy podle některých právních názorů hrozilo masivní jednostranné zvyšování, vydala 19. prosince 2002 vládní nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Nájemné bylo ode dne účinnosti tohoto nařízení zcela „zmrazeno“ na tři měsíce. Jak se dalo očekávat, Ústavní soud 19. března toto cenové moratorium zrušil, a to nálezem č. 84/2003 Sb. s účinností 20.3.2003. Následující tři roky vytvořila tehdy dominantní politická strana ČSSD několik návrhů v oblasti regulace nájemného, narazila s nimi však u opoziční ODS ale i u svých koaličních partnerů (KDU-ČSL a US-DEU), neboť návrhy byly zcela nepřijatelné pro vlastníky domů, ale i pro „neregulovanou“ většinu ostatních nájemníků a znovu by hrozil přezkum u Ústavního soudu. Toto právní vakuum, které trvalo od r. 2003 - 2006 znamenalo „zmrazení“ nájemného na výši jako byla před posledním zrušovacím nálezem Ústavního soudu. Pronajimatelé měli v této době pouze možnost „doprošovat“ se nájemníků, aby jim přistoupili na dohodu o zvýšení nájemného alespoň o inflační nárůst.

Toto tříleté období bez jakékoliv právní úpravy nájemného bylo završeno až přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. PRAMENY

Základním právním předpisem platné právní úpravy nájmu bytu je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen ObčZ). Ten prošel od svého přijetí 26.4.1964 četnými novelizacemi. Poslední velké změny ObčZ přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, účinný od 31. března 2006. V části druhé přináší výrazné změny zejména v úpravě výpovědi z nájmu bytu, kde vůbec poprvé ObčZ připouští v taxativních případech výpověď danou pronajímatelem bez přivolení soudu, dále změny v podmínkách přechodu nájmu bytu, nově je zde vyloučena možnost automatického prodloužení nájemní smlouvy, upraveno bylo i ustanovení § 719 o podnájmu atd. O těchto změnách podrobněji pojednám níže na příslušných místech.

Nájem bytu je v ObčZ systematicky zařazen v části osmé – „Závazkové právo“, kde je jako součást hlavy sedmé – „Nájemní smlouva“ upraven od § 685 - § 716 pod označením „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“. Již tento název napovídá, že se tedy jedná o „lex specialis“ – kdy tato zvláštní úprava se použije přednostně před obecnou úpravou nájemní smlouvy (§ 663 – § 684 ObčZ). Té se naopak užije pro všechny případy, které § 685 - § 716 neupravuje jinak, pokud zákon použití obecné úpravy přímo nevyklučuje.² Zvláštní úprava v ObčZ se použije i v případě, že by oba subjekty nájemního vztahu byly podnikatelé. Je tedy vyloučena aplikace ObchZ.

Právní úpravu nájmu bytu v ObčZ. dále rozšiřují tři prováděcí předpisy. První z nich - zákon č. 102/1992 Sb. - byl přijat v souvislosti s tzv. velkou novelou ObčZ. – zákonem č. 509/1991 Sb.. Upravuje tři oblasti související s touto novelou: 1. působnost obcí při zajišťování bytové náhrady, 2. vysvětluje pojmy – služební byty, byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení, 3. Stanoví některé působnosti orgánů místní správy. Druhý právní předpis, který provádí ObčZ., je nařízení vlády č. 285/1995 Sb. Pro nájem bytu je zde důležitý § 5 který kasuisticky upravuje vymezení „drobných oprav bytu“ a § 6 charakterizuje „náklady spojené s běžnou údržbou bytu“. Oba pojmy budou podrobněji vysvětleny níže v kapitole 5.2.1. a 5.2.2.. Třetí právní

² Viz. nově § 686a odst. 6., o nemožnosti použitelnosti § 676 odst. 2 – obnovení nájemní smlouvy po uplynutí sjednané doby

normou je nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení ve znění novely č. 163/2005 Sb. Více k tomu v kapitole 6.7.

Z jiných částí ObčZ. je z obecných pojmů hojně využíváno výkladové ustanovení o dobrých mravech z § 3, dále § 5 – ochrana pokojného stavu. Samozřejmostí je použitelnost obecných ustanovení § 34 a n.o právních úkonech či § 22 a n. o zastoupení.

Z procesních norem bych rád zmínil zákon č. 99/1963 Sb.– občanský soudní řád, kde § 340 - § 342 upravuje výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti (tedy i bytu) bez bytové náhrady, naopak podle § 343 – § 344 by se postupovalo v případě povinnosti pronajímatele zajistit nájemci určitou formu bytové náhrady nebo přístřeší.

Velký význam pro interpretaci zákonných ustanovení nájmu bytu mají rovněž četné nálezy Ústavního soudu ale i bohatá judikatura obecných soudů na které budu v této práci průběžně odkazovat.

3 . NÁJEM BYTU – OBECNÉ POJMY

Nájem bytu je součástí občanskoprávních vztahů, kde vystupuje jako zvláštní úprava obecné nájemní smlouvy. Jde tedy o soukromoprávní smluvní vztah a je tak jedním z právních titulů k užívání bytu vedle práva vlastnického (§ 123 a násl. ObčZ) nebo bydlení na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni (§ 151n a násl. ObčZ), výpůjčky (§ 659 a násl. ObčZ) či podnájmu (§ 719 ObčZ) . Za legitimní právní důvod užívání bytu můžeme však považovat i soužití osob s nájemcem ve společné domácnosti, který je založen pouze na souhlasu oprávněného uživatele ať už vlastníka, nájemce či jiných.

Hlavním důvodem, proč zákonodárce upravuje nájem bytu zvláštní úpravou je ochrana bydlení jakožto jedna ze základních lidských potřeb. ObčZ to výslovně deklaruje v § 685 odst. 3. Ochranařská koncepce se projevuje zejména v omezení možnosti jednostranně ukončit nájemní vztah pronajímatelem (taxativní výčet výpovědních důvodů, přičemž u některých je nezbytné přivolení soudu – srov. § 711 – §711a ObčZ., stanovená 3 měsíční výpovědní lhůta § 710 odst. 2 ObčZ.), v právu nájemce na bytovou náhradu po skončení nájmu výpovědí (srov. § 712 ObčZ.), v možnosti přechodu nájmu za splnění podmínek v § 706 - § 709, projevuje se ale i v kogentním charakteru, kde není dán prostor pro odchýlení ze v nájemní smlouvě od zákonné úpravy. Nejviditelnější projev ochrany nájemce je však ve státní regulaci výše nájemného, která se v současnosti řídí zákonem č. 107/2006 Sb.

Nájem bytu lze definovat jako vztah, založený smluvním ujednáním pronajímatele a nájemce o přenechání bytu za úplatu do užívání nájemci na dobu určitou nebo bez určité doby. Zákonná charakteristika je obsažena v § 685 ObčZ.

3.1. Pojem subjektů nájemního vztahu

Subjekty nájemního vztahu zákon označuje jako pronajímatel a nájemce. Pronajímatel je zásadně vlastník bytu (domu), a může to být osoba fyzická i právnická. Přestože někteří autoři v literatuře uvádí,³ že z hlediska platné právní úpravy není významné, zda-li je pronajímatel fyzická či právnická osoba, dovolím si uvést příklad, kdy tato skutečnost právně relevantní je. Jedná se o výpovědní důvod dle § 711a odst.1,

³ Viz : *Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.:* Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde 2004, s. 96,

písm. a) ObčZ – tedy že pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky atd. Z tohoto ustanovení zřejmě vyplývá osobnostní ráz pronajímatele a užití tohoto výpovědního důvodu by tedy mohly pouze osoby fyzické. Ve stejném smyslu se vyjádřil v jednom ze svých rozhodnutí Nejvyšší soud, když vyslovil názor, že právnická osoba nemůže mít potřebu bydlení, která je vlastní jen osobě fyzické, stejně jako např. stravování apod. a nemůže mít tedy ani odpovídající práva. Dále zdůraznil, že *právnickou osobu nelze ztotožňovat s osobami, kteří tvoří její osobnostní základ (členové představenstva, zaměstnanci atd.)*. Nejvyšší soud tedy konstatoval, že *právnická osoba nemůže podat výpověď z výše uvedeného zákonného důvodu ani v případě že byt potřebuje pro sebe.*⁴

Složitější otázka v tomto směru nastává u osoby nájemce. Zákon totiž nestanoví, že nájemce bytu může být pouze osoba fyzická. Názory se zde proto mohou různit. *Ve prospěch názoru, že subjektem práva nájmu bytu může být toliko osoba fyzická, svědčí především skutečnost, že nájem bytu je koncipován jako nájem chráněný, přičemž tato vyšší míra ochrany jednoho ze subjektů právního vztahu – nájemce, je pro oblast občanskoprávních vztahů, vyznačujících se jinak rovností subjektů, výjimečná a je odůvodněna zajištěním potřeby bydlení. Tato potřeba je ovšem vlastní pouze osobám fyzickým a je proto otázkou, zda bylo úmyslem zákonodárce poskytnout zákonem stanovenou poměrně širokou míru ochrany nájemce i pro případy, kdy byt je přenechán do nájmu osobě právnické.*⁵ Na druhé straně však nelze vyloučit aby se právnická osoba mohla stát stranou nájemní smlouvy k bytu, když to žádný právní předpis nezakazuje. Je sice pravda, že právnické osoby většinou uzavírají nájemní smlouvy na nebytové prostory, což je upraveno zvláštním právní předpisem,⁶ nastávají však případy, kdy si právnická osoba (např. obchodní společnost) pronajme byt, pro potřebu bydlení členů statutárního orgánu či zaměstnanců. Proto převládá většinový názor, že nájemcem může být i právnická osoba.⁷ Otázkou však je, zda-li bude moci požívat stejné úrovně ochrany jako nájemce – osoba fyzická. Dle mého názoru, i s přihlédnutím k některým ustanovením ObčZ, týkajících se výpovědi z nájmu, právo na bytovou náhradu či

⁴ viz Rozsudek NS sp.zn. 2 Cdon 213/1997

⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde 2004, s. 97

⁶ zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

⁷ srov. Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V.,: Byty a právo. Praha, ASPI,a.s., 2007, s. 70, marg.140

dále Salač, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 54

přechodu nájmu,⁸ nemůže právnická osoba plně využít všech „ochranářských“ ustanovení ObčZ, neboť některé jsou určeny jen pro nájemce – osoby fyzické.

3.2. Pojmové znaky nájmu bytu

Ze shora uvedené definice nájmu bytu lze za pojmové znaky tohoto institutu dále označit:

- přenechání určitého bytu do užívání,
- úplatnost
- dočasnost

U prvního z těchto znaků je třeba definovat pojem „byt“.

3.2.1. Byt – definice

Když bychom se ohlédli do historie, tak bychom zjistili, že až do 31.12.1955 zcela chyběla jakákoliv zákonná definice. Proto byl pojem bytu vykládán judikaturou tak, že *bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, tvořící právně jeden celek a určený zásadně k obývacím účelům.*⁹ Pro období 1956 - 1991 platila definice bytu obsažená v zákoně č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty, kde se *bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.*¹⁰ Po přijetí zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty byla totožná definice převzata do § 41. Za byty jsou tedy dále považovány jen prostory zkolaudované k bydlení. Kritériem byly stavebně-technické požadavky, které stanovila vyhláška č. 83/1976 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, k provedení stavebního zákona č. 50/1976 Sb. *Byt je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení*

⁸ srov. § 711 – 711a, § 712, § 706 - § 707

⁹ viz Boh.A. 8764/30; náleze ze dne 26.9. 1930 č. 29308/28).

¹⁰ viz § 75 odst. 1 zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty

*jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.*¹¹ Vyhláška dále podává minimální výčet podmínek pro obytnou místnost.¹² Tato právní norma byla nahrazena až v roce 1998 stejnojmennou vyhláškou č. 137/1998 Sb. Přestože byla rovněž přijata k provedení stavebního zákona č. 50/1976 Sb., který byl s účinností od 1.1.2007 nahrazen novým zákonem č. 183/2006 Sb., nebyla zrušena a zůstává v platnosti. V této vyhlášce je tedy obsažena současná platná definice bytu z hlediska stavebně-technického : *Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*¹³ i definice obytné místnosti: *Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².*¹⁴ Další definici bytu můžeme najít v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kde je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.¹⁵ Výše uvedené definice bytu v jednotlivých právních předpisech, ať už současných nebo již nahrazených, mají však stále právní význam, neboť nájem bytu zpravidla trvá dlouhou dobu, což je také podpořeno možností přechodu nájmu. Posuzování určitých prostor jako bytových se tedy musí vždy řídit dle zákonné definice bytu, platné v okamžiku vzniku nájmu.

Pokud se pozastavíme nad pojmem bytu z hlediska předmětu občanskoprávních vztahů, ObčZ. sice v § 118 odst. 2 byt za jednu z možností označuje, nikde však jeho obecnou definici nepodává. S ohledem na § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb.¹⁶ se dá pouze říci, že byt je věcí nemovitou, přestože ho ObčZ. ve výčtu nemovitostí neuvádí.¹⁷ Kdy se tedy byt stává samostatným předmětem občanskoprávních vztahů ? Vezměme si jako příklad dům, který se fakticky skládá z osmi bytů, prodejny v přízemí, půdních a sklepních prostor. Celý dům patří jednomu majiteli a je jako jedna nemovitost zapsaný i v katastru nemovitostí. Z tohoto pohledu se tedy jedná o jednu nemovitou věc, tedy

¹¹ § 42 odst. 3. vyhlášky č. 83/1976 Sb.

¹² viz. § 42 odst. 4. vyhlášky č. 83/1976 Sb.

¹³ § 3 písm. h) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

¹⁴ § 3 písm. i) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

¹⁵ Srov. § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb.

¹⁶ „Právní vztahy k jednotkám (tedy i bytům) se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí“

¹⁷ srov. § 119 odst. 2

pouze o jeden možný předmět občanskoprávních vztahů. Majitel s domem může disponovat, může ho prodat, darovat, zřídit k němu věcné břemeno nebo zástavní právo. Nemůže však takto disponovat s jednotlivými byty či nebytovými prostory, neboť ty samostatnými předměty vztahů nejsou. Zde přináší řešení již zmiňovaný zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který v § 4 upravuje institut „prohlášení vlastníka budovy“ (dále jen „prohlášení“). Dává tak možnost vlastníkovu budovy, aby prostorově vymezil části budovy a prohlásil je tak za samostatné jednotky bytové či nebytové v závislosti na stavebním určení a dále aby vymezil to, co budou společné části domu. Při splnění obsahových náležitostí¹⁸ se stává dosavadní majitel domu - vkladem prohlášení do katastru nemovitostí – vlastníkem jednotlivých samostatných jednotek, se kterými může samostatně volně disponovat. V případě nájmu zde však platí výjimka, neboť jak již bylo uvedeno výše, nemovitost se i bez prohlášení fakticky skládá z jednotek, které byly pro určitý účel zkolaudovány (byty, prodejna atd.) nebo jsou svými stavebně-technickými parametry byty či nebytovými prostory. Navíc bylo vždy zvykem byty z důvodu evidence číslovat. Nic tedy nebrání majiteli domu, aby pronajal byt, i když není samostatným předmětem právního vztahu, za předpokladu, že pronajímáný byt dostatečně individualizuje (např. právě označením čísla bytu, podlažím, velikostí atd.) a dodrží kolaudační rozhodnutí a pokud se nedochovalo, tak alespoň stavebně-technické a hygienické předpisy. Nemělo by se tedy stávat, že pronajimatel pronajme např. prodejnu v přízemí či prádelnu v suterénu pro účely levného bydlení, i když se i takové případy vyskytují. Pravdou je, že zde hrozí oběma stranám sankce ve správním řízení dle stavebního zákona, platí však také, že „není žalobce, není soudce“. Nutno ještě dodat, že *je-li předmětem nájmu nemovitost (samostatná stavba nebo její část) a nikoliv konkrétně určený byt, nelze použít zvláštní ustanovení o nájmu bytu a platí obecná úprava obsažená v občanském zákoníku o nájmu věcí (§ 663 a násl.). Zvláštní úprava nájmu bytů se vztahuje pouze na byty, nevztahuje se však na předměty občanskoprávních vztahů uvedené v 118 odst. 1 ObčZ. To lze dovodit i ze skutečností, že pokud přenechává pronajímatel do nájmu nemovitost jako celek, jsou předmětem nájmu i prostory, které za byty nelze považovat (společné a vedlejší prostory).*¹⁹

¹⁸ viz § 4 odst. 2 zákona č.72/1994 Sb.

¹⁹ Schodelbauerová, P. - Nováková, H: Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání Praha, C.H. Beck 2000, s. 5

3.2.2. Příslušenství bytu

Na rozdíl od definice bytu, kterou ObčZ. opomíjí, poněkud překvapivě v § 121 odst. 2 definuje pojem „příslušenství k bytu“ : *příslušenstvím jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*²⁰ Tato obecná definice, však jen spíše přináší další dva nové pojmy - vedlejší místnosti a vedlejší prostory – specifikované jen tím, že mají být užívány spolu s bytem. Proto zde sehrála důležitou roli judikatura Nejvyššího soudu. V jednom ze svých rozhodnutí vyložil tyto dva pojmy takto : *Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem* dále pokračuje příkladným výčtem: *jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže šatny, stovebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.*²¹ Tentýž rozsudek vykládá i druhý pojem : „*Vedlejší prostory, jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd.*“ Aby se jednalo o příslušenství bytu, musí tyto prostory vždy splňovat podmínku, že budou sloužit nájemci v rámci uspokojování bytové potřeby. Nejvyšší soud tak například výslovně vyloučil z pojmového vymezení příslušenství bytu garáž, neboť se nemá být užívána s bytem a pro bytovou potřebu, naopak se jedná o samostatnou jednotku – nebytový prostor.²² K tomu je dlužno dodat, že příslušenství bytu, tak jak bylo shora vymezeno, není samostatným předmětem právní vztahu, ale sdílí právní status bytu.

Poněkud odlišný názor na výklad pojmu „vedlejší místnosti“ než ustálená judikatura má JUDr. Luboš Chalupa a kol. v níže citované publikaci. Odvolává se na logickou a jazykovou metodu interpretace termínu „vedlejší“. Jde hlavně o rozdílnou kvalitu bydlení dnes a v době kdy byl přijímán ObčZ., kdy měla většina bytů vedlejší místnosti (např. sociální zázemí) na chodbě domu společné pro více bytů. Autoři se domnívají, že zákonodárce chtěl pod tento pojem přiřadit pouze tyto místnosti a nikoliv takové, které jsou uvnitř vlastního bytu, tedy jednoho uzavřeného prostoru. Důvod omylu soudní praxe autoři spatřují zejména v neuvědomění si kvalitativní změny od počátku 70. let 20. století a dále v nesprávném mechanickém převzetí nekomplexní

²⁰ § 121 odst. 2 ObčZ

²¹ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2975/2000, ze dne 17.1.2002

²² Srov. Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 450/2003 ze dne 10.7.2003 a Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 2975/2000 ze dne 17.1.2002

terminologie cenového přepisu,²³ který sloužil jen pro výpočet úhrady nájemného. Autoři tedy zastávají tvrzení, že „*spojením slov - vedlejší místnosti a prostory - dal zákonodárce...jednoznačně najevo, že za příslušenství bytu lze považovat jen vedlejší (tj. umístěné např. na chodbě, na patře, na zahradě u budovy) místnosti a prostory, které se nacházejí mimo vlastní byt.*²⁴

Zákon č.107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájmu bytu, uvádí ještě pojem „základní příslušenství bytu“,²⁵ který má však právní význam jen pro účely tohoto zákona. V případě že by toto základní příslušenství bylo užíváno nájemci více bytů, spadaly by do kategorie tzv. „bytů se sníženou kvalitou“. Pokud by však základní příslušenství bylo užíváno výhradně nájemcem, nejednalo by se již o byt se sníženou kvalitou a to ani v případě, že by bylo umístěno mimo byt – např. na chodbě domu.

3.2.3. Třídění bytů

Přestože výše uvedené vymezení pojmu bytu platí obecně a nenajdeme tedy rozdílné definice z hlediska předmětu, náš právní řád uvádí několik druhů bytů z hlediska jejich užívání zvláštními subjekty.

3.2.3.1. Družstevní byt

ObčZ. na některých místech pojem družstevní byt uvádí,²⁶ nepodává však nikde jeho definici. Nejvyšší soud jej charakterizoval jako *byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává svým členům do užívání.*²⁷ Subjekty nájemního vztahu jsou tedy bytové družstvo jako pronajímatel a člen družstva jako nájemce. Družstvo je jako institut obchodního práva upraveno v části II. hlavě II. Obch.Z. Ustanovení § 221 odst. 2 stanoví, že *družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.* Původně lidová bytová družstva (LBD) byla k 1.1.1992 přeměněna na bytová družstva, čímž se sjednotil charakter těchto bytů s byty ve stavebních bytových družstvech. Podmínka platného vzniku nájmu je členství nájemce v tomto bytovém družstvu. Vznik, převod a zánik členství jsou upraveny příslušnými ustanoveními Obch.Z.

²³ § 6 odst. 4 vyhl. č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

²⁴ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo, Praha, ASPI, a.s.,2007, s.65

²⁵ § 5 písm. f) zákona č. 107/2006 Sb.

²⁶ Viz § 685 odst. 2, 687 odst. 4, § 706 odst. 3, § 707 odst. 2, § 714

²⁷ Usnesení NS sp.zn. Cdo 327/1999, ze dne 19.7.1999

3.2.3.2. Služební byt, byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení

ObčZ. v § 685 odst. 4 odkazuje na zvláštní právní předpis, který vysvětluje, co se rozumí bytem služebním, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení. Tímto předpisem je zákon č. 102/1992 Sb. zejména část II.

Služebními byty jsou:

- *Byty v domech a v jiných objektech určené k ubytování osob, které mají v těchto objektech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání.*
- *Byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických nebo fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických nebo fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků*
- *Byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Ministerstva vnitra České republiky, Bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.²⁸*

V prvních dvou případech je navíc podmíněn vznik nájemní smlouvy závazkem nájemce, že bude pro pronajímatele vykonávat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Pokud by nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a ten by ho potřeboval pro jiného nájemce, který by pro něho pracoval, mohl by pronajímatel využít zvláštního výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1. písm. b).

Byty zvláštního určení jsou *byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.*²⁹ Nezbytnou podmínkou nájemní smlouvy je doporučení, toho, kdo takový byt sám svým nákladem zřídil, pokud si to tento zřizovatel vyhradil. V případě, že by se na vybudování takového bytu podílel zcela nebo z části stát a státní prostředky, doporučení

²⁸ § 7 odst. 1, zákona č. 102/1992 Sb.

²⁹ § 9 odst. 1, zákona č. 102/1992 Sb.

by musel vydat obecní úřad obce s rozšířenou působností, který by si předem vyžádal vyjádření krajského úřadu.

Byty v domech zvláštního určení jsou *byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené*.³⁰ Postup při uzavírání nájemní smlouvy je obdobný jako bytu zvláštního určení.

Společné pro všechny tři typy je to, že se zde neuplatní ustanovení § 703 a n. ObčZ o společném nájmu bytu manžely a § 706 a n. o přechodu nájmu bytu. Jisté zmírnění možných dopadů na příslušníky domácnosti obsahuje § 713 ObčZ, podle kterého se manžel a osoby uvedené v § 706 po smrti nájemce, či při jeho trvalém opuštění domácnosti, nemusejí odstěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt.

3.3. Úplatnost nájemního vztahu

Obecně je nájem věci vždy úplatným vztahem mezi pronajímatelem, který dává vlastní věc do užívání jiné osobě – nájemci, za což nájemce poskytuje úplatné protiplnění. ObčZ to ve zvláštní úpravě nájmu bytu deklaruje hned v § 685 odst. 1 slovy: *...pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání....* Při výčtu podstatných náležitostí nájemní smlouvy uvádí krom jiných i způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.³¹ Nejčastěji se bude jednat o peněžité plnění. Není však vyloučeno, aby nájemné z bytu spočívalo i v jiném než peněžitém plnění.³² Pokud by předal někdo byt do bezplatného užívání, nejednalo by se v tomto případě o nájem a tento právní vztah by se zřejmě řídil ustanoveními ObčZ. o výpůjčce (§ 659 a n.). Bezplatné užívání bytu mohou strany založit i tzv. nepojmenovanou smlouvou podle § 51 ObčZ. Tento způsob je vhodný zejména při zajištění doživotního užívání bytu či jeho části dosavadním vlastníkem. *Je nutno bedlivě zkoumat, zda se skutečně jedná o nepojmenovanou smlouvu o užívání bytu anebo o smlouvu o nájmu bytu či o výpůjčce; rozhodující bude účel smlouvy a okolnosti jejího uzavření, např. převodu vlastnictví bytu blízké osobě.*³³ Blíže kapitola 6.

³⁰ § 10 odst. 1, zákona č. 102/1992 Sb.

³¹ srov. § 686 odst. 1 Obč.Z.

³² viz Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 2124/2001

³³ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo, Praha, ASPI a.s., 2007, s. 81

3.4. Dočasnost nájemního vztahu

Již ze samotného pojmu dočasnost je zřejmé, že nájemní vztah je konstruován jako časově omezený. Plynutí času jako právní skutečnost má velký vliv zejména na zánik nájmu bytu. ObčZ dává možnost uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou, neurčitou, či zcela bez určení doby, kdy platí vyvratitelná právní domněnka smlouvy na dobu neurčitou.³⁴

3.4.1. Nájemní vztah na dobu určitou

V nájemní smlouvě na dobu určitou může být délka trvání buď přímo omezena nejčastěji uvedením dne, měsíce a roku, nebo konec nájmu nastane určitou právní skutečností (např. dosažením věku, uplynutím rodičovské dovolené, úmrtí atd.). O dobu určitou však nejde v případě tzv. rozvazující podmínky, kdy skutečnost nastat může ale nemusí. Smlouva by byla dle § 37 odst. 1 a § 41 ObčZ. v této části neplatná a aplikovalo by se výše uvedené ustanovení o vyvratitelné právní domněnce nájmu na dobu neurčitou. Podobně v minulosti činilo problémy interpretační problém, zda-li se nájem sjednaný po dobu pracovního poměru považuje za nájem na dobu určitou či neurčitou. Judikatura NS se v této věci vyvíjela tak, že zprvu vyložila tuto dobu jako neurčitou s odůvodněním, že nelze stanovit kdy přesně nastane onen právně relevantní moment, tedy skončení pracovního poměru a tím i skončení nájmu.³⁵ V roce 2005 však NS zaujal opačný názor, kdy ve svém rozhodnutí označil skončení pracovního poměru za dostatečně jasnou a určitou skutečnost, mající za následek zánik nájmu. To platí i v případě pracovního poměru na dobu neurčitou, kdy NS konstatoval: *je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.*³⁶ Novela ObčZ zákonem č.107/2006 Sb. však veškeré pochybnosti odstranila, když do ustanovení § 685 odst. 1. ObčZ v poslední větě umožnila sjednat nájemní smlouvu také na dobu výkonu práce pro pronajímatele. Navazující § 710 odst. 4 ObčZ potom stanoví, že takto sjednaný nájem bytu skončí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci,

³⁴ srov. § 686 odst. 2. Obč.Z

³⁵ viz. rozsudek NS sp.zn. 2 Cdon 1574/1996 ze dne 30.9.1998

³⁶ viz. rozsudek NS sp. zn. 31 Cdo 513/2003 ze dne 22.6. 2005

v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

Podobné pochybnosti vzbuzoval nájem sjednaný na dobu 99 let. Jedná se o převzatý institut z anglosaského práva, kde je navíc běžné s tímto právem disponovat, zejména jej prodat. Takto dlouhá doba však již nesplňuje účel nájemního vztahu na dobu určitou, kterým je nepochybně možnost obou stran, aby se po uplynutí přiměřené lhůty mohly rozhodnout, zda-li jsou se svým vzájemným protiplnění spokojeni, případně aby se mohly dohodnout na nových záležitostech, jejichž vhodnost smluvního ujednání nastala až po uplynutí této lhůty. K tomu se vyjádřil NS takto: *Ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou, takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou.*³⁷

Poslední institut o kterém bych se rád - v souvislosti s nájmem na dobu určitou – zmínil, se dá nazvat tzv. „**automatické**“ **prodloužení nájmu po uplynutí sjednané doby**. Jde o případ, kdy nájemce užívá předmět nájmu i po skončení nájmu a pronajímatel proti takovému jednání nepodá návrh k soudu na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti. To musí učinit do 30 dnů, jinak se obnovuje nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána, přičemž platí, že nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy o rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.³⁸ Přestože toto ustanovení spadá do obecné nájemní smlouvy a zvláštní úprava nájmu bytu nic podobného neobsahovala, praxe i judikatura³⁹ aplikovala tuto prolongaci i na nájem bytu. Obnovovala se nájemní smlouva v původním znění, nešlo tedy o nový nájemní vztah. Zásadní změnu však přinesla s účinností od 31.3.2006 novela ObčZ zákonem č. 107/2006 Sb. Vložením nového ustanovení § 686a odst. 6, který znemožňuje použití § 676 odst. 2 ObčZ o automatickém prodloužení na nájem bytu. Obnovení takové smlouvy lze nadále učinit jen písemným dodatkem nebo uzavřením smlouvy nové.

³⁷ viz. rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28.3.2007

³⁸ Srov. § 672 odst. 2 Obč.Z.

³⁹ viz. rozsudek NS sp. zn. 2 Cdon 141/1997 ze dne 5.2.1998

3.4.2. Nájemní vztah na dobu neurčitou

Doba neurčitá může být ve smlouvě výslovně uvedena, nebo ujednání o délce trvání nájmu zcela chybí. Potom by se aplikovala vyvratitelná právní domněnka dle § 686 odst. 2 ObčZ podle které se takový nájemní vztah pokládá za uzavřený na dobu neurčitou. Pro nájemce představuje nájemní vztah na dobu neurčitou podstatně větší záruku dlouhodobého trvání bydlení, neboť pronajímatel sice může nájemci dát výpověď, musí však dodržet taxativně stanovené výpovědní důvody, délku výpovědní lhůty a další podmínky stanovené v § 710 - § 712 ObčZ. Na druhé straně je dle mého názoru takový kontrakt velmi nevýhodný pro pronajímatele, neboť je tím velmi omezena jeho vůle, pokud by se rozhodl nájemní vztah s nájemcem skončit ať už z některého zákonného nebo jiného důvodu. Pronajímatel nemá na rozdíl o nájemce zajištěnou ani trvalejší obsazenost bytu, neboť pro nájemce neplatí žádné omezení, co se výpovědních důvodů týká. Ten musí dodržet jen zákonný postup a délku výpovědní lhůty a třeba hned po několika měsících nájem ukončit. Proto není divu, že drtivá většina nájemních vztahů k bytu jsou po roce 1989 uzavírána na dobu určitou s případným prodlužováním písemným dodatkem a to mnohdy i v případech nových nájemních smluv v obecních bytech, kde je pronajímatelem obec. V praxi dochází i k případům, že nový vlastník nemovitosti přiměje nájemce bytů, aby s ním uzavřeli nové smlouvy a s příslibem jejich pravidelného prodlužování jsou často navrhovány na dobu určitou, přestože jim ke dni podpisu takové smlouvy svědčilo právo nájmu na dobu neurčitou. Nejvyšší soud však v jednom svém rozhodnutí označil takovou novou smlouvu za právní úkon, kterým se obchází zákon a jako takový je dle § 39 ObčZ. absolutně neplatný, protože je svými důsledky v rozporu s právem nájemce na uzavření smlouvy na dobu neurčitou.⁴⁰ Pokud by však pronajímatel zaručil v takové smlouvě nájemci - po uplynutí sjednané doby - bytovou náhradu na dobu neurčitou a nájemce s tímto souhlasil, domnívám se, že by mohlo být takové ujednání o době určité platné.

⁴⁰ viz. rozsudek NS sp.zn. 28 Cdo 1352/2001 ze dne 20.12.2001

4 . VZNIK NÁJMU BYTU

Nájem bytu jako občanskoprávní vztah vzniká na základě existence určitých skutečností, se kterými zákon tento vznik spojuje. Nejčastějším právním důvodem vzniku je nájemní smlouva, jakož to dvoustranný právní úkon mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájem bytu může vzniknout i přímo *ex lege* za předpokladu, že nastane jedna z rozhodných skutečností, které zákon připouští. Těmi jsou uzavření manželství s nájemcem bytu dle § 704 ObčZ, smrt nájemce bytu při splnění podmínek dle § 706 a 707 ObčZ, trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu dle § 708 ObčZ. a v neposlední řadě transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu dle § 871 OZ. V těchto případech není nutné nájemní smlouvu uzavírat ani následně.

4.1. Nájemní smlouva

Smlouvu o nájmu bytu lze obecně definovat jako shodný projev vůle dvou stran - pronajímatele a nájemce o uzavření smlouvy, která obsahuje alespoň podstatné náležitosti, vyjmenované ve zvláštních ustanoveních ObčZ o nájmu bytu. Jsou to zejména § 685 odst. 1, kde nalezneme pojmové znaky nájmu bytu, kterými jsou byt – jako předmět nájmu, úplatnost která v podstatě typizuje nájemní smlouvu (jinak by se jednalo o jiný právní úkon) a konečně dočasnost neboli časové vymezení smlouvy. Tyto pojmové znaky byly předmětem výkladu kapitoly 3.2. Dále je to § 686 odst. 1, který upravuje obligatorní náležitosti obsahu nájemní smlouvy a formu. Vedle toho však smlouva musí být v souladu s obecnými ustanoveními ObčZ o právních úkonech dle § 34 - § 49a.

4.1.1. Strany smlouvy

Pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé jsou subjekty nájemního vztahu. O tom, kdo je způsobilý k právům a povinnostem z nájemního vztahu k bytu je pojednáno v kapitole 3.1. Občanské právo však zná ještě způsobilost k právním úkonům, která se dá charakterizovat jako stupeň rozumové a volní vyspělosti potřebné k tomu, aby mohl daný subjekt vlastním jednáním způsobit určité právní následky

(vznik, změnu či zánik právního vztahu). Při použití obecných ustanovení o způsobilosti k právním úkonům v § 8 a § 9 ObčZ mohou uzavřít nájemní smlouvu jen zletilé fyzické osoby, výjimečně osoby mladší 18 let, u nichž by se však musela velmi důkladně posoudit jejich rozumová vyspělost, neboť smlouva o nájmu bytu je svou povahou dosti složitý a odpovědný úkon. Proto se zde spíše uplatní zákonné zastoupení rodiči. Pokud by stál nezletilý na straně pronajímatele, *je třeba upozornit na ustanovení § 28 Obč.Z., podle něhož zákonný zástupce takovéto osoby potřebuje při správě jejího majetku k nakládání s ním souhlas soudu, nejde-li o běžnou záležitost. Uzavření nájemní smlouvy nelze považovat za běžnou záležitost, je proto nutné, aby takovýto úkon učiněný prostřednictvím zákonného zástupce byl schválen soudem.*⁴¹

Každá fyzická osoba se však také může při uzavírání nájemní smlouvy nechat smluvně zastoupit na základě plné moci. Vzhledem k tomu, že smlouva o nájmu bytu musí být písemná,⁴² vyžaduje ObčZ. v § 31 odst. 4. písemnou formu i pro plnou moc. Zmocnitel může vystavit tzv. generální (obecnou) plnou moc, která zmocněnce opravňuje ke všem právním úkonům nebo tzv. zvláštní plnou moc, která obsahuje zmocnění jen k určitým právním úkonům nebo k úkonům určitého druhu. Na tomto místě je vhodné zmínit rozsudek Nejvyššího soudu podle kterého plná moc opravňující zmocněnce k právním úkonům týkajících se pouze správy a prodeje domu, v sobě zahrnuje i zmocnění k uzavření nájemní smlouvy ohledně jednoho z bytů v domě, i když není výslovně v plné moci zmíněno.⁴³

Pokud bude jako subjekt nájemního vztahu vystupovat právnická osoba, má zároveň *ex lege* i způsobilost k právním úkonům, která může být omezena jen zákonem (§ 19a ObčZ). Za právnickou osobu jedná a činí právní úkony statutární orgán nebo jiní zaměstnanci či členové za podmínek v § 20 ObčZ. *Je nutné bedlivě zkoumat, zda ji zastupuje právě ta osoba, která ji podle úpravy obchodního zákoníku může zastupovat ve vnějších vztazích a zda skutečně existuje.*⁴⁴

Na jedné straně smlouvy o nájmu bytu však může stát i více osob (fyzických i právnických). V případě strany pronajímatele by tato možnost nastala, jestliže je byt v podílovém spoluvlastnictví dvou a více osob (dle § 137 a n. ObčZ) nebo je byt ve

⁴¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004, s. 102

⁴² § 686 odst.1. Obč.Z., poslední věta

⁴³ srov. rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 356/2000 ze dne 24.7.2001

⁴⁴ Salač, J: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 55

společném jmění manželů (dle § 143 ObčZ a n.). Na straně nájemce upravuje ObčZ v § 700 – 702 společný nájem bytu, dále v § 703 – 705 společný nájem bytu manžely a konečně v § 705a vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství.

4.1.1.1. Pronajímatelé jako podíloví spoluvlastníci

Předmětem spoluvlastnictví může být buď samostatná bytová jednotka nebo celý dům v němž se byty fakticky nachází. Nájem bytu potom nepochybně spadá pod zákonný pojem „hospodaření se společnou věcí“ dle § 139 odst. 2 ObčZ.⁴⁵ Podle tohoto ustanovení rozhodují o hospodaření se společnou věcí spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. V případě rovnosti hlasů či nedosažení většiny nebo vzájemné dohody by musel rozhodnout soud na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka. To platí nejen pro rozhodování o tom, zda vůbec společný byt pronajmout ale i pro rozhodování o osobě nájemce, obsahu, změně a ukončení smlouvy. To ovšem znamená pro minoritního spoluvlastníka citelné omezení jeho vlastnického práva, proto se naskýtá možnost výkladu § 139 odst. 3 tak, že by se za důležitou změnu společné věci (tj. bytu) považoval i nájem, což by umožňovalo přehlasovaným spoluvlastníkům žádat, aby o této změně (tedy nájmu bytu) rozhodl soud.

Další problém často nastává tehdy, jestliže jedna část spoluvlastníků, jejichž součet podílů je 50 % a méně, byt pronajmout chce a zbývající část si přeje nechat byt uprázdněný a to i třeba bez udání důvodu. V takových případech v praxi obvykle dochází mezi těmito spoluvlastníky k soudním sporům, kde je předmětem žalobního návrhu nahrazení souhlasu nečinných spoluvlastníků soudem a dále náhrada ušlého zisku jako výnosu z nájemného za dobu, co byl byt nepronajatý. S nárokem na náhradu ušlého zisku však často nepochodí, neboť odepřením souhlasu k pronájmu tito spoluvlastníci neporušují žádnou právní povinnost, což je předpoklad vzniku jejich odpovědnosti za škodu. Pokud by se však jednalo o zcela neodůvodněné a svévolné odepírání souhlasu po delší dobu, přicházelo by zde do úvahy, zda nejde o úmyslné porušení dobrých mravů podle § 424 ObčZ.

Odlišná situace by nastala, jestliže by majoritní spoluvlastníci rozhodli o užívání bytu např. jedním ze spoluvlastníků nebo jinou „spřízněnou“ osobou za nepřiměřeně

⁴⁵ srov. usnesení NS sp. zn. 26 Cdo 686/2001 ze dne 24.7.2001

nízké nájemné v neprospěch menšinových spoluvlastníků, kteří by tak byli kráceni na výnosech z nájemného obvyklého v daném místě a čase. Mohli by proto požadovat po majoritních spoluvlastnících rozdíl mezi sjednaným a obvyklým nájemným.

V případě, že byt užívá jeden nebo více spoluvlastníků bez souhlasu ostatních, posuzovalo by se takové užívání za bezdůvodné obohacení dle § 451 ObčZ a vznikla by těmto spoluvlastníkům povinnost takové obohacení vydat ve formě peněžité náhrady, která by se opět určovala podle obvyklého tržního nájemného v daném místě a čase.⁴⁶

4.1.1.2. Nájemce bytu v podílovém spoluvlastnictví

Co se týká pozice nájemce v bytě, který je v podílovém spoluvlastnictví, vychází se z ustanovení v § 139 odst.1 ObčZ, z něhož vyplývá, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. V souladu s ustanovením § 513 ObčZ by mohl kterýkoliv ze spolumajitelů požadovat po nájemci plnění (nájemné) a ten by musel plnit tomu, kdo by o to požádal jako první. Na druhé straně by se však nájemce podle § 514 zprostil celého závazku, kdyby plnil jen jednomu ze spolumajitelů. Obvykle se proto strany dohodnou na způsobu úhrady nájemného přímo ve smlouvě tak, že nájemce bude hradit přímo jednotlivým spolumajitelům poměrnou výši dle jejich podílů.

Pokud by byl nájemce v pozici oprávněného, záleželo by na jeho výběru, kterého ze spoluvlastníků by určil, aby splnil určitou povinnost v souvislosti s nájemním vztahem (např. provést opravy, které má provádět pronajímatel atd.). Rovněž odpovědnost za škodu porušením právní povinnosti pronajímatelů - spoluvlastníků by byla solidární a nájemce by se mohl domáhat náhrady na jediném spoluvlastníkovi, který je povinen nahradit celou škodu a ten až následně může požadovat po ostatních spoluvlastnících poměrné částky odpovídající jejich podílům.

⁴⁶ Např. v jednom konkrétním sporu se nový vlastník 1/2 nájemního domu úspěšně domáhal vydání bezdůvodného obohacení po druhém spolumajiteli, který se odmítal připojit k žalobě na vyklizení jednoho z bytů v tomto domě, který užíval bez právního důvodu otec tohoto druhého spolumajitele.

4.1.1.3. Pronajímatelé jako manželé

Manželé nejčastěji vystupují na straně pronajímatele bytu, který je ve společném jmění manželů (SJM) podle § 143 ObčZ a n. Taktéž však mohou být spoluvlastníci bytu, kdy zde z různých právních důvodů SJM nevznikne nebo je jeho rozsah zúžen.⁴⁷

Podle všeobecně přijímaného výkladu nelze uzavírání nájemních smluv podřadit pod obvyklou správu majetku ve smyslu § 145 odst. 2, kterou mohou vykonávat každý z manželů samostatně. K podstatným právním úkonům, týkající se nájmu bytu, jakými jsou zejména uzavření či podstatná změna smlouvy, ukončení nájemního vztahu ať už dohodou nebo výpovědí, je vždy třeba souhlasu obou manželů a to pod výslovnou sankcí neplatnosti. Jedná se však o neplatnost relativní, které se dotčená osoba musí dovolat (§ 40a ObčZ) . Ostatní úkony menšího významu, však mohou provádět každý z manželů. Půjde např. o provádění prohlídky bytu za účelem kontroly (§ 665), písemné výzvy k úhradě dlužného nájemného ale i samotné přijetí nájemného může platně učinit jen jeden z manželů, neboť to se stává rovněž součástí SJM.⁴⁸

V případě použití bytu pro podnikání jedním z manželů je nezbytný souhlas druhého manžela a to při prvním takovém použití. Souhlas může být udělen i ústně či konkludentně. Další jednotlivé souhlasy týkající se tohoto bytu již nejsou třeba (§ 146 ObčZ).

4.1.1.4. Nájemci ve společném nájmu bytu

O společný nájem jde tehdy, jestliže na straně nájemce stojí více osob. Jedná se tedy o závazkový právní vztah mezi pronajímatelem na straně jedné a společnými nájemci na straně druhé. ObčZ společný nájem upravuje v § 700 - § 702. Společní nájemci mají stejná práva i povinnosti a z právních úkonů týkající se společného nájmu jsou oprávněni a povinni všichni společně a nerozdílně. Tímto se společný nájem odlišuje od situace, kdy byt fakticky užívá také více osob, kteří však pouze žijí s nájemcem ve společné domácnosti avšak společnými nájemci nejsou. Mohl by na ně

⁴⁷ Např. nabytí spoluvlastnických podílů před vznikem manželství, ale v době trvání manželství, kdy je např. oběma manželům byt darován či odkázán v závěti, nebo je formou notářského zápisu byt ze SJM vyňat a přejde do podílového spoluvlastnictví

⁴⁸ Výnosy z nájmu se stávají SJM i v případě, že samotný byt je ve výlučném či podílovém spoluvlastnictví jen jednoho manžela.

však nájem bytu přejít při splnění podmínek § 706 a § 708 ObčZ – blíže viz kapitola 4.3.

Co se týká vystupování ve věcech společného nájmu, ObčZ v ustanovení § 701 odst. 1 stanoví, že „běžné věci“ týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců a v ostatních věcech je třeba souhlasu všech. Jedná se tedy o obdobnou úpravu jako při správě majetku v SJM (§ 145 odst.2), včetně relativní neplatnosti při porušení (§ 40a).

ObčZ pamatuje v § 702 odst. 1 i na případné neshody o právech a povinnostech mezi společnými nájemci vyplývající z nájmu. V těchto případech by na návrh některého z nich rozhodl soud.

V případech zvláštního zřetele hodných může soud opět na návrh zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, kteří z nich budou byt dále užívat (§ 702 odst. 2). Nejvyšší soud ve svém judikátu⁴⁹ připustil jako důvod zrušení společného nájmu, jestliže není možné řádné užívání bytu. V jiném rozsudku se Nejvyšší soud vyjádřil ke kritériím, jakými by se měla řídit úvaha soudů při výběru osob, jenž budou byt nadále užívat po zrušení společného nájmu. Soudy by měli přihlížet zejména k zájmu nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům, k zásluhám o získání bytu atd. (R 23/1989). Ostatním nájemcům, kteří musejí byt opustit, náleží bytová náhrada při použití analogického ustanovení v § 712 odst. 3 věta druhá ObčZ, jenž upravuje nárok na bytovou náhradu po zrušení práva společného nájmu bytu manžely.⁵⁰

4.1.1.5. Nájemci jako manželé

ObčZ upravuje v § 703 – 705 zvláštní právní režim společného nájmu bytu mezi manžely. Předpokladem jeho vzniku je jednak platný nájemní vztah jednoho nebo obou manželů a dále uzavřené manželství.

Pokud se oba manželé nebo i jen jeden z nich stanou nájemci bytu po uzavření manželství, přistupuje ještě třetí podmínka vzniku, a to sice trvalé manželské soužití (§ 703 odst. 3 – *a contrario*). To se vyznačuje především tím, že manželé vedou

⁴⁹ viz rozsudek NS R 45/1986

⁵⁰ viz rozsudek NS sp.zn. 2 Cdon 1060/1997 ze dne 25.11.1997

společnou domácnost ve smyslu § 115 ObčZ. *Manželům, kteří spolu trvale nežijí a oba jako nájemci uzavřou nájemní smlouvu na byt, vznikne společný nájem bytu podle § 700 ObčZ.*⁵¹

Naopak vznikne-li nájemní právo obou nebo jednoho z nich ještě před manželstvím, následné uzavření manželství je samo o sobě právní skutečností se kterou zákon v § 704 ObčZ spojuje vznik společného nájmu bytu manželů. Není tedy třeba uzavírat novou nájemní smlouvu ani dodatek. Vyžadována zde není ani podmínka trvalého soužití, neboť to obvykle manželé zakládají až následně. Vychází se přitom z předpokladu, že účelem manželství je mimo jiné právě manželské soužití. Pokud by však tento předpoklad nebyl z různých důvodů naplněn (např. pro špatný zdravotní stav, péče o staré rodiče) a budoucí manželé se dopředu dohodli, že budou žít po uzavření manželství odděleně, podle názoru Nejvyššího soudu by se analogicky použil § 703 odst. 3 a právo společného nájmu mezi manžely by nevzniklo.⁵²

U družstevních bytů je situace složitější neboť vedle vztahu nájemního je zde i vztah členský. ObčZ proto v § 703 odst. 2 stanoví, že pokud vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu, přičemž jsou z tohoto členství oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Podmínka trvalého manželského soužití platí i zde. Naproti tomu společné členství v družstvu nevznikne, pokud by jeden z manželů měl právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ještě před existencí manželství. Zde by vznikl pouze společný nájem bytu manžely.⁵³

Pro vyřizování věcí při společném nájmu se použije ustanovení § 701 ObčZ. Společný nájem bytu manžely je vyloučen u bytů služebních, zvláštního určení a v domech zvláštního určení (§ 709 ObčZ).

4.1.1.6. Nájemci jako registrovaní partneři

V souvislosti se zavedením registrovaného partnerství zákonem č. 115/2006 Sb. došlo i k novelizaci ObčZ. vložení nového ustanovení § 705a. Zde je striktně

⁵¹ viz rozsudek KS v Hradci Králové sp.zn. 21 Co 95/2000

⁵² srov. Rozsudek NS sp.zn. 21 Cdo 969/2002 ze dne 8.10.2003

⁵³ srov. Rozsudek NS R 34/1983

stanoveno, že uzavřením registrovaného partnerství nevzniká společný nájem bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Rovněž tak společný nájem bytu nevzniká, stane-li se jeden z partnerů nájemcem bytu za trvání partnerství. Vznik společného nájmu bytu dohodou dle § 700 ObčZ však možný je.

Ustanovení § 705a odst. 1 tak alespoň deklaruje právo jednoho partnera užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a to po dobu trvání registrovaného partnerství. Má tedy stejné postavení jako osoba žijící s nájemcem ve společné domácnosti. Zároveň na něj může za podmínek v § 706 a § 708 nájem bytu přejít, neboť zákonodárce rozšířil o partnera výčet osob, které mohou přechod nájmu uplatňovat- blíže kapitola 4.3.

4.1.2. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy o nájmu bytu je pouze byt a jeho příslušenství, jejichž definice byla podána v kapitole 3.2.1. a 3.2.2. v souvislosti výkladem o pojmových znacích nájmu bytu. Jestliže by předmětem nájemní smlouvy byla jiná nemovitost, byť určena rovněž k bydlení (např. rodinný dům), nemohla by se na tento případ použít zvláštní ustanovení o nájmu bytu v § 685 a n. ObčZ, nýbrž obecná úprava nájemní smlouvy v § 663 - § 684 ObčZ. V případě nájmu místností či souborů místností, které slouží jinému účelu než bydlení (tzv. nebytové prostory), by se postupovalo podle zvláštního zákona.⁵⁴

Na předmětu nájmu nesmí váznout dřívější platné nájemní právo jiné osoby, jinak by se jednalo podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu o nemožné plnění ze smlouvy se sankcí absolutní neplatnosti dle § 37 odst. 2. ObčZ.⁵⁵ Tyto případy se vyskytují poměrně často, když se nájemce odstěhuje z bytu neznámo kam, aniž by dříve podal výpověď. Pro pronajímatele tak nastává složitá situace, neboť má sice fakticky uprázdněný byt, ale nájemní vztah stále trvá, neboť nebyl řádně ukončen zákonným způsobem. Navíc je zřejmé, že nájemce již nadále nebude hradit nájemné. Pokud by pronajímatel chtěl postupovat legálně, musel by buď nájemní vztah vypovědět,⁵⁶ což ovšem znamená postup na několik měsíců (doručení výpovědi, výpovědní lhůta) nebo v případě smlouvy na dobu určitou může nechat uplynout sjednanou dobu, čímž nájem bytu zanikne, neboť až po té lze byt opět pronajmout. Vymahatelnost dlužných nájmu je

⁵⁴ zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

⁵⁵ srov. Rozsudek NS sp. zn. 3 Cdon 120/1996 ze dne 29.5.1997

⁵⁶ zde by připadal v úvahu výpovědní důvod dle § 711 odst. 2, písm. d), že nájemce byt neužívá

ještě složitější, neboť nájemce má velmi často hlášené trvalé bydliště v bytě, ze kterého se takto odstěhoval, což je problém z pohledu doručování soudních písemností. Proto v praxi málokterý z pronajímatelů postupuje výše uvedenými způsoby, které pro ně de facto znamenají další ušlé zisky z nájemného a ihned uzavírají smlouvy s novými nájemci i za cenu toho, že jsou takové smlouvy absolutně neplatné. Na druhou stranu však platí, že není-li žalobce není ani soudce, neboť si lze jen těžko představit, že by se po čase znovu objevil nájemce, aby uplatňoval svoje práva z nájemní smlouvy, zvláště když v mnohých případech dluží vysoké částky za nezaplacené nájemné. Dle mého názoru by mohl takové případy zákon upravovat např. tak, že by umožnil pronajímateli jednostranně ukončit nájemní vztah v případě opuštění bytu nájemcem a spolubydlíci osobami, kdy vzhledem ke všem okolnostem lze předpokládat, že nemají v úmyslu byt nadále užívat. Těmito okolnostmi nejčastěji jsou např. dlužné nájemné, ukončení dodávek plynu a elektřiny buď z důvodu neplacení nebo z důvodu odhlášení na žádost odběratele - tedy nájemce, vyklizení vlastního nábytku, svědecké výpovědi sousedů a další.⁵⁷

Odlišně by se posuzovalo uzavření smlouvy v době, kdy ještě není byt způsobilý k předání nájemci proto, že je stále obsazen jinou osobou bez právního důvodu. Podle rozsudku Nejvyššího soudu je v takových případech nezbytné v nájemní smlouvě dostatečně určitě stanovit časový okamžik, kdy v budoucnu bude možné volný byt předat, jinak je taková smlouva absolutně neplatná pro nemožnost plnění.⁵⁸

4.1.3. Obsahové náležitosti smlouvy

Vedle obecných náležitostí právních úkonů uvedených v § 37 ObčZ, kde se vyžaduje, aby byly učiněny svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, stanoví ObčZ. v ustanovení § 686 odst. 1. některé další obligatorní náležitosti, které musí být obsaženy ve smlouvě o nájmu bytu a to pod sankcí absolutní neplatnosti. V taxativním výčtu zákon uvádí označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

⁵⁷ V návrhu nového Obč.Z.(prof.Eliáš a kol.) lze na tyto případy použít § 1946, který již jednoznačně stanoví zánik nájmu v případě opuštění bytu (s úmyslem žít trvale jinde). Dále § 1957 určuje postup při odevzdání bytu pronajímateli na konci nájmu. Při opuštění se má byt za odevzdaný ihned.

⁵⁸ voz rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 1805/2001

Pojmové vymezení bytu a příslušenství je obsahem kapitol 3.2.1. a 3.2.2. Dostatečné označení bytu a jeho příslušenství je důležité jednak z hlediska obecného požadavku určitosti a srozumitelnosti nájemní smlouvy, ale i z důvodu odlišení od jiných bytů. *Jako identifikační znaky lze uvést číslo bytu, podlaží, kde se nalézá v domě, jeho velikost, kategorie, samozřejmě označení domu, ulice, obce.*⁵⁹ Dále je vhodné uvést ve smlouvě podlahovou plochu bytu, počet místností v bytě ale i popis a umístění příslušenství bytu ve smyslu prostorů nacházejících se mimo byt, které však mohou být spolu s bytem užívány. Soupis vybavení bytu je obvykle součástí tzv. předávacího protokolu, jenž je jako příloha k nájemní smlouvě sepsán při faktickém předání bytu nájemci. Kromě soupisu nábytku a jiných zařizovacích předmětů zde může být popsán i stavebně technický stav bytu včetně případných závad a poškození.

Určením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství explicitně ve smlouvě chtěl zákonodárce patrně deklarovat, že jediné možné legální využití bytu je právě k bydlení a nikoliv k podnikání či obdobným činnostem. Popisem rozsahu užívání se zároveň předchází pochybnostem o tom, zda-li má nájemce právo užívat celý byt nebo jen jeho část, co přesně náleží k bytu jako příslušenství, kde se tyto vedlejší prostory nachází apod.

Další nezbytnou součástí smlouvy o nájmu bytu, kterou zákon explicitně uvádí, je způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Jak již bylo vysvětleno v kapitole 3.3., nájem je vždy úplatný. Absence ustanovení o nájemném by proto znamenala neplatnost celé smlouvy, případně by se posuzovala jako smlouva o výpůjčce. Pronajímateli je tedy dáno na výběr, zda uvede přesnou výši nájemného a konkrétní výši úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“) nebo zda zvolí způsob jejich výpočtu. Výpočet však musí být dostatečně srozumitelný, aby se podle něj mohlo dojít ke konkrétní peněžité částce. V praxi se tak nejčastěji stanoví nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu. Nájem a služby jsou dvě samostatné obsahové náležitosti, a proto musí být ve smlouvě vždy uvedeny zvlášť – tedy buď jejich výše nebo způsob výpočtu.⁶⁰ Blíže o nájemném viz kapitola 6.

⁵⁹ *Salač, J.*, Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 60

⁶⁰ srov. Usnesení NS sp. zn. 28 Cdo 2124/2001 ze dne 21.12.2001

4.1.4. Ostatní ujednání ve smlouvě

Vedle obligatorních náležitostí uvedených výše však běžně nájemní smlouvy obsahují i další ujednání. Ty lze rozdělit do tří kategorií.

V první jsou vedlejší ustanovení, které se týkají podmínek nájmu jako je např. chov zvířat, zákaz kouření v bytě, rozsah služeb zajišťovaných pronajímatelem a naopak služby, které si nájemce musí sjednat sám (např. elektřina a plyn), dále si strany mohou upravit časové intervaly, ve kterých je pronajímatel oprávněn za přítomnosti nájemce byt kontrolovat v souladu s § 665 odst. 1. ObčZ a podobně. Taková ustanovení nájemní smlouvy jsou nepochybně v souladu se zákonem a v ničem neodporují kogentní úpravě ObčZ.

Druhou kategorií tvoří do smlouvy opsané ustanovení z ObčZ, nejčastěji práva a povinnosti pronajímatele a nájemce upravené v § 687 a n., které jsou z tohoto důvodu ve smlouvě nadbytečné. Stejně tak se v praxi můžeme často setkat s tzv. „závěrečnými ujednáními“, zařazené na konec smlouvy, pojednávající o platnosti a účinnosti smlouvy, možnosti její změny, projevu svobodné vůle apod., což pro změnu vyplývá z obecných ustanovení ObčZ o právních úkonech a dle mého názoru jen tvoří text smlouvy zbytečně delší.

Skutečný problém však nastává u třetí kategorie, což jsou ujednání zcela v rozporu s kogentními ustanoveními o nájmu bytu v ObčZ. Nejčastěji se v praxi odlišně upravuje délka výpovědní lhůty, výpověď pronajímatele bez udání důvodu nebo i z jiných důvodů než jsou uvedeny v § 711 a 711a ObčZ. Běžně se upravují podmínky uspokojení pohledávek z kauce jinak než postupem popsáním v § 686a ObčZ, ale i stanovení smluvních úroků z prodlení namísto maximální výše poplatku z prodlení uvedeného v nařízení č. 142/1994 Sb. V praxi jsem se však setkal i s dalšími způsoby okamžitého zániku nájmu, kde takovou skutečností bývá např. prodlení s placením nájemného, přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, ale i obecně porušování dobrých mravů. Jak je známo, tyto skutečnosti jsou sice výpovědními důvody, v žádném případě však nemohou rozšířit způsoby zániku nájmu bytu v § 710 ObčZ. Taková ujednání jsou pro svůj rozpor se zákonem neplatná (§ 39 ObčZ.). Jednalo by se o tzv. částečnou neplatnost, pokud nejde o rozpor v obligatorních náležitostech (zde by mohla nastat i absolutní neplatnost celého právního úkonu).

V § 39 ObčZ. Zákodárce uvádí jako důvod neplatnosti i rozpor s dobrými mravy. *U nájmu bytu by šlo např. o právo kontroly ubytovaných osob vždy ve 22 hodin* ⁶¹ apod.

4.1.5. Forma smlouvy

ObčZ. v § 686 odst.1 požaduje písemnou formu smlouvy o nájmu bytu a to pod sankcí absolutní neplatnosti (ve spojení s § 40 odst.1.). Tento požadavek přinesla novela ObčZ. s účinností od 1.1.1995. Je třeba se proto pozastavit nad obdobím od 1.1.1992, kdy naopak zanikla povinnost vyžádat si ke vzniku nájmu bytu předchozí rozhodnutí správního orgánu, do 31.12.1994. V tomto období se tedy nevyžadovala písemná forma, postačovalo uzavření smlouvy konkludentně (mlčky). Pro platný vznik nájmu se však strany musely dohodnout na všech obligatorních náležitostech § 686 ObčZ. Pro případné spory, zda smlouva uzavřena byla a s jakým obsahem, je vhodné uvést příkladmo některé relevantní skutečnosti. Zejména jde o fakt, zda došlo k předání bytu pronajímatelem nájemci včetně klíčů od bytu, dále zda pronajímatel nečinil žádné právní kroky proti nájemci po dobu užívání bytu, zda naopak každoročně vystavoval na jméno nájemce evidenční listy s výpočtem nájemného a služeb, zda docházelo ke vzájemné korespondenci atd. Nutno ovšem dodat, že *na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem však nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany (srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96...), nýbrž je nutné, aby i vůle druhé smluvní strany směřovala k uzavření smlouvy o nájmu bytu. Z uvedeného vyplývá, že pouhé faktické strpění užívání bytu osobou, již nesvědčil právní důvod k bydlení, nestačí samo o sobě pro závěr, že vůle vlastníka směřovala k uzavření nájemní smlouvy.*⁶² Předmětem případného sporu však kromě samotné existence či neexistence konkludentně uzavřené nájemní smlouvy mohou být jen sporné části, např. výše nájemného, doba na kterou byla nájemní smlouva sjednána atd. *Břemeno tvrzení a důkazní břemeno ohledně uzavření smlouvy o nájmu bytu ústní či konkludentní formou v období od 1.1.1992 do 31.12.1994 leží na nájemci bytu, přičemž za důkazy slouží zejména výsledky dotčených osob, doklady o placení nájemného, evidenční listy, vyúčtování služeb.*⁶³

⁶¹ Křeček, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha, Leges, 2008, s. 26

⁶² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004. s. 104

⁶³ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo, Praha, ASPI a.s., 2007, s. 76

4.2. Vznik nájmu bytu uzavřením manželství

Jak již bylo výše zmíněno, nájem bytu může vzniknout i z jiných právních důvodů, než-li je nájemní smlouva. Jednou z těchto skutečností je uzavření manželství. Zde se rozlišuje, zda již byl nájemcem jeden z manželů – pak vzniká uzavřením manželství společný nájem a to *ex lege* (§ 704 ObčZ), nebo jestli se jeden či oba manželé stanou nájemci již za trvajících manželství. V druhém případě je podmíněn vznik společného nájmu manžely trvalým soužitím (§ 703 odst. 3. ObčZ). Bližší výklad o společném nájmu bytu manžely byl podán v kapitole 4.1.1.5.

4.3. Přejednání nájmu bytu

Právní úprava přejednání nájmu bytu je obsažena v § 706 - § 709 ObčZ. Zákodárnice tak umožnil, aby se v případě úmrtí nájemce nebo trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem, staly nájemci v zákoně vyjmenované osoby a to za přesně stanovených podmínek. Zároveň v § 709 ObčZ vylučuje použitelnost této úpravy pro byty služební, byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

4.3.1. Vznik práva nájmu versus změna subjektů

Na rozdíl od způsobu vzniku nájmu uzavřením manželství, kde ObčZ užívá spojení „vznikne společný nájem“, volí v případě přejednání nájmu v § 706 spojení „stávají se nájemci,“. Naskýtá se zde tedy prostor pro teoretický výklad, zda právní skutečnosti – smrt nájemce a trvalé opuštění domácnosti nájemcem – zakládají za určitých podmínek vznik nového nájmu nebo jen změnu subjektů na straně nájemce. Jasný názor zaujal např. Fiala a kol. ve své publikaci, kde mezi případy změny subjektů na straně nájemce při stálém trvání původního nájemního vztahu zařadil kromě skutečností zakládajících přejednání nájmu (smrt a opuštění domácnosti) i uzavření manželství. Mezi další případy sukcese nájemce řadí např. dohodu rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu ve smyslu § 705 odst. 1 a § 705 odst. 2 věta druhé ObčZ, dohodu o výměně bytu a další.⁶⁴ Naopak v jiných publikacích se řadí smrt nájemce, trvalé opuštění domácnosti i

⁶⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004. s. 177-178

uzavření manželství mezi skutečností zakládající vznik nájmu bytu přímo ze zákona.⁶⁵ Jinde se zase objevuje názor, že uzavřením manželství případně přechodem nájmu lze „získat“ právo nájmu bytu.⁶⁶

Přestože ve při přechodu nájmu bytu zůstává zachován obsah původní nájemní smlouvy (pokud byla sepsána), domnívám se, že svým způsobem se jedná o vznik nájmu právě pro osoby nové, které nastupují na místo původního nájemce. Proto jsem v této práci koncepčně zařadil „přechod nájmu bytu“ pod tuto kapitolu „Vznik nájmu bytu“, přestože by mohla být stějně tak zařazena ve zvláštní kapitole – „Změna nájmu bytu“, kterou jsem v této práci vypustil.

4.3.2. Přechod nájmu bytu smrtí nájemce

Smrt nájemce je skutečnost, mající obecně za právní následek zánik nájmu. Zákonodárce však ve zvláštní úpravě o nájmu bytu v § 706 ObčZ chrání určitě osoby tak, že za splnění stanovených podmínek na ně přechází nájem bytu a to *ex lege*, tedy bez nutnosti dalšího právního úkonu ani souhlasu pronajímatele. Vzhledem k tomu, že se nepochybně jedná o další omezení vůle pronajímatele a tedy i znatelný zásah do jeho vlastnického práva, podává zákon **taxativní výčet stanovených podmínek přechodu nájemního práva k bytu**.

Jako první podmínka je nemožnost přechodu nájmu bytu, který je ve společném nájmu manželů, na jiné osoby než na druhého manžela (*a contrario* § 706 odst.1 a § 707 odst.1 ObčZ). Pokud tedy nejde o tento případ, vyjmenovává zákon přesně osoby, kterých se může přechod nájmu v ostatních případech týkat. Dále požaduje, aby tyto osoby prokázaly soužití s nájemcem ve společné domácnosti a stanoví minimální dobu takového soužití, přičemž délku trvání musejí opět tyto osoby prokázat. Od některých osob se navíc vyžaduje, aby prokázali, že o společnou domácnost pečovali nebo na zemřelého nájemce byly odkázány výživou. Poslední společnou podmínkou je neexistence vlastního bytu.

⁶⁵ *Salač, J.* Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 55 **dále** *Schodelbauerová, P.* - Nováková, H: Bydlení v nájemním bytě. 1. vydání Praha, C.H. Beck 2000, s. 5

⁶⁶ *Křeček, S.* 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha, Leges, 2008, s. 84

Předpokladem přechodu je však i samotná existence platného nájemního práva zemřelé osoby, kterou zákon uvádí implicitně ve slově „nájemce“. *Přechod práva nájmu bytu je proto vyloučen v případech, zemřela-li osoba, jejíž právo bytu již zaniklo a která užívala byt do zajištění bytové náhrady, na základě tzv. „práva na bydlení (§712 odst. 6 Obč.Z.). Právní postavení takovéto osoby upravuje § 712 a ObčZ, který aplikaci ustanovení § 706 odst. 1 ObčZ o přechodu práva nájmu bytu nepřipouští.* ⁶⁷

4.3.2.1. Oprávněné osoby

Na základě ustanovení § 706 ObčZ jsem rozdělil oprávněné osoby do tří kategorií podle náročnosti splnění podmínek přechodu nájmu.

První skupinu tvoří osoby vyjmenované v § 706 odst. 1. ObčZ. Jsou to děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. U těchto osob postačuje, aby kromě společného požadavku neexistence vlastního bytu prokázaly, že se zemřelým žily ve společné domácnosti alespoň v den jeho smrti. Takto široce formulovaná dikce však vede k četnému zneužívání, neboť dotýcným osobám stačí nastěhovat si k umírajícímu nájemci např. postel a některé osobní věci a v domě se „občas“ ukázat sousedům. Tato praxe byla v minulosti oblíbená zejména u vnuků, neboť se obvykle jednalo o mladé lidi bez vlastního bytu a větších finančních možností. Tímto spekulativním jednáním se jim tak naskýkala možnost velmi levného bydlení (u regulovaných nájmu) na neurčitou dobu. Proto není náhodou, že zák. č. 107/2006 Sb. alespoň částečně vyhověl právem nespokojeným pronajímatelům, když vnuky vyňal z výčtu v § 706 odst. 1 ObčZ. a zařadil je do odst. 2.

Vnuci tak od 31.3. 2006 tvoří samostatnou kategorii v odst. 2, neboť u nich zákon požaduje všechny podmínky jako po osobách z odst. 1 a navíc u nich prodlužuje minimální nepřetržitou délku soužití ve společné domácnosti na tři roky. Dále musejí prokázat, že o společnou domácnost pečovali nebo byli na nájemce odkázáni výživou. Ztížila se tak možnost spekulativního předávání bytů z prarodičů na vnuky, neboť ti musejí nadále prokazovat soužití ve společné domácnosti celé tři roky. Jen z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud rozhodnout, že nájem na vnuky přešel, přestože soužití ve společné domácnosti netrvalo celá tři léta.

⁶⁷ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004. s. 180

Do poslední „zbytkové“ skupiny patří ostatní blíže neurčené osoby, kteří splňují všechny podmínky stanovené pro vnuky. U nájemních vztahů založených po 31. 3. 2006 (tedy dnem účinnosti zák. č. 107/2006 Sb.) se navíc vyžaduje písemná dohoda pronajímatele a nájemce, že na tyto osoby přejde po smrti nájemce nájemní právo. Bez souhlasu pronajímatele tedy na tyto osoby nájem přejít nemůže, i když splňovali všechny ostatní podmínky, což u vnuků neplatí. Souhlas pronajímatele však není třeba k pouhému přizvání ke společnému soužití v bytě. Zde je pouze oznamovací povinnost nájemce. Dále u těchto osob soud nemá možnost uznat přechod nájmu, pokud nebylo dodrženo tříleté trvání společné domácnosti, na rozdíl od vnuků, kde to lze.

Závěrem je tedy nutno shrnout, že oprávněnými osobami pro přechod nájmu k bytu nemohou být žádné další osoby kromě výše uvedených. Skupinu osob označených v § 706 nelze rozšiřovat ani o další příbuzné, byť by se jednalo o potomky. Obdobně rozhodl v jednom ze svých rozsudků Nejvyšší soud, když jasně deklaroval, že *právo nájmu bytu nemůže ve smyslu ustanovení § 706 odst.1 věty první ObčZ přejít na pravnuka (pravnučku) zemřelého nájemce.*⁶⁸

4.3.2.2. Soužití ve společné domácnosti

Pojem „ domácnost“ je vymezen v § 115 ObčZ tak, že domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. *Domácnost podle tohoto ustanovení tvoří fyzické osoby nezávisle na tom, zda jsou navzájem osobami blízkými podle § 116 ObčZ.*⁶⁹ Tato stručná definice v sobě obsahuje dvě hlavní složky.

První z nich je **trvalé soužití osob**, přičemž rozhodující je zde právě trvalá povaha tohoto soužití. V případě přechodu nájmu se proto často zkoumá *úmysl nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takovéto životní společenství.*⁷⁰ Soudní praxe se tímto požadavkem - úmyslu založit předem časově neomezené společenství – snažila zabránit případům, kdy se k nájemci nastěhoval spolubydlíci – často kamarád, avšak ne v úmyslu na dobu

⁶⁸ viz Rozsudek NS sp.zn. : 26 Cdo 351/200 ze dne 24.6. 2001

⁶⁹ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné I., 3. vydání Praha, ASPI 2002, s. 172

⁷⁰ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1740/2000

neurčitou, ale naopak pro splnění zákonem potřebné doby v § 706 odst. 2, po jejíž uplynutí původní nájemce „trvale opustil domácnost“ a nájmem by tak podle § 708 ObčZ přešel na spolubydlícího.

Druhým znakem společné domácnosti je jakési „**společné hospodářské soužití**“, charakterizované společným uhrazováním nákladů na životní potřeby, *při němž osoby společně hospodaří se svými příjmy, nejsou přesně oddělovány finanční prostředky a nerozlišuje se, kterých věcí v domácnosti smějí tyto osoby užívat.*⁷¹ Členové domácnosti v rámci společného hospodaření tedy zejména přispívají k úhradě a obstarávání společných potřeb např. náklady na bydlení, na energie, výdaje na potraviny, zařízení bytu a podobně.

Pro posuzování případů přechodů nájmu judikatura zaujala konstantní názor, že u osob uvedených v § 706 odst. 1 věť první se k přechodu práva nájmu **nevyžaduje**, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství. I zde je však třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti.⁷² Ustálená rozhodovací praxe soudů proto v případech oprávněných osob z první skupiny (viz kapitola 4.3.2.1.) netrvá na druhé složce z pojmu společné domácnosti, pokud je zachována složka první – tedy povaha trvalosti soužití a tomu předcházející úmysl takovéto soužití udržovat po neurčitou dobu.

Ostatní osoby uvedené v § 706 odst. 2 ObčZ(již včetně vnuků) musejí dále prokazovat jak trvalé soužití, tak spotřební hospodářství. Navíc se u nich vyžaduje, aby o domácnost pečovali, což je užší pojem než-li jen soužití. *Jedná se jak o skutečné obstarávání domácích prací, tj. udržování pořádku v bytě, příprava jídla, praní, žehlení, spravování prádla, ošetřování nájemce v nemoci, tak i poskytování finančního nákladu na úhradu potřeb společné domácnosti ze strany příslušníka domácnosti.*⁷³

O tom, kdo a kdy bude s nájemcem sdílet společnou domácnost rozhoduje pouze nájemce spolu s budoucími spolubydlíci. Souhlas pronajímatele zde není nutný. Stejně tak není rozhodné, kde má spolubydlící přihlášeno trvalé bydliště. *Toto přihlášení má pouze veřejnoprávní charakter a maximálně může být použito jako*

⁷¹ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo, Praha, ASPI a.s., 2007, s. 201

⁷² viz Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 1867/2000 ze dne 16.1.2001, dále např. Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 679/200 ze dne 27.3.2002

⁷³ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo, Praha, ASPI a.s., 2007, s. 202

subsidiární důkaz existence práve společné domácnosti. ⁷⁴ K tomu bych chtěl jen podotknout, že není nutný souhlas pronajímatele ani k přihlášení spolubydliče k trvalému pobytu do předmětného bytu. Vyžaduje se jen nájemní smlouva a paradoxně souhlas nájemce.

4.3.2.3. Délka trvání společné domácnosti

Vedle samotného soužití ve společné domácnosti je pro naplnění podmínek přechodu nájmu relevantní i doba po kterou soužití trvalo. Potřebná délka je odlišná podle tohoto, zda se jedná o osoby uvedené v § 706 odst. 1 nebo v odst. 2. Pro všechny je však společný konec tohoto soužití, kterým je den smrti nájemce.

U osob vyjmenovaných v § 706 odst. 1 není stanovena minimální potřebná délka trvání společné domácnosti před smrtí nájemce. Podle tohoto ustanovení stačí, aby tyto osoby prokázaly, že s nájemcem žily ve společné domácnosti v den jeho smrti. Zde je však na místě znovu připomenout požadavek úmyslu založit a vést trvalé předem časově neomezené společné soužití. K tomu se vyslovil v jednom ze svých rozhodnutí Nejvyšší soud takto : *...tato doba musí být tak dlouhá, aby se zřetelem k dalším rozhodným okolnostem konkrétního případu bylo možno učinit závěr, že mělo jít o spolužití v jednom bytě, a tedy o příslušnost (trvalé povahy) ke společné domácnosti zemřelého uživatele bytu...* ⁷⁵

Naopak u osob spadající pod § 706 odst. 2, zákon stanoví minimální délku trvání společné domácnosti a to nepřetržitě tři roky před smrtí. Důkazní břemeno k délce společného soužití je na členech domácnosti. Jak již bylo zmíněno výše, v případě vnuků může soud z důvodu zvláštního zřetele hodných potvrdit přechod nájmu, i když délka soužití ve společné domácnosti byla kratší než tři roky nebo se dotčeným osobám celá tato lhůta nepodařila prokázat. Trvání společného soužití však musí být kontinuální. Pokud by tříletá lhůta byla přerušena, nájem bytu by na jinak oprávněné osoby nemohl přejít.

Pro všechny oprávněné osoby platí, že trvání společné domácnosti se nepřerušuje, pokud se člen domácnosti nebo nájemce z vážných důvodů zdržuje mimo byt. Mohlo by

⁷⁴ *Salač, J.* Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 88

⁷⁵ viz Rozsudek NS R 34/1982 str. 202

se jednat např. o hospitalizaci či lázeňský pobyt, studijní pobyt v zahraničí, pracovní cesta atd. Nejvyšší soud judikoval k možnosti přechodu nájmu: *... není na překážku skutečnost, že nájemce zemřel v nemocnici nebo v jiném léčebném zařízení po předcházející hospitalizaci; toto soužití však muselo vzniknout ještě před hospitalizací.*⁷⁶

4.3.2.4. Vlastní byt jako překážka přechodu nájmu

Společná podmínka pro všechny osoby, oprávněné se ucházet o přechod nájemního práva k bytu, je neexistence vlastního bytu. Přestože slovo „vlastní“ byt zavádí k tomu, že musí jít o vlastnické právo, je třeba tento pojem interpretovat extenzivně. Nejvyšší soud vyložil pojem vlastního bytu ve smyslu § 706 ObčZ tak, že znamená možnost *disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoliv přechodnému) uspokojování potřeby bydlet.*⁷⁷

Takové právo na bydlení proto může oprávněná osoba uplatňovat i v bytě, kde je „pouze“ v nájemním vztahu, nebo pokud jí svědčí právo věcného břemene na užívání určité nemovitosti apod. Na druhé straně však z judikátu vyplývá, že nestačí pouze byt vlastnit, případně mít již jeden byt v nájmu. Vždy je třeba posuzovat, zda v tomto bytě může objektivně uplatňovat svoji potřebu bydlení trvalejší povahy. To znamená, že pokud by např. dotčená osoba vlastnila celý nájemní dům, avšak byty by zde byly trvale obsazeny nájemníky na dobu neurčitou, je zřejmé, že v takových bytech právo na bydlení uplatňovat nemůže. Situaci by však měnila skutečnost, že by zde byl sjednán k některému bytu nájemní vztah na dobu určitou a v dohledné době by tak mohl nájem skončit. K tomu se shodně vyjádřil Nejvyšší soud v konkrétním případě, přičemž připustil, že by takový člen domácnosti mohl dostat delší lhůtu k vyklizení bytu do doby, než se uvolní jeho vlastní byt uplynutím sjednané nájemní doby.⁷⁸ Stejně tak by dle mého názoru byl možný přechod nájmu bytu na osobu vlastníci byt ve zdevastovaném stavu nezpůsobilém k bydlení, na jehož opravu objektivně nemá finanční prostředky.

⁷⁶ viz rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 463/2002 ze dne 20.2.2002

⁷⁷ viz rozsudek NS sp. zn. 2 Cdo 883/96 ze dne 30.10.1997

⁷⁸ srov. odůvodnění rozsudku NS R 20/2001

U případného přechodu nájmu na osobu, která je zároveň spoluvlastníkem bytu nebo domu, se bude posuzovat právní možnost takovou nemovitost užívat. *Pro posouzení existence či neexistence vlastního bytu ve smyslu § 706 odst. 1 ObčZ je rozhodující právní možnost užívat byt, to jest objektivní znaky tohoto právního titulu, nikoliv subjektivní vůle, již tento titul svědčí.*⁷⁹

K podmínce neexistence vlastního bytu zbývá dodat, že musí být splněna ke dni smrti nájemce. Nepostačí, že se tak stane později (např. při rozhodování soudu).

4.3.3. Přechod nájmu bytu po smrti manžela

Jak již bylo zmíněno výše, přechod nájmu na osoby a za podmínek uvedených v § 706 ObčZ je možný pouze v případě, že se nejedná o byt ve společném nájmu manželů. § 707 ObčZ totiž stanoví, že zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Tím rovněž zaniká společný nájem a **vylučným nájemcem se stává pozůstalý manžel** bez ohledu na případné další členy domácnosti.

§ 707 odst. 4 ObčZ zvolil stejný postup i na případy, kdy zemře jeden nebo i více nájemců ve společném nájmu. V tom případě rovněž přechází *ex lege* nájem na ostatní zbylé nájemce. V podstatě však jde jen o redukci počtu nájemců jako subjektů nájemního vztahu.

4.3.4. Přechod nájmu bytu po trvalém opuštění domácnosti nájemcem

§ 708 ObčZ. rozšiřuje použitelnost ustanovení § 706 - § 707 ObčZ o přechodu nájmu smrtí nájemce i na případ, že nájemce trvale opustí domácnost. Co se přesně rozumí trvalým opuštěním domácnosti vykládá judikatura tak, že ***jde o jednání vedené úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit.***⁸⁰ Nestačí proto pouhé odstěhování na určitou dobu nebo hospitalizace v nemocnici, byť dlouhodobá. V podobném smyslu se vyjádřil i Nejvyšší soud: ... *Trvalé opuštění domácnosti posuzují soudy podle okolností konkrétního případu, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro závěr, že jde o trvalé opuštění*

⁷⁹ viz rozsudek NS R 20/ 2001

⁸⁰ viz rozsudek NS R 34/ 1982 str. 209, dále rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 396/2001

domácnosti.⁸¹ Toto jednání je faktickým i právním úkonem se všemi požadavky na náležitosti právních úkonů v § 34 ObčZ a n. Musí být zejména svobodné, vážné, určité a srozumitelné (§ 37 ObčZ). Z toho vyplývá, že by např. k přechodu nájmu nemohlo dojít, pokud by byl nájemce proti vlastní vůli a pod nátlakem donucen byt opustit. Jednání může být dále učiněno výslovně (například prohlášením nebo dopisem) i konkludentně způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o vůli nájemce bytu trvale opustit společnou domácnost.⁸²

Vzhledem k tomu, že skutečnost opuštění domácnosti má dle § 708 ObčZ stejné právní následky jako smrt nájemce – totiž za stanovených podmínek přechod nájmu - **je rozhodující, ke kterému okamžiku takové opuštění nastává**. Podle judikatury Nejvyššího soudu nastává v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval.⁸³ Účinky opuštění domácnosti se ani nemusejí shodovat s faktickým odchodem z domácnosti. *Nelze vyloučit situaci, že úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme nájemce až po odchodu ze společné domácnosti, který charakter trvalého opuštění nemá.*⁸⁴ Právně relevantní projev vůle k opuštění společné domácnosti by potom mohl být např. dopis zasláný zbylým členům domácnosti, že se již do bytu nevrátí.

4.3.5. Problematika zneužívání přechodu nájmu a řešení *de lege ferenda*

Jak již bylo zmíněno výše, institut přechodu nájmu značně zasahuje do nedotknutelnosti vlastnického práva pronajímatele tím, že ho zbavuje smluvní volnosti. Účelem tohoto omezení je ochrana členů domácnosti nájemce, aby se „ze dne na den“ nestali bezprizorními. Obdobně se k této problematice vyjádřil v jednom ze svých nálezů Ústavní soud, přičemž zdůraznil, že *toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoliv účel omezujícího ustanovení.*⁸⁵ Přestože Ústavní soud nabádá obecné soudy, aby pečlivě prověřovali případ od případu, zda nedochází ke zneužívání zákona, praxe

⁸¹ viz Rozsudek NS R 34/ str. 208

⁸² srov. Rozsudek sp.zn. 26 Cdo 396/2001 ze dne 24.7.2002

⁸³ srov. Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 396/2001

⁸⁴ *Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.:* Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004. s. 186, dále srov. Rozsudek NS sp. zn. 2 Cdo 180/97

⁸⁵ viz Nález ÚS sp.zn. IV. ÚS 8/05

je často jiná a soudy se dále striktně drží formálního splnění podmínek přechodu. V praxi potom není pro spekulanty příliš velký problém široce nastaveným podmínkách vyhovět a získat tak bydlení za regulované nájemné. Je sice pravda, že díky deregulaci nájemného případů neoprávněných přechodů ubývá, neboť rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným již není tak velký jak tomu bylo před rokem 2007, četné případy se však vyskytují nadále.

Institut přechodu nájmu bytu není pouze „vynálezem“ minulých režimů v postkomunistických zemích, ale je součástí právních řádů ve většině demokratické Evropy. Zde jsou ovšem nastaveny podmínky mnohem přísněji, i okruh oprávněných osob je zde užší.⁸⁶

Největší prostor pro zneužívání dle mého názoru tvoří ustanovení § 708 ObčZ, které umožňuje přechod nájmu po nájemci, jenž se z bytu definitivně odstěhoval (například do svého nového bytu) a kohosi z rodiny v dosavadním bytě „zapomněl“.

Vzhledem k výše uvedenému by proto byla na místě změna právní úpravy přechodu nájmu bytu. Jsem přesvědčen, že by mohl být v první řadě vypuštěn § 708 ObčZ o trvalém opuštění domácnosti nájemcem, který dle mého názoru dávno neplní účel ustanovení přechodu nájmu a nejčastěji se zneužívá.⁸⁷

Co se týká okruhu oprávněných osob v § 706 odst.1, mohl by být zúžen pouze na děti a rodiče, přičemž ostatní zde uvedené osoby bych zařadil do odst. 2.⁸⁸

Dále stojí za úvahu, zda-li je nutné, aby nájem bytu přešel v plném rozsahu. Mám zde namysli zejména další trvání vztahu na neurčitou dobu. Zastávám názor, že by pro

⁸⁶ to přiznává i JUDr. Křeček ve své publikaci „222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení“, Praha, Leges, 2008, který je předsedou Sdružení nájemníků, když na str. 84 výslovně uvádí „...musíme přiznat, že dosavadní rozsah osob, na které nájem bytu přecházel, je oproti jiným zákonným úpravám v jiných státech Evropy značně široký...“

⁸⁷ vládní návrh zákona o změně ObčZ (sněmovní tisk č. 805) z dílny MMR, který byl Poslanecké sněmovně předložen v červnu tohoto roku, počítal rovněž s vypuštěním § 708, přičemž tento institut zachovává pouze v případě opuštění domácnosti jednoho z manželů či jednoho ze společných nájemců, kde by nájem přešel na manžela případně společné nájemce, kteří v bytě zůstali. Tento návrh však nebyl projednán. Návrh nového ObčZ rozlišuje v § 1946 opuštění s úmyslem žít trvale jinde – potom nájem zaniká nebo v § 1947 kde tento úmysl chybí – zde by mohl nájem bytu přejít ovšem za již přísnějších podmínek.

⁸⁸ Výše citovaný návrh změny ObčZ dále připouští přechod nájmu na každého, kdo prokáže, že žil v bytě ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, navíc se však vyžaduje písemný souhlas pronajímatele. Ten není potřeba jen při přechodu na osoby vyjmenované v dosavadním § 706 odst.1. Návrh nového ObčZ v § 1941 a n. umožňuje přechod nájmu po smrti nájemce na každého, kdo prokáže společnou domácnost a zároveň společné hospodářství s nájemcem po dobu alespoň dvou let (tato lhůta se netýká nezletilých dětí nájemce či manželových a jim svěřených nezletilých dětí). Jen potomkům nájemce postačí prokázat pouze členství ve spol. domácnosti po dobu 6 měsíců před smrtí. Pokud by bylo oprávněných osob více, potomci mají na přechod nájmu vždy přednostní právo, pokud by nebyl oprávněn nikdo, zaniká nájem bytu v den smrti nájemce (postup převzetí bytu je nově upraven v § 1945).

naplnění účelu zákonného ustanovení o přechodu nájmu, postačovala jakási ochranná lhůta (max. v délce 1 roku) po jejímž uplynutí by nájem bytu *ex lege* skončil. V této době by si musel každý člen domácnosti vyřešit svoji bytovou situaci sám, tak jako každý jiný. Výjimku by tvořili pouze nezaopatřené děti⁸⁹, důchodci a konečně osoby s těžkým zdravotním postižením. U těchto skupin osob by byla původní (i neurčitá) doba nájemního vztahu zachována, v případě nezaopatřených dětí by ochranná lhůta mohla skončit až po jednom roce od okamžiku, kdy jimi přestaly být.⁹⁰

⁸⁹ viz § 11 zák. č. 117/1995 Sb.o státní sociální podpoře

⁹⁰ obdobné řešení přinášel poslední výše citovaný vládní návrh změny Obč.Z., kde tuto lhůtu určil na 2 roky. Nevztahovala by se pouze na osoby starší 75 let, mladší 18 let (u těchto nemůže nájem skončit dříve než po dosažení 20 roku). Návrh nového Obč.Z. (prof. Eliáš a kol.) naopak dále počítá s přechodem nájmu bytu v původním rozsahu.

5 . PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Důležitou část nájemního vztahu tvoří práva a povinnosti subjektů. Obecná úprava je obsažena v § 663 - § 670 ObčZ. Zvláštní ustanovení k nájmu bytu v § 687 a n. ObčZ je *lex specialis* k obecné úpravě. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. vykládá pojmy „drobné opravy bytu“ a „náklady spojené s běžnou údržbou bytu“. Strany nájemní smlouvy si mohou dohodnout další práva a povinnosti, nesmějí být však v rozporu s výše uvedenými ustanoveními v ObčZ, které jsou převážně kogentní povahy (zejména ve prospěch nájemce) a tím značně omezují smluvní volnost.

Dalším právním předpisem je zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky, který pojednává v § 99 a n. o povinnosti pronajímatele (ubytovatele) při poskytování nájmu bytu cizincům. Blíže v kapitole 5.5.

5.1. Práva a povinnosti související s užíváním bytu, společných prostor a zařízení domu

Tuto základní skupinu práv a povinností subjektů nájemního vztahu jsem koncepčně rozdělil do dvou podkapitol. V první z nich se budu zabývat jednotlivými právy a povinnostmi s užíváním související a to v pořadí jak na sebe navazují. Právní úprava je obsažena v ustanoveních § 687 – § 690 Obč.Z

V druhé podkapitole se zmíním o možných sankcích za jejich porušení.

5.1.1. Jednotlivá práva a povinnosti

Užívání pronajaté věci je základním právem nájemce. Proto zákon již v § 687 odst. 1. Obč.Z. stanoví tomu odpovídající povinnost pronajímatele **předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu**. Pojmy bytu a příslušenství jsou vymezeny v kapitole 3.2.1. a 3.2.2.

První část tohoto ustanovení se týká počátku nájmu, totiž **předání bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání**. *Byt by měl obsahovat vybavení bytu umožňující jeho užívání jako zejména základní vybavení kuchyňskou linkou, sporákem (vařičem),*

vymalován základním nátěrem (minimálně) viz R 19/1978. ⁹¹ Dále by neměl mít vady znemožňující řádné užívání jako např. poškozené vchodové dveře do bytu, netěsnící okna, kterými do bytu může zatékat, plíseň na zdech apod. Samotný záznam o předání bytu je v praxi obvykle zdokumentován v tzv. předávacím protokolu, který nejčastěji obsahuje soupis vybavení, hodnoty měřidel energií, počet předaných klíčů, případně další poznámky (např. drobné poškození zařízení bytu) nebo fotodokumentace. Protokol je odsouhlasen a podepsán oběma stranami a tvoří přílohu ke smlouvě. Před účinností zákona č. 107/2006 Sb. nebylo dovoleno pronajímat byty tzv. „k rekonstrukci“, přestože by nájemce souhlasil s opravou na svoje náklady. Tato přehnaná ochrana nájemce ho však mnohdy spíše omezovala, neboť se nemohl s pronajímatelem domluvit, že si byt opraví na své náklady podle svého vkusu s tím, že bude po nějakou dobu platit snížené nájemné. Proto byla tato překážka odstraněna novelizací § 687 ObčZ rozšířením o dispozitivní ustanovení v novém odst. 2. Taková dohoda musí být součástí nájemní smlouvy - tedy rovněž písemná.

Druhá část ustanovení dále po pronajímateli požaduje, **aby nájemci zajistil plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.** Dá se říci, že hlavním obsahem této povinnosti, která trvá po celou dobu nájmu, je „udržení“ bytu v uspokojivém stavu bez vážných závad. Zde je mnohými spatřována nelogičnost v tom, že pronajímatel musí zachovávat v určitém stavu byt, přestože výsledek nemůže reálně ovlivnit, neboť byt nemá sám v dispozici. Dále zahrnuje poskytování (nebo alespoň umožnění) plnění spojené s užíváním bytu. V § 688 ObčZ se přímo uvádí tomu odpovídající **právo nájemce a osob, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, takové plnění požívat.** *Občanský zákoník blíže tato plnění nespecifikuje; v podstatě jde o služby, které vymezovalo ustanovení § 11 odst. 1 nyní již zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., tj. ústřední (dálkové) vytápění, dodávka tepla a teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, příp. vybavení bytu společnou rozhlasovou a televizní anténou.*⁹² Většinu z těchto služeb však pronajímatel samozřejmě nezajišťuje přímo, ale musí umožnit jejich dodávání. Pokud jde tedy např.

⁹¹ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 64 - 65

⁹² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004. s. 110

o dodávku plynu, pronajímatel zajistí přívod plynu do bytu a dále k jednotlivým spotřebičům, samotný odběr plynu si však většinou sjedná nájemce přímo s distributorem. To platí i např. u odběru elektřiny a vody. To potvrdil i Nejvyšší soud : ... *K povinností pronajímatele, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, náleží rovněž povinnost udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny do nájemcova bytu v bezvadném stavu.*⁹³ Obdobně se vyjádřil k povinnosti zajistit možnost odběru pitné vody v bytě.⁹⁴ Další služby zajišťuje pronajímatel jako vlastník nemovitosti prostřednictvím poskytovatelů služeb, případně správce. V případě distribuce kabelové televize či internetu zajišťuje běžně rozvody až do bytů přímo distributor. Vlastník nemovitosti dává pouze souhlas. Z praxe je znám i případ, kdy majitel domu (převážně s „regulovanými“ nájemníky) odpíral udělit souhlas s instalací internetu v domě s odůvodněním, že rozvody kabelů v plastových krytech na chodbách si nepřejde z estetických důvodů. Pokud by se nájemci domáhali nahrazení jeho souhlasu žalobou, bylo by zřejmě na posouzení soudu, zda je poskytování internetu v dnešní době běžnou službou spojenou s užíváním bytu a do jaké míry může dojít k zásahu do nemovitosti proti vůli vlastníka. Používání internetu v domácnostech je natolik rozšířené a v moderní společnosti zcela samozřejmé, proto se domnívám, že by měl vlastník nemovitosti poskytnout součinnost jako u ostatních služeb.

Vedle užívání bytu a jeho příslušenství náleží podle § 688 ObčZ nájemci a členům jeho domácnosti **i právo užívat společné prostory a zařízení domu.**

Společné prostory v domě jsou takové, které jsou přístupné všem nájemcům ke společnému užívání. Tím se liší od příslušenství bytu (vedlejší prostory), které mohou být situovány rovněž mimo byt, jsou však určeny k výlučnému užívání konkrétnímu nájemci a patří tak k určitému bytu (např. sklepní kóje, vymezený prostor na půdě). Mezi sklepní prostory tak lze zařadit např. chodby, schodiště, sušárny, kočárkárny. Výkon těchto práv je proto omezen odpovídajícími právy ostatních nájemců v domě. „Braní ohledu“ na jiné je deklarováno i v § 690 ObčZ⁹⁵

Zařízení domu bych charakterizoval jako všechny předměty v domě, které slouží k usnadnění užívání bytu – tedy bydlení. Typickým příkladem je výtah nebo společný

⁹³ viz Rosudek NS sp.zn. 26 Cdo 168/2005 ze dne 26.10.2005

⁹⁴ viz Rosudek NS sp. zn. 26 Cdo 2008/2003 ze dne 17.12.2003

⁹⁵ § 690 Obč.Z. : „Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv“

kotel pro dům, dle mého názoru by sem mohly patřit i poštovní schránky, věšáky na prádlo apod.

Samotné právo užívání bytu, společných prostor a zařízení domu však nemůže být neomezené a svévolné, neboť je vždy omezeno právy jiných uživatelů. Zákon v § 689 odst. 1 Obč.Z. proto ukládá nájemci a členům jeho domácnosti **povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu**. Co se rozumí „řádným užíváním“ nechává zákon na interpretaci soudům a právní teorii. Např. JUDr. Kocourek jej definoval značně široce jako *užívání, které je v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti, s dobrými mravy, které respektuje práva a oprávněné zájmy dalších uživatelů a pronajímatele, při němž je dbáno zachování užitné hodnoty najatého bytu, jeho řádné údržby a všech práv s nájmem bytu spojených....též včasné a řádné placení nájemného a dalších úhrad s užíváním bytu spojených, plnění ohlašovacích povinností, umožnění realizace práv pronajímatele apod.*⁹⁶ Pokud bych se měl pokusit definovat „řádné užívání“ stručněji, šlo by patrně o činnost pokojného bydlení v najatém bytě, jehož uživatelé dodržují platné právní předpisy spočívající zejména v dodržování dobrých mravů v domě, respektování práv pronajímatele a ostatních uživatelů domu. Zřejmě by zde bylo možné aplikovat analogicky i § 127 odst.1. Obč.Z. o tzv. „sousedských právech“.⁹⁷

Zákonodárce v souvislosti s přijetím zákona č. 107/2006 Sb. zřejmě začleňuje do „řádného užívání“ i **povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě**, neboť vložil nové odst. 2 a 3 (které tuto povinnost s účinností od 1.4. 2006 nově zavádí) do stejného ustanovení § 689 Obč.Z. Nájemci je k tomu poskytnuta lhůta 15 ode dne, kdy ke změně došlo. Požadovány jsou jména, příjmení, datum narození a státní příslušnost těchto osob. Za nesplnění této povinnosti je v odst. 3 stanovena sankce – viz. následující kapitola. Je třeba zdůraznit, že jde pouze o oznamovací povinnost *ex post*, souhlas pronajímatele k přijetí nového člena domácnosti nutný není. Dokonce se souhlas nevyžaduje ani v případě přihlášení takové osoby k trvalému pobytu, případně ohlášení změny místa trvalého pobytu podle zákona č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel. Dle § 10 odst. 6.

⁹⁶ Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. Praha: Eurounion, 2006, s. 84

⁹⁷ z § 127 odst.1. Obč.Z. : „ Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.....nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy...“

citovaného zákona postačuje (kromě dalších formálních požadavků) pouze vyplnit údaje o vlastníku a dále doložit oprávněnost užívání bytu – tedy v našem případě nájemní smlouvu. Pokud je žadatel osoba odlišná od nájemce, vyžaduje se jeho písemný souhlas s úředně ověřenými podpisy nebo potvrzení souhlasu osobně před zaměstnancem ohlašovny.

S povinností nájemce řádně užívat byt koresponduje **právo pronajímatele požadovat přístup k věci (do bytu) za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. (§ 665 odst. 1 ObčZ.)** Toto právo je sice zakotveno v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě, podle judikatury se však vztahuje i na nájem bytu. Intervaly možných pronajímatelových „návštěv“ zákon nestanoví. Měli by však být dopředu ohlášeny a prováděny v přiměřených časových rozestupech, aby nájemce zbytečně neobtěžovaly.

5.1.2. Sankce

Všechny výše uvedená práva a povinnosti by byly pouhé prázdné deklaráce, kdyby jim právní řád neposkytl dostatečně účinnou ochranu. Ta se realizuje stanovením sankcí za jejich porušení a jejich následnou vymahatelností.

Pronajímatel je povinen **předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním.**

Při porušení této povinnosti se může nájemce domáhat:

- *nápravy soudní cestou,*
- *v souběhu by bylo možné uplatnit přiměřenou slevu na nájemné dle § 698 ObčZ,*
- *nelze ani vyloučit použití ustanovení § 691 ObčZ a nájemce si závady v nezbytném rozsahu nechá odstranit sám (blíže viz kapitola 5.2.3.)*
- *v úvahu může připadat též aplikace ustanovení § 679 odst.1 a 2., které upravuje možnost odstoupení od smlouvy.*
- *Trestněprávní postih dle ustanovení § 249a odst. 2 TZ⁹⁸*
- *ochrany u příslušného orgánu státní správy dle § 5 ObčZ*
- *využít svépomoci dle § 6 ObčZ*

⁹⁸ *Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 65*

*Domáhat se nápravy u soudu je však v praxi obtížné především proto, že soudy vyžadují přesný popis nejen toho, čím k porušení tohoto práva dochází, ale i přesnou specifikaci postupu, který má pronajímatel učinit, aby k porušení tohoto práva nedocházelo.*⁹⁹

Slevu z nájemného podle § 698 odst. 1 ObčZ¹⁰⁰ může nájemce uplatnit i v případě že pronajímatel nezajistil poskytování plnění (služeb) spojených s užíváním bytu, nebo je zajistil nedostatečně. Podmínkou však je, že se tím zhoršilo užívání bytu. Pokud by k takovému zhoršení nedošlo, mohl by nájemce žádat pouze přiměřenou slevu z úhrady za ty služby, které nebyly řádně a včas poskytnuty (§ 698 odst. 3 ObčZ). Nárok na tyto slevy musí uplatnit u pronajímatele v prekluzivní lhůtě 6 měsíců (§ 699 ObčZ).

Možnost odstoupit od smlouvy podle § 679 ObčZ odst. 1¹⁰¹ a odst. 2¹⁰² je důslednější prostředek ochrany nájemce, mající za následek zánik nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon, nájem bytu skončí ke dni doručení odstoupení pronajímateli. Zákonodárce tu nejspíše zvolil tento způsob okamžitého zániku, neboť v případě nemožnosti užívání bytu (odst. 1) nebo zdraví závadnému prostředí (odst. 2) , by další setrvání nájemce (např. po dobu výpovědní lhůty) nebylo reálně možné. Pokud se navíc jedná o zdraví závadné místnosti (např. rozsáhlé plísňě), je možné odstoupit od smlouvy i v případě, že o těchto problémech nájemce věděl při uzavření smlouvy a přesto ji podepsal. Zde je upřednostněn zájem na ochraně zdraví nájemce před zájmem právní jistoty a smluvní volnosti.

Pokud by protiprávní jednání pronajímatele bylo natolik závažné a úmyslné, že by společenská nebezpečnost činu pro společnost byla vyšší než nepatrná, mohl by se dopustit i trestného činu podle § 249a odst. 2 TZ.¹⁰³ *Jednání má zde formu bránění ve výkonu užívacího práva, a to především tím, že se oprávněné osobě zamezí přístup do*

⁹⁹ Křeček, S. : Změny v bytovém právu k 1.1.2007, Praha, LINDE, 2006 s.41

¹⁰⁰ z § 698 odst. 1 Obč.Z. : „...Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání zhoršilo.“

¹⁰¹ z § 679 odst. 1 Obč.Z. : „, Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání...“

¹⁰² § 679 odst. 2 Obč.Z. : „, Jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, má nájemce toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát.“

¹⁰³ z § 249 TZ: „...bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo peněžitým trestemkdo oprávněné osobě v užívání bytu ...brání“

domu, bytu (např. zazděním vchodu, výměnou zámku) nebo se jí jinak znemožňuje nebo podstatně ztěžuje řádně a obvyklým způsobem tato místa užívat.¹⁰⁴ Charakter bránění v užívání by mohlo mít i bezdůvodné zastavení nezbytných služeb jako je přívod elektřiny, plynu nebo vody do bytu po delší dobu.

Možnost využít § 5 ObčZ a požadovat po obecním úřadě obnovení pokojného stavu by nájemce mohl např. při náhlém zabrání bytu nebo příslušenství které doposud nájemce užíval (např. sklep, půdní box, WC na chodbě apod.).

V obdobných případech jako v předešlém odstavci by nájemce mohl přiměřeným způsobem sám pronajímatelův zásah odvrátit (§ 6 ObčZ)

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu (§ 689 odst. 1 ObčZ).

Při porušení této povinnosti může pronajímatel:

- vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst. 2. písm. d) Obč.Z¹⁰⁵ z důvodu neužívání bytu
- vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst. 2. písm. a) Obč.Z.¹⁰⁶ z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě
- vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst. 2. písm. b) Obč.Z.¹⁰⁷ z důvodu hrubého porušování povinností, které vyplývají z nájmu bytu
- odstoupit od nájemní smlouvy dle § 679 odst. 3 věta první ObčZ.
- postupovat dle § 693 ObčZ. – (viz. kapitola 5.2.4.)
- podat trestní oznámení o trestném činu neoprávněného zásahu do práv k bytu dle § 249 odst.1 TZ

¹⁰⁴ Novotný, O., Dolenský, A., Navrátilová, J., Púry, F., Rizman, S., Vanduchová, M., Vokoun, R. Trestní právo hmotné – II. Zvláštní část. Praha, ASPI Publishing, 2004, s. 120

¹⁰⁵ § 711 odst. 2. písm. d) „Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu...jestliže by nájemce byt bez vážných důvodů neužíval nebo ho užíval jen občas“

¹⁰⁶ § 711 odst. 2. písm. a) „Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu... jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě...“

¹⁰⁷ z § 711 odst. 2. písm. b) „Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu...jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu...“

Vedle pronajímatele mohou další dotčené osoby (většinou ostatní uživatelé domu):

- domáhat se náhrady škody dle § 420 a n. ObčZ
- domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy dle § 5 ObčZ
- využít svépomoci dle § 6 ObčZ
- podat podnět na obecní úřad k zahájení řízení o přestupku dle § 47 odst. 1, písm. b) PřesZ

Odstoupení od nájemní smlouvy dle § 679 odst. 3 věta první ObčZ je razantní krokem pronajímatele vůči nájemci, neboť nájem zaniká dnem, kdy bylo odstoupení doručeno nájemci. Nájemce by se mohl domáhat neplatnosti takového odstoupení u soudu, který může v takovém případě vydat předběžné opatření o zachování možnosti užívání bytu nájemcem do rozhodnutí soudu. V opačném případě by měl povinnost neprodleně byt předat pronajímateli jinak by mu hrozila exekuce vyklizením bytu. Proto může pronajímatel odstoupit od smlouvy pouze v případě, trpí-li užívání věci (bytu) takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Pronajímatel může rovněž podat trestní oznámení stejně jako nájemce (viz výše) rovněž na trestný čin neoprávněného zásahu do práva k bytu dle § 249 TZ, tentokrát podle odst.2. tohoto ustanovení. Trestní jednání neoprávněného užívání bytu by mohlo být *např. setrvání v těchto prostorách poté, co zanikl právní důvod jeho užívání.*¹⁰⁸

Náhradu škody podle § 420 a n. ObčZ by mohli požadovat vedle pronajímatele i ostatní uživatelé bytů v domě, jestliže prokáží, že jim nájemce svým protiprávním zaviněným jednáním škodu způsobil. Většinou se jedná o skutečnou škodu – např. vytopení spodního bytu nedbalostí nájemce (přetečení vany, vytečení pračky atd.) Vzniklá škoda zde spočívá v nákladech na vymalování případně poškození nábytku a dalšího zařízení v bytě. Pronajímateli by mohl vzniknout *těž ušlý zisk na který by měla být uplatněna tržní cena nájemného.*¹⁰⁹ To si lze představit v případě, že nájemce nepředá ke dni skončení nájmu byt a dále jej po nějakou dobu neoprávněně užívá. Zde není vyloučen souběžně trestněprávní postih – viz předchozí odstavec.

¹⁰⁸ Novotný, O., Dolenský, A., Navrátilová, J., Púry, F., Rizman, S., Vanduchová, M., Vokoun, R. Trestní právo hmotné – II. Zvláštní část. Praha, ASPI Publishing, 2004 s. 119

¹⁰⁹ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 68

Možnost požádat obecní úřad o obnovení posledního pokojného stavu podle § 5 ObčZ mají kromě nájemce (viz výše) i pronajímatel a ostatní uživatelé bytů. Ten by mohl zasáhnout např. jestliže by nájemce neoprávněně zabral a uzamknul společné prostory v domě.

Přiměřeně zasáhnout by mohli tyto osoby i samy, pokud by od nájemce např. neoprávněně zabránění společných prostor bezprostředně hrozilo.

Pokud by např. nájemce porušoval noční klid (období mezi 22 h – 6 h), mohli by se uživatelé okolních bytů obrátit na Policii ČR (v akutních případech) nebo přímo na obecní úřad a dát podnět k sešetření přestupku dle § 47 odst. 1, písm. b) Přes.Z. Hrozí zde pokuta do 1000,- Kč.

Povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě (§ 689 odst. 2. ObčZ)

Při nesplnění této povinnosti ani do jednoho měsíce může pronajímatel postupovat dle § 689 odst. 3 ObčZ :

- vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst.2 písm. b) ObčZ

Povinnost nájemce umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly, zda byt užívá řádným způsobem. (§ 665 odst. 1 ObčZ).

Pokud nájemce bez vážného důvodu odmítne (opakovaně) přístup za účelem kontroly, může pronajímatel:

- vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst.2. písm. b)

Shodně se vyjádřil v jednom ze svých rozsudků i Krajský soud v Hradci Králové.¹¹⁰

5.2. Práva a povinnosti související s opravami a údržbou bytu

Byt, jeho součásti i zařízení jsou díky častému užívání poměrně rychle opotřebovány, proto musí být jasně stanoveno kdo, za jakých podmínek a v jakém rozsahu má povinnost zajistit a uhradit opravy, odstranit vyskytlé závady a provádět

¹¹⁰ viz Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 26 Co 513/99

údržbu. Tato práva a povinnosti jsou stanovena v § 687 odst. 3, 4 a § 691 – 693 ObčZ, dále v § 5 – § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a pokud zákon na některých místech umožňuje, aby si smluvní strany upravily tyto poměry jinak, lze takovou dohodu pojmut i do nájemní smlouvy.

5.2.1. Drobné opravy v bytě

Občanský zákoník v ustanovení § 687 odst. 3 ukládá **nájemci povinnost hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním**. Toto ustanovení je však dispozitivní, smluvní strany si tedy mohou dohodnout, že i drobné opravy bude hradit pronajímatel. *Jedná se tak vlastně o další ochranný prvek ve prospěch nájemců.*¹¹¹ Samotný výklad pojmu drobných oprav již v Občanském zákoníku nenalezneme, neboť je upraven v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Tento zvláštní právní předpis nahradil původní obsolentní vyhlášku č. 45 /1964 , kde např. chyběla některá zařízení, která jsou již dnes součástí každého bytu. Dne 22.6.2009 byla ve Sbírce zákonů pod č. 170/2009 Sb. vyhlášena novela tohoto vládního nařízení. Vzhledem k tomu, že nabývá účinnosti od 1.1.2010, bude následující výklad podle dosavadního znění a v závěru kapitoly pojednám o změnách dle novely.

§ 5 odst. 1. nařízení stanoví, že **za drobné opravy bytu se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.**

První podmínka se týká vnitřního vybavení, které musí být součástí bytu. Proto je třeba aplikovat ustanovení § 120 ObčZ¹¹² z něhož lze dovodit, že součástí bytu nejsou volně stojící předměty v bytě jako nábytek, lednice, pračka atd. Naopak kuchyňská linka se sporákem se obecně za součástí bytu považují, neboť jejich oddělením by došlo k poškození funkčnímu (užívání kuchyně je neodmyslitelnou součástí bydlení) i estetickému.

Druhá podmínka uhrazovací povinnosti nájemce spočívá v tom, že toto vybavení musí vlastnit pronajímatel. Při současném splnění obou podmínek se potom postupuje podle **věcného vymezení** drobných oprav v § 5 odst. 2. nař. , kde nalezneme taxativní

¹¹¹ *Salač, J.:* Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 65

¹¹² § 120 Obč.Z. : „, Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc jako celek znehodnotila.“

výčet konkrétních oprav a výměn, které je nájemce povinen uhradit a to bez ohledu na výši finančních výdajů:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
- opravy měřičů tepla a teplé vody

dále podle § 5 odst. 3 nař. se za drobné opravy dále považují:

- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavných a přistavěných skříní
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, opravy kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení

Negativní vymezení § 5 odst. 3 nař. naopak výslovně stanoví, že se za drobné opravy nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení .

Za drobné opravy se podle § 5 odst. 4. nař. považují i výměny drobných součástí předmětů uvedených v § 5 odst. 3 nař.(výše). Zde bude záležet na posouzení jednotlivých konkrétních případů. *Za drobné součásti předmětu nebude možné považovat podstatné součásti, jako např. výměnu topného tělesa u karmy, pečící trouby u kuchyňského sporáku, pracovní desky a dřezu u kuchyňské linky či třicestného ventilu u etážového topení* .¹¹³

Pokud se vyskytne potřeba takových oprav bytu či vybavení bytu, případně i nutnost výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou věcně

¹¹³ Horák, J., Nováková H., Kdo hradí opravy v bytě?. 2.vydání, Praha : POLYGON, 1996, s. 36

vymezeny v § 5 odst. 2 a 3. nař., bude se postupovat podle **kritéria výše nákladu dle § 5 odst. 5 nař.** Zde je nastaven finanční limit výše nákladu na jednu opravu, který nesmí přesáhnout 300,- Kč. V případě se na jedné věci objeví potřeba více oprav, které spolu souvisí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. *Věcná souvislost a časová návaznost je dána povahou souvisejících opravářských úkonů, které je nutné současně provést, aby se odstranila závada ve funkci určitého předmětu.*¹¹⁴ T toho lze dovodit, že pokud by bylo na jednom předmětu více závad, které spolu nesouvisí, počítal by se limit 300,- Kč pro každou opravu zvlášť. Do této zbytkové kategorie vybavení které není součástí věcného výčtu v odst. 2 a 3, lze typicky zařadit např. opravu klimatizace, vzduchotechniky, oprava obkladů v koupelně apod.

S účinností od 1.1.2010 novela nař. č. 174/2009 Sb. s sebou přinese tyto změny:

§ 5 odst. 2 písm. c) – za drobné opravy budou pokládány výměny elektrických koncových zařízení, přičemž nový příkladný výčet rozšiřuje stávající (taxativní) výčet o zásuvky rozvodových sítí, signálů analogového a digitálního tel. vysílání. Naopak nově stanoví pouze výměnu zdrojů světla v osvětlovacích tělesech místo stávající výměny celých těles.

§ 5 odst. 2 písm. f) – rozšiřuje opravy měřičů tepla a teplé vody i pro studenou vodu

Významná změna se dále týká navýšení dosavadního limitu 300,- Kč na 500,- Kč, přičemž se do tohoto limitu nově nezapočítávají náklady na dopravu, parkovné apod. (§ 5 odst. 5 nař.). Ty se však přesouvají do nového institutu – ročního limitu.

Nově vložený odst. 6 v § 5 zakotvuje další ochranný prvek pro nájemce – maximální roční limit na drobné opravy v odst. 2 – 5. Ten nesmí přesáhnout částku 70,- Kč/m² podlahové plochy bytu za rok. Např. nájemce v bytě o rozloze 60 m² se bude podílet na úhradě drobných oprav pouze do výše 4.200,- Kč/rok. Do ročního limitu se však nezapočítávají náklady spojené s běžnou údržbou bytu dle § 6 nař. (viz níže). Jisté úskalí tohoto sporného limitu spočívá v tom, že část nájemců může v budoucnu účelově kumulovat potřebné opravy v bytě ve snaze zaplatit jen část úhrady.

Sankce za porušení povinnosti nájemce - provést a uhradit drobné opravy – je obsahem § 692 odst. 2 ObčZ. Toto ustanovení umožňuje pronajímateli konat v případě nečinnosti nájemce. Pronajímatel může tyto drobné opravy provést sám (nebo jinak opravy zajistit) a náhradu nákladů takto vynaložených poté požadovat po nájemci.

¹¹⁴ Horák, J., Nováková H., Kdo hradí opravy v bytě?. 2.vydání, Praha : POLYGON, 1996, s. 45

Podmínkou tohoto postupu je však předchozí upozornění nájemce. Jde o jakousi výzvu bez předepsané formy, kterou pronajímatel dává nájemci „poslední šanci“ aby provedl konkrétní opravy v přiměřené lhůtě, jinak je provede sám na náklady nájemce. Neprovádění drobných oprav však nemůže být považováno za hrubé porušování povinností nájemce ve smyslu výpovědního důvodu v § 711 odst. 2 písm. b).

5.2.2. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Povinnost nájemce hradit náklady spojené s běžnou údržbou je stejně jako v případě drobných oprav zakotvena v § 687 odst. 3 ObčZ. Ustanovení je rovněž dispozitivní a odkazuje s vymezením pojmu na stejný zvláštní právní předpis – nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Zde v § 6 se za tyto náklady považují **náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu**. Zde je (na rozdíl od taxativního výčtu drobných oprav) výčet demonstrativní :

- pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3
- malování včetně opravy omítek, tapetování
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry

S účinností od 1.1.2010 novela nař. č. 174/2009 Sb. dochází v § 6 jen ke „kosmetické“ výměně slova stoupačka za svislé rozvody.

Sankce pro případ nájemcova zanedbávání běžné údržby v bytě by byla shodná jako u neprovádění drobných oprav (viz výše) a pronajímatel by mohl postupovat dle § 692 odst. 2 ObčZ za podmínek zde uvedených.

5.2.3. Ostatní opravy a výměny které je povinen provádět pronajímatel

Jestliže v bytě nastane potřeba oprav, které nejsou považovány za drobné opravy ani za běžnou údržbu (viz. výklad výše), má povinnost zajistit takové opravy pronajímatel na svoje náklady. To souvisí s povinností pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ). O výskytu takových závad se však většinou jako první dozví nájemce neboť byt trvale užívá. Proto ustanovení § 692 ObčZ. ukládá **nájemci povinnost oznámit pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení**. Pokud by

tak nájemce bez zbytečného odkladu neučinil a v důsledku neopravené závady by vznikla pronajímateli škoda, mohl by její náhradu pronajímatel požadovat po nájemci, neboť jeho odpovědnost vychází z porušení zákonné povinnosti oznámit a umožnit opravu.

Na druhé straně zákon pamatuje i na případ, kdy pronajímatel oznámení nájemce ignoruje a opravy neprovádí. Pokud by tyto závady bránily řádnému užívání bytu, nebo jimiž by byl výkon nájemcova práva ohrožen, **má nájemce právo závady odstranit v nezbytné míře a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 ObčZ).** K tomu je však potřeba kumulativně splnit několik podmínek.

Předně musí jít o takové závady, které svou povahou brání řádnému užívání bytu (nebo výkon nájemcova práva ohrožují). *Půjde tedy zejména o případy závad závažnějších, jejichž výskyt se bezprostředně dotýká každodenní možnosti faktického užívání bytu.*¹¹⁵ Další důležitou podmínkou je předchozí upozornění adresované pronajímateli, které musí obsahovat kromě popisu závad a přiměřené lhůty na jejich odstranění i *upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.*¹¹⁶

Další požadavky souvisí s uplatněním práva na náhradu vynaložených nákladů. Jestliže nebude toto právo u pronajímatele neuplatněno do 6 měsíců od odstranění závad, *ex lege* zanikne (prekluzivní lhůta). Navíc může nájemce odstranit závady jen v nezbytné míře (tzn. provést jen takové práce, které jsou nutné k obnově řádného užívání bytu) a poté žádat pouze účelně vynaložené náklady. Zde je rozhodující v místě a čase obvyklá cena prací, standardních materiálů apod.

Nájemce může využít vedle postupu dle § 691 ObčZ další možnosti obrany. Jde zejména o nápravu soudní cestou, uplatnění přiměřené slevy na nájemném (§ 698 ObčZ)¹¹⁷, odstoupení od smlouvy dle § 679 odst.1 a 2 ObčZ. Blíže viz kapitola 5.1.2.

Ustanovení § 692 a § 691 ObčZ se použijí i na případy, kdy je závada na vnitřním vybavení bytu natolik závažná, že je buď neopravitelná nebo již oprava není účelná. Potom je povinností pronajímatele takový předmět vyměnit. Nárok nájemce na výměnu vzniká v okamžiku, kdy je takové zařízení technicky či funkčně nezpůsobilé k dalšímu

¹¹⁵ Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. Praha: Eurounion, 2006, s. 85

¹¹⁶ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 2008/2003 ze dne 17.12.2003

¹¹⁷ z § 698 ObčZ.: „Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání.

užívání. Pouhým uplynutím životnosti tedy tento nárok nevzniká. Potřebu výměny je třeba nahlásit pronajímateli postupem dle § 692 ObčZ. Teprve nečinností pronajímatele, může nájemce postupovat dle § 691 ObčZ a výměnu provést sám. Při splnění všech podmínek tohoto ustanovení (viz výklad výše), může po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených prostředků s výměnou souvisejících (cena průměrného obdobného zařízení, proplacení dopravy a instalace v místě a čase obvyklá). Tak např. pokud by si nájemce pořídil nadstandardní sporák, má nárok pouze na proplacení částky za standard a zbývající část hradí ze svých prostředků. Je rovněž možná dohoda obou stran, že si nájemce pořídí celý předmět na svoje náklady a pronajímatel mu následně poskytne slevu na nájemném až do doby uhrazení celé ceny – potom se stává takový předmět majetkem pronajímatele.

5.2.4. Ostatní opravy a výměny které je povinen provádět nájemce

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí (§ 693 ObčZ) . Pronajímatel samozřejmě není povinen hradit opravy a výměny vnitřního vybavení, jestliže jejich poškození způsobil nájemce případně spolubydlící osoby svým úmyslným či nedbalostní jednáním. To může spočívat např. v neodborné či nešetrné manipulaci se zařízením.

Jde o specifický způsob náhrady škody formou restitutio in integrum (obecná úprava odpovědnosti za škodu stanoví jako primární relativní restituci).¹¹⁸ Případnými škůdci mohou být vedle nájemce další osoby, kteří s ním bydlí. Obecně akceptovaný právní názor je takový, že nájemce odpovídá dle tohoto ustanovení pouze za chování osob, kteří s ním bydlí (spolubydlící, podnájemci), nikoliv však za chování osob jiných, kteří se v bytě nachází z jiných důvodů (návštěvy, opravář atd.). Pronajímatel by mohl požadovat náhradu škody přímo na těchto osobách dle obecných ustanovení § 420 a n. ObčZ (případně po zaměstnavateli dle § 420 odst. 2, pokud škodu způsobil zaměstnanec). V praxi je však většinou situace taková, že ke dni skončení nájmu si pronajímatel převezme byt a když zde zjistí poškození či závady, požaduje po nájemci

¹¹⁸ *Salač, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova - ediční středisko, 2003, s. 70

náhradu případně zadrží poměrnou část z kauce, pokud byla nájemcem složena (686a). Ten bude jen stěží dokazovat, že škodu způsobila jakási neznámá osoba, která přišla např. za spolubydlícím na návštěvu. Domnívám se, že by měla být odpovědnost nájemce koncipována stejně jako ochrana převzaté věci dle § 421 ObčZ.¹¹⁹ Nájemce totiž na začátku nájmu převzal byt (který je předmětem závazku – nájemní smlouvy) v určitém stavu a v tom by ho měl i předat na konci nájmu (viz také § 682 ObčZ¹²⁰). Neodpovídal by pouze za škodu, jejíž vznik nemohl nějak ovlivnit.

Jestliže nájemce závady neodstraní, **může pronajímatel po předchozím upozornění nájemce závady odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu (§ 693 ObčZ).** *I zde musí pronajímatel předem upozornit nájemce nejen na jeho povinnost a poskytnout mu lhůtu k dodatečnému slnění, ale i na to, že nesplní-li ji, učiní tak sám a bude po něm vyžadovat náhradu.*¹²¹ Na rozdíl od postupu dle § 691 ObčZ. zde není prekluze uplatnění práva, nárok se pouze promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

Pronajímatel by mohl podle závažnosti chování nájemce a rozsahu poškození i odstoupit od smlouvy dle § 679 odst. 3 věta první ObčZ (viz výklad v kapitole 5.1.2.), zvážit výpověď dle § 711 odst. 2. písm. a), b) ObčZ a v případě úmyslného poškozování bytu i podat trestní oznámení na nájemce z důvodů spáchání trestného činu poškozování cizí věci dle § 257 TZ.

5.3. Práva a povinnosti související se stavebními úpravami

Kromě oprav a odstraňování závad, které mají spíše povahu udržovací, se v bytech provádějí i rozsáhlejší rekonstrukce, které mají často povahu spíše zhodnocovací. Občanský zákoník v § 694 - § 695 pro tyto případy užívá pojem „stavební úpravy bytu a podstatné změny“. Blíže však tyto pojmy nespecifikuje. Výklad těchto pojmů nenalezneme ani ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., kde je pouze stručná definice stavební úpravy v rámci změny dokončené stavby.¹²²Dále jen rozděluje stavební úpravy

¹¹⁹ § 421 Obč.Z. : „ Každý, kdo od jiného převzal věc, jež má být předmětem jeho závazku, odpovídá za její poškození, ztrátu nebo zničení, ledaže by ke škodě došlo i jinak.“

¹²⁰ z § 682 Obč.Z.: „ Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit věc ve stavu..., v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení“

¹²¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání Praha, Linde 2004, s. 114

¹²² § 2 odst. 5 písm. c) „ Změnou dokončené stavby je ...stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby“

podle toho, zda se mohou zahájit bez stavebního povolení nebo ohlášení¹²³ a na ty, které podléhají ohlášení.¹²⁴

Podle judikatury Nejvyššího soudu je stavební a jinou podstatnou změnou v bytě *každý zásah, který mění stavební uspořádání bytu. V konkrétním případě může jít mimo jiných případů také o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemístění dveří a odstraňování zřizování přiček.*¹²⁵

Občanský zákoník rozlišuje stavební úpravy prováděné nájemcem (§ 694) a stavební úpravy prováděné pronajímatelem (§ 695).

5.3.1. Stavební úpravy prováděné nájemcem

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad (§ 694 ObčZ). Souhlas pronajímatele je zde stěžejní, neboť bez jeho udělení by šlo o neoprávněný zásah do předmětu nájmu, což má pro nájemce velmi nepříjemné následky.¹²⁶ Dle mého názoru by zde nebylo možné ani nahrazení souhlasu pronajímatele soudem, neboť by znamenalo citelný zásah do vlastnického práva, obdobný vyvlastnění, což je možné jen z úzce vymezených důvodů.

Jestliže tedy byly stavební úpravy či jiné podstatné změny provedeny bez souhlasu, pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce takové úpravy a změny bez odkladu odstranil (§ 694 ObčZ věta druhá).¹²⁷ To znamená, že nájemce musí uvést vše do původního stavu plně na své náklady. Pokud by tak nájemce neučinil dobrovolně, může se pronajímatel obrátit na soud, aby mu povinnost uložil. Toho se může domáhat třeba i po třiceti letech od neoprávněné úpravy, neboť jak konstatoval Nejvyšší soud: „*Právo pronajímatele domáhat se odstranění stavebních úprav (jiných podstatných změn)*

¹²³ § 103 odst.1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb.

¹²⁴ § 104 odst. 2 písm.n) zákona č. 183/2006 Sb.

¹²⁵ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 659/2001 ze dne 21.11.2002

¹²⁶ Vedle souhlasu pronajímatele má nájemce ještě veřejnoprávní povinnost požádat o stavební povolení, případně ohlášení stavební úřad v případě, že se jedná o např. o stavební úpravy v § 104 odst. 2 písm. n) zákona č. 183/2006 Sb.

¹²⁷ Do 31.12.1994 – tedy účinnosti novely ObčZ zákonem č. 267/1994 Sb. – platilo, že nájemci nedovolené úpravy v bytech byli povinni odstranit až teprve před skončením nájmu, což bylo mnohými pochopitelně zneužíváno.

*v bytě, provedených bez jeho souhlasu nepodléhá promlčení, jde o výkon vlastnického práva, které nepodléhá promlčení“*¹²⁸

Další sankcí by mohlo být uplatnění výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ (hrubé porušení povinností). V úvahu by připadalo i odstoupení od smlouvy dle § 667 odst. 2 věta druhá ObčZ, pokud by pronajímateli v důsledku úprav hrozila značná škoda. Jestliže jsou v bytě nájemcem provedeny neoprávněné stavební úpravy a stavební úřad nařídí pronajímateli (jakožto vlastníku) jejich odstranění, je nájemce povinen jejich provedení umožnit (§ 695 odst.2). Navíc může žádat po nájemci, aby tyto úpravy, které provedl bez jeho souhlasu, odstranil sám.¹²⁹

Pokud pronajímatel souhlas k provedení stavebních úprav nebo změn udělí, je vhodné, aby se strany písemně dohodly na podmínkách realizace a financování. Bez této dohody se podle judikatury NS na případné nároky z titulu investic vynaložených nájemcem použije obecná úprava změn na pronajaté věci.¹³⁰ Tato úprava je obsažena v ustanovení § 667 odst.1 ObčZ, ze kterého vyplývá, že úhradu nákladů (vynaložených na úpravy) může nájemce po pronajímateli požadovat pouze v případě, že se k tomu zavázal a to až po skončení nájmu po odečtení amortizace. Strany se však mohou dohodnout jinak. Druhá situace nastane za předpokladu, že pronajímatel s úpravami sice souhlasil, avšak nezavázal se k úhradě nákladů. V takovém případě může nájemce po skončení nájmu nárokovat pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu. Mohla by nastat ještě třetí situace, totiž že nájemce provedl úpravy bez souhlasu pronajímatele. Zde by mu nevznikl žádný nárok na úhradu nákladů a navíc by mu hrozili další sankce (viz výklad výše).

5.3.2. Stavební úpravy prováděné pronajímatelem

Stejně jako nájemce, který je při provádění stavebních úprav závislý na souhlasu pronajímatele, tak i **pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu (a jiné podstatné změny v bytě) pouze se souhlasem nájemce (§695).** Ten však může

¹²⁸ Viz Rozsudek NS sp.zn. Cdo 2536/2005 ze dne 28.2.2007

¹²⁹ srov. Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 821/2003 ze dne 14.1.2004

¹³⁰ srov. Rozsudek NS sp.zn. 226 Cdo 449/2003 ze dne 5.4. 2003

souhlas odepřít jen z vážných důvodů, kdežto pronajímatel žádný důvod uvádět nemusí.¹³¹

V případě odepření souhlasu nájemce má pronajímatel možnost obrátit se na soud, aby souhlas nahradil a zároveň uložil nájemci povinnost umožnit provedení takových úprav. Jestliže provádí pronajímatel úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 695 věta třetí ObčZ).

Na druhé straně ustanovení § 698 odst. 2 Obč. obsahuje nárok nájemce na přiměřenou slevu z nájemného, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

5.4. Práva a povinnosti související se složením „kauce“

Přijetím zákona č. 107/2006 Sb. se do ObčZ vložil § 686a, pojednávající (až na výjimku v odst. 6) o právech a povinnostech v souvislosti se „ novým“ pojmem - složením peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. V praxi se však již dlouho před přijetím tohoto ustanovení zažilo pro tyto peněžní prostředky jediné výstižné slovo – „kauce“, které se užívá nadále, proto jej budu v následujícím výkladu uvádět na místo výše uvedených peněžních prostředků. Důvodem, proč se zákonodárce rozhodl začlenit toto ustanovení do ObčZ., byla zřejmě dříve běžná praxe zahrnovat ujednání o kauci do nájemní smlouvy, přičemž však neexistovala zákonná úprava, která by stanovila kogentní podmínky.

Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil kauci. Během nájemního vztahu tato povinnost neplatí. *Nelze však jistě vyloučit možnost dohody mezi nájemcem a pronajímatelem ohledně složení kauce i v průběhu nájemního vztahu.*¹³² Zákon stanoví pronajímateli **povinnost uložit kauci na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.** Zde narážíme na první úskalí, neboť zákon nedomyslel jakým způsobem se budou hradit bankovní poplatky v souvislosti s vedením tohoto účtu, přičemž výše kauce se bude průběžně

¹³¹ Návrh nového Obč.Z. však počítá s možností, že by pronajímatel mohl souhlas odepřít jen z vážných důvodů, pokud by nájemce potřeboval provést nezbytnou změnu vzhledem k jeho zdrav. postižení

¹³² Křeček, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha: Leges, 2008, s. 130

stále snižovat. Kdo bude potom kauci doplňovat do její původní výše? Stejně tak nestanoví žádnou sankci pronajímateli za porušení této povinnosti, když by např. peníze uchovával v hotovosti nebo na soukromém účtu.¹³³

Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (686a odst.2. ObčZ).

Formulace zákona, pokud jde o výši kauce („nesmí“), se patrně vztahuje pouze na požadavek pronajímatele na výši kauce při uzavírání nové smlouvy, takže vzájemná dohoda o výši kauce patrně není vyloučena.¹³⁴

Kauce je tedy sice na účtu pronajímatele, to však neznamená, že s nimi může disponovat. Zákon vychází z koncepce, že kauce je po celou dobu ve vlastnictví nájemce, proto stanoví taxativně podmínky, za kterých může pronajímatel započíst kauci (její část) na své pohledávky vůči nájemci. **Kauce je započitatelná pouze na:**

- **pohledávky přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu nebo,**
- **pohledávky přiznané vykonatelným nálezem nebo,**
- **pohledávky nájemcem co do důvodu a výše písemně uznané (§ 686a odst. 3)**

Pokud jde o druhy závazků, zákon příkladmo uvádí dluh na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (služby), dodává však, že může jít i o jiné závazky v souvislosti s nájmem (např. závazky ze škody způsobené v bytě nebo domě nájemcem či spolubydlíci, závazky z neprovedených drobných oprav a běžné údržby bytu atd.).

Pokud došlo ke splnění výše uvedených podmínek a čerpání tedy bylo oprávněné, **je nájemce povinen doplnit kauci na účtu u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce. (§ 686a odst. 3 ObčZ).** *Počátek běhu lhůty bude patrně den, kdy se nájemce dozvěděl, že k čerpání kauce pronajímatelem došlo.¹³⁵* Pokud by tak nájemce neučinil, naplnil by výslovně uvedený výpovědní důvod v § 711 odst. 2. písm. b).¹³⁶

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci kauci s příslušenstvím (§ 686a odst. 4 ObčZ). Nájemce má tedy nárok na vydání kauce v plné výši i s případnými úroky, pokud nedošlo k oprávněnému

¹³³ Nájemci by však zřejmě odpadla povinnost doplnit peněžní prostředky do plné výše v případě oprávněného čerpání, neboť dle § 686a odst. 3 tak má učinit právě na bankovní účet.

¹³⁴ Křeček, S. : Změny v bytovém právu k 1.1.2007, Praha, LINDE, 2006 s.45

¹³⁵ Křeček, S. : 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha, Leges, 2008, s. 135

¹³⁶ z § 711 – odst. 2 písm. b) : „Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu...jestliže nájemce...nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3.“

čerpání. Pronajímatel tak musí učinit do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce vyklidil a předal byt. Pokud došlo v průběhu trvání nájemního vztahu ke změně nájemce (např. přechodem, dohodou, výměnou bytu), nemá pronajímatel povinnost vrátit kauci původnímu nájemci, nýbrž jeho právnímu nástupci.

5.5. Práva a povinnosti související se skončením nájmu

Povinnost pronajímateli a nájemce řádně ukončit nájem bytu. Jde zejména o dodržení zákonem dovolených způsobů ukončení nájemního vztahu k bytu a dále o přesném splnění podmínek u jednotlivých způsobů (např. délka výpovědní doby, náležitosti výpovědi případně odstoupení od smlouvy, dodržení zákonem vypočtených výpovědních důvodů apod.)

Povinnost nájemce umožnit před skončením nájmu zájemci o pronajmutí prohlídku bytu(§ 681 ObčZ). Tato povinnosti vzniká nájemci v období po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu (v případě skončení nájmu jiným způsobem). Prohlídky musejí probíhat za přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce¹³⁷ a nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Vzhledem k dispozitivního charakteru tohoto ustanovení si mohou strany dohodnout jiné podmínky, zejména intervaly ve kterých lze prohlídky provádět.

Povinnost nájemce vrátit byt po skončení nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682 ObčZ). Z tohoto ustanovení tedy vyplývá sekundární povinnost k náhradě škody, pokud byt není pronajímateli předán v odpovídajícím stavu. Zde však opět narážíme na problém, který jsem nastínil již na jiném místě, neboť podle § 693 ObčZ vzniká nájemci povinnost k odstranění pouze takových závad a poškození, které způsobil on sám případně spolubydlící osoby. Blíže viz kapitola 5.2.4.

Povinnost pronajímatele vrátit po skončení nájmu nájemci (nebo jeho právnímu nástupci) kauci i s příslušenstvím do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal (§ 686a odst. 4 ObčZ). Blíže viz kapitola 5.4.

¹³⁷ V praxi je často tímto zástupcem pověřený realitní makléř

5.6. Povinnosti pronajímatele související s nájmem bytu cizincům

Zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území ČR stanoví v § 99 a n. povinnosti ubytovatele. Ubytovatelem se rozumí každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu.¹³⁸ Dále zákon výslovně uvádí použitelnost tohoto zákona i na vztahy založené nájemní smlouvou. Přestože je zákon v platnosti již 10 let, drtivá většina pronajímatelů nemá o těchto povinnostech žádné povědomí, přestože pronajímání bytů cizincům je stále častější. V praxi proto povinnosti z tohoto zákona dodržují jen provozovatelé nocleháren, ubytoven a podobných zařízení, které díky velkému pohybu zde ubytovaných cizinců podléhají i přísnějším kontrolám.

Cizincem se rozumí fyzická osoba, která není občanem České republiky. Zákon se vztahuje i na občana Evropské unie.¹³⁹

Podle § 100 tohoto zákona je ubytovatel povinen:

- a) **neprodleně policii oznámit úmrtí ubytovaného cizince**
- b) umožnit policii vstup do míst, kde se může cizinec zdržovat, jde-li o místo užívané pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, pokud tímto vstupem nebude porušeno právo cizince na soukromí nebo rodinný život¹⁴⁰
- c) **oznámit policii ubytování cizince (§ 102)**
- d) **zajistit cizinci ubytování, které není zjevně nepřiměřené úrovni ubytování poskytovaného ostatními ubytovateli v objektech obdobného určení v obci, popřípadě okresu nebo kraji.** Přiměřenost se posuzuje zejména srovnáním hygienických podmínek a počtu ubytovaných osob
- e) **cizinci na požádání vydat potvrzení o ubytování s uvedením jména, příjmení, místa a doby ubytování**
- f) **vést domovní knihu¹⁴¹ a na požádání ji předložit ke kontrole**

Ubytovatel je povinen dle § 102 oznámit ubytování cizince do 3 dnů po jeho ubytování cizinecké policii předložením vyplněného tiskopisu nebo prostřednictvím

¹³⁸ § 99 odst.1 zákona č. 326/1999 Sb.

¹³⁹ § 1 odst. 2 zákona č. 326/1999 Sb.

¹⁴⁰ tato povinnost tedy neplatí u pronajatých bytů

¹⁴¹ **Domovní kniha** je dokument, do kterého ubytovatel zapisuje jméno a příjmení ubytovaného cizince, datum narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu (pasu), počátek a konec ubytování. Vede se výhradně v písemné podobě a záznamy musejí být uspořádány postupně z hlediska časového. Uchovává se po dobu 6 let od provedení posledního zápisu. (§ 101 zákona č. 326/1999 Sb.).

technických nosičů dat a jejich telekomunikačním přenosem v rozsahu údajů vedených v domovní knize (tedy např. emailem, faxem).

Porušení výše uvedených povinností je posuzováno jako správní delikt za který hrozí sankce podle toho, zda se jedná o pronajímatele – FO nebo PO podnikající (§ 156 odst. 2 ¹⁴²) nebo jen o FO, která jako podnikatel nevystupuje (§ 157a odst. 2 ¹⁴³).

¹⁴² zde hrozí pokuta do 50.000,- Kč

¹⁴³ zde hrozí pokuta do 50.000,- Kč a v blokovém řízení pokutu do 5.000,- Kč.

6. NÁJEMNÉ A ÚHARDA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Nájemné – tedy peněžitá úhrada za užívání bytu je stěžejní prvek nájemního vztahu. Vzhledem k tomu, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, je v ČR regulována stále do značné míry i výše nájemného. V této kapitole proto nejprve shrnu vývoj předpisů o nájemném, dále se budu zabývat zákonem č. 106/2007 Sb. o jednostranném zvyšování, včetně jeho poslední významné novely zákonem č. 150/2009 Sb. Následně pojednám o placení nájemného a záloh na služby včetně případných sankcí za porušení této povinnosti.

6.1. Vývoj nájemného až do přijetí zákona č. 107/2006 Sb.

Bližším výkladem o historickém vývoji nájemného v ČR až do přijetí platného zákona. č. 107/2006 Sb. se podrobně zabývám v kapitole 1, zvláště potom v podkapitole 1.3. pojednávající o vývoji od r. 1989, které bych zde pro přehlednost stručně shrnul:

- po roce 1989 zůstala v platnosti **vyhláška č. 60/1964 Sb.** o úhradě za užívání bytu a za služby s tím spojené, na kterou se odvolává ObčZ v § 696.
- v r. 1993 byla vyhláška č. 60/1964 Sb. nahrazena novou **vyhláškou MF č. 176/1993 Sb.** o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (část s účinností od 1.7.1993 a část od 1.1.1994), která určila způsob výpočtu maximální ceny za jeden metr čtvereční z celkové podlahové plochy bytu, přičemž záleželo i na tom, do které kategorie byl byt zařazen (třídění bytů na čtyři kategorie zůstalo zachováno). Výpočet nájemného byl každoročně nový pro období od 1.7. do 30.6. (z důvodu zohlednění míry inflace, která je publikována vždy v měsíci březnu)
- vyhláška č. 176/1993 Sb. byla zrušena **rozhodnutím ÚS č. 231/2000 Sb.**, který ji však ponechal v platnosti až do 31.12.2001, aby dal zákonodárci čas na přijetí zákona, který by již byl v souladu s ústavním pořádkem
- z důvodu nepřijetí požadovaného zákona vydalo koncem r. 2001 MF **cenový výměr č. 01/2002**, který byl ihned napaden u ÚS, kde hrozilo opět jeho zrušení,

(neboť byl téměř identický s vyhláškou č. 176/1993 Sb.), proto ho MF zrušilo samo a nahradilo výměrem č. **6/2002**. ÚS však povolil rozšířit návrh na zrušení i na tento výměr, a návrhu vyhověl **nálezem ÚS č. 528/2002 Sb.** s účinností od 18.12.2002.

- vláda ihned vydala **nařízení č. 567/2002 Sb.** – „**cenové moratorium**“, kterým *de facto* „zmrazila“ nájemy na tři měsíce. To bylo opět zrušeno **nálezem ÚS č. 34/2003 Sb.** s účinností 20.3.2003

Od 20.3. 2003 až do 1.4.2007 tedy nebyl žádný obecně závazný předpis, který by upravoval nájemné a na který § 696 ObčZ odkazuje. Výše nájmu se tedy v tomto období stanovila dohodou v případě nově sjednaných nájemních smluv (tzv. „ tržní nájemné“). U původních nájemních vztahů, kde nájemné bylo tzv. „regulované“, byla buď jeho výše uvedena přímo v nájemní smlouvě – potom měli povinnost hradit přesně tuto výši, nebo byl ve smlouvě pouze odkaz na zvláštní právní předpis – nájemci měli v takovém případě povinnost hradit výši nájemného, kterou naposledy stanovil výměr MF č. 6/2002. Pronajímatel se v tomto vágním období mohl pouze domluvit s nájemcem na zvýšení, ten však nemusel na takovou dohodu přistoupit. S ohledem na průměrnou výši nájmu za 1 m²/měs v roce 2002 se mnozí pronajímatelé (zároveň jako majitelé nájemních domů) dostávali do velmi složité situace, neboť takto nízké nájemné jim nestačilo pokrývat ani náklady, které museli v tomto období vynaložit na opravy a údržbu domů, mnohdy navíc v restituci vráceny ve velmi špatném technickém stavu. Jestliže nájemce nepřistoupil na dohodu o zvýšení nájemného, tak pronajímateli nezbylo nic jiného než se obrátit na soud, aby o výši nájmu rozhodl.¹⁴⁴ K tomu se vyslovil i Ústavní soud, když .. *trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné*

¹⁴⁴ V jednom konkrétním případě tak učinil Okresní soud v Plzni, když ve svém rozsudku ze dne 26.2.2008 jednak rozhodl o navrhované výši nájemného a zároveň stanovil povinnost nájemců **doplatit zpětně** od 1.1.2005 částku 600,- Kč měs, tedy od té doby, kdy pronajímatelé marně vyzvali nájemce k dohodě o nájemném.

*úpravy....proto obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách...*¹⁴⁵

Důležité je v tomto směru i rozhodnutí Nejvyššího soudu, když uvedl: *Nedošlo-li k dohodě pronajímatele a nájemce o změně nájemní smlouvy ohledně výše nájemného bytu a neexistuje-li zvláštní právní předpis umožňující jednostranné zvýšení nájemného, jehož existenci předpokládá ustanovení § 696 odst. 1 Ob.Z, je soud oprávněn nájemné zvýšit.*¹⁴⁶

6.2. Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvýšení nájemného

Po tříletém vágním období, kdy v ČR neexistoval řádný právní předpis upravující výpočet nájemného, přijal Parlament zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného a o změně Obč. (dále jen „zákon“), který nabyl účinnosti dne 31.3.2006. Největší jeho význam spočívá v zakotvení procesu postupného uvolnění nájemného regulovaného (tj. postupné deregulace nájemného). Zákon se skládá ze dvou částí: první upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu a druhá se zabývá změnami v ObčZ. První část pozbývá *ex lege* platnosti dnem 31.12.2010, neboť zákonodárce počítal s tím, že po tomto datu se výše tržního a regulovaného nájmu srovná. Použitelnost zákona (resp. části první) je na všechny nájemní vztahy, kde se nájemné určovalo dle původních regulačních předpisů, ale i na nově uzavřené nájemní smlouvy, kde by výše nájemného (sjednaná dohodou) byla nižší než cílová hodnota měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu. Zákon se nevztahuje na nájemní vztahy taxativně vypočtené v § 1 odst. 2.¹⁴⁷

¹⁴⁵ viz nálezy PL. ÚS 20/2005 ze dne 28.2.2006 – nebyl však přijat jednotně – např. odlišné stanovisko soudce Jana Musila, který poukazoval na neexistenci objektivních kritérií pro stanovení výše nájemného, kterými by se měly obecné soudy řídit při rozhodování individuálních sporů

¹⁴⁶ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 32/2006 ze dne 7.7.2006, obdobně též srov. Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2106/2006 ze dne 24.10.2006

¹⁴⁷ §1 odst. 2 : Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech :

a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty, **b)** bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů, **c)** bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů, **d)** jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté

Účelem zákona je umožnit pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné za užívání bytu, jestliže se s nájemce na jeho výši nedohodne. Dohoda stran má vždy přednost.¹⁴⁸ Zvyšování se tedy neděje automaticky, zákon dává pouze možnost pronajímateli každoročně počínaje - 1.1.2007 až do roku 2010 včetně - zvýšit nájemné podle přesně stanoveného výpočtu. Výsledek tohoto zvýšení je potom maximální, pronajímatel tedy může zvednout nájemné i o menší částku (i když k tomu v praxi samozřejmě nedochází).

Nájemce má právo být o zvýšení informován. Proto zákon v § 3 odst. 5 stanoví náležitosti tohoto oznámení. Požaduje se písemná forma a musí obsahovat zdůvodnění, že výše nájmu byla řádně vypočtena v maximální přípustné výši. Doručení oznámení je totiž nezbytnou podmínkou, aby nájemci vůbec vznikla povinnost nově předepsané nájemné platit. Nájemce je podle § 3 odst. 6 povinen platit zvýšené nájemné dnem, který je uveden v oznámení, nejdříve však první dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 měsíců od jeho doručení nájemci.¹⁴⁹ Tato lhůta je dána nájemci z toho důvodu, aby měl dostatek času přezkoumat správnost výpočtu a případně v této lhůtě podat žalobu k soudu na určení neplatnosti nájemného.

Samotná výše maximálního přírůstku nájemného, není v zákoně číselně vyjádřena, odkazuje však na přílohu, kde je uveden způsob výpočtu, kterým lze tuto výši zjistit. Výpočet je závislý na těchto faktorech:

- aktuální výši nájemného za 1 m² podlahové plochy¹⁵⁰ bytu pro konkrétní byt¹⁵¹
- cílové hodnotě nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu – tj. nájemné, které může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1.1.2010
- základní ceně za 1 m² podlahové plochy bytu – tj. střední hodnota kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí

dotace, e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

¹⁴⁸ To vyplývá i z § 696 odst. 1 ObčZ – „nájemné...se sjednává dohodou, jestliže nestanoví zvláštní zákon nebo právní předpis jinak“

¹⁴⁹ Jestliže tedy pronajímatel chce, aby nájemce platil zvýšené nájemné od 1.1., musí mu nový předpis (oznámení) doručit nejpozději do 30.9. předchozího roku. Pokud by nájemce obdržel oznámení až v měsíci říjnu, měl by povinnost platit novou výši až od 1.2. Pronajímateli by tak nárok na zvýšený nájem za leden zanikl.

¹⁵⁰ **Podlahovou plochou** se pro účely tohoto zákona rozumí součet všech místností a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi (kóje), a **podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou** (§ 2 písm. d)

¹⁵¹ § 2 písm. b) „podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu“

- snížené kvalitě bytu dle § 2 odst. e)¹⁵²
- na tom, zda se jedná o zvyšování nájemného v prvním (2007), druhém (2008), třetím (2009), nebo čtvrtém (2010) roce

Cílovou hodnotu nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, základní cenu za 1 m² podlahové plochy bytu, maximální přírůstek měsíčního nájemného a postup při vyhledávání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt (územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku a rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel) vyhláší a zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku. (§ 4).

Zvýšené nájemné se tedy vypočte následujícím vzorcem:

$$AN \times ((MP/100) + 1) = ZN^{153}$$

6.3. Prodloužení deregulace nájemného do roku 2012

S blížícím se rokem 2010 a tedy i koncem platnosti první části zákona, bylo zřejmé, že výše „regulovaných“ nájmů nedosáhnou na konci cílového období ani z daleka výše nájmů „tržních“. Vystaly tak oprávněné obavy, že by se od 1.1.2011 mohla opakovat stejná situace jako v roce 2003. Pravděpodobně by opět došlo k „zamrznutí“ nájmů, neboť jejich jednostranné zvyšování by již nemělo oporu v zákoně. V říjnu 2008 proto MMR rozhodlo navrhnout rozložení zvýšení nájemného stanovené na „cílový“ rok 2010, do tří let. Po řadě měsíců relativního klidu byl v polovině února 2009 do Poslanecké sněmovny předložen návrh¹⁵⁴, jehož nosnou částí bylo právě rozložení maximálního regulovaného nájemného, kterého by bylo možné jednostranně dosáhnout (dle původní dikce zákona č.107/2006 Sb.) v tzv. „cílovém“ roce 2010, v asi 30 velkých městech ČR až do roku 2012. Novela byla přijata a dne 29.5.2009 uveřejněna ve

¹⁵² § 2 písm. e) „Bytem se sníženou kvalitou je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství“ a dle § 2 odst. g) ústředním vytápěním vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění

¹⁵³ AN- aktuální nájemné v Kč/m²
MP- maximální přírůstek měsíčního nájemného
ZN- zvýšené nájemné v Kč/m²

¹⁵⁴ poslanců Kvapila, Váni, Carbola, Šojdrové, Hovorky, Ambrozka a Kasala – sněmovní tisk 728/0

Sbírce zákonů pod č. **150/2009 Sb.**, nabyla účinnosti 1.6.2009. Rozložení posledního původně „cílového“ roku 2010 do dalších dvou let 2011 a 2012 se týká taxativně vyjmenovaných měst¹⁵⁵ a dále těch měst ve Středočeském kraji s počtem obyvatel k 1.1.2009 vyšším než 9.999¹⁵⁶. Dne 25.6.2009 bylo zveřejněno poslední Sdělení MMR č. 180/2009 Sb., které stanoví maximální jednostranné zvýšení nájemného pro rok 2010, s výjimkou výše uvedených měst, pro které platí na období od 1.1.2010 do 31.12.2012. Toto Sdělení je v rámci stávajícího zákona č. 107/2006 Sb. posledním, neboť již obsahuje limity jednostranného zvyšování na roky 2011 a 2012 pro vybraná města, což je změna oproti předchozímu postupu, kdy byla tato sdělení (obsahující maximální přírůstky apod.) vydávána každoročně podle aktuálních statistických údajů.

6.4. Obecně o nájemném a službách s nájmem spojených

Jak již bylo výše mnohokrát zmíněno, nájem je vždy úplatný vztah.¹⁵⁷ Jestliže by ujednání o nájemném ve smlouvě o nájmu bytu zcela chybělo, byla by absolutně neplatná, případně by se na ni podle dalšího obsahu pohlíželo jako na smlouvu o výpůjčce. Podle Judikatury Nejvyššího soudu totiž nelze použít na nájem bytu obecné ustanovení § 671 odst. 1 ObčZ, které umožňuje, že v případě chybějícího ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy.¹⁵⁸

§ 696 odst. 1 stanoví, že nájemné (jeho výše) při uzavírání smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.¹⁵⁹ Stejný předpis upravoval i **způsob výpočtu nájemného**, přičemž u nově uzavíraných nájemních vztahů musí být tento způsob výpočtu obsažen přímo v nájemní smlouvě (§ 686 ObčZ). V praxi se tak děje stanovením (smluvního) nájemného za 1 m²

¹⁵⁵ Praha, České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín (§ 3 odst.1 novelizovaného z. č. 106/2009 Sb.)

¹⁵⁶ Benešov, Beroun, Brandýs nad Labem, Stará Boleslav, Čáslav, Čelákovice, Kolín, Kralupy nad Vltavou, Kutná Hora, Mělník, Mladá Boleslav, Neratovice, Nymburk, Poděbrady, Příbram, Rakovník, Říčany, Slaný, Vlašim a Kladno (dle Sdělení MMR č.214/2008 Sb., platného pro rok 2009)

¹⁵⁷ blíže také kapitola 3.3. a srov. § 663, 685, 686 Obč.Z.

¹⁵⁸ srov. Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2239/2005 ze dne 31.8.2006 a Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1924/2006 ze dne 10.10.2006

¹⁵⁹ tímto zvl. předpisem byla nejdříve **vyhláška č. 60/1964 Sb.**, poté nahrazena **vyhláškou MF č. 176/1993 Sb.**, následně byly vydány dva výměry **MF č.01/2002 a 06/2002**, krátce bylo v platnosti i **nař. vlády č. 567/2002 Sb.** – „cenové moratorium“ a v současné době stále platí **zákon č. 107/2006 Sb.** ve znění novely č. 150/2009 Sb. Blíže výklad v kapitole 6.1, 6.2. a 6.3.

podlahové plochy bytu za měsíc, uvedením velikosti podlahové plochy a tím dojde k výpočtu celkového nájemného za měsíc.

Podle obecně přijímaného právní názoru¹⁶⁰ i judikatury Nejvyššího soudu¹⁶¹ lze nájemné sjednat pouze v peněžité podobě. Vychází se ze slovních spojení, které zákon užívá, jako např. „*poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile z dlužné částky ..*“, „*sleva z nájemného*“ apod.

Pokud jde o úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“), odvolává se § 696 odst. 2 na zvláštní právní předpis, aby stanovil způsob výpočtu a způsob jejich placení. Tímto předpisem byla vyhláška č. 176/1993 Sb., která jednak vymezovala, co se těmito službami rozumí a jednak stanovila jak vysoké zálohy může pronajímatel požadovat. Dle § 11 této vyhlášky mezi služby patřilo např. ústřední topení, dodávka vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, osvětlení společných prostor, odvoz popela a smetí atd. Tato vyhláška však byla s účinností od 31.12.2001 zrušena Ústavním soudem a od té doby nebyl přijat žádný obdobný právní předpis, který by služby spojené s užíváním bytu upravoval.

6.5. Placení nájemného

Řádně a včas platit nájemné za užívání bytu je základní povinností nájemce. Jde-li o společný nájem více osob, jsou tak povinni všichni nájemci společně a nerozdílně (§ 701 odst. 2 ObčZ). Tato povinnost vzniká okamžikem počátku nájemního vztahu, tedy např. uvedeným dnem v nájemní smlouvě, bez ohledu na to, kdy byla smlouva uzavřena nebo od kdy nájemce byt skutečně užívá. S posledním dnem nájemního vztahu zaniká i povinnost platit nájemné. Pokud by tedy došlo k užívání bytu i po skončení nájemního vztahu, jednalo by se o formu majetkového prospěchu, kterou nájemce získal bez právního důvodu, což zakládá právo pronajímatele na vydání takového bezdůvodného obohacení (§ 451 ObčZ). I když by zřejmě šlo o částku rovnající se alikvotní části nájemného, doba, za kterou se tento nárok promlčí, je již

¹⁶⁰ srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. : Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H. Beck, 2006, s. 1219

¹⁶¹ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 558/2002 ze dne 27.1.2002

odlišná od obecného promlčení pohledávky na nájemném.¹⁶² Tento případ je nutno odlišovat od situace, kdy nájemní vztah sice skončil, ale osoba užívá byt dále na základě tzv. práva na bydlení až do zajištění bytové náhrady (§ 712 odst. 6 , § 712 ObčZ). Taková osoba má nadále povinnost platit úhradu za užívání bytu ve stejné výši jako dosavadní nájemné.¹⁶³

U nově uzavřených nájemních smluv je (kromě obligatorních ujednání o způsobu výpočtu nájemného¹⁶⁴ a jeho výši¹⁶⁵) dále vhodné sjednat **termín splatnosti**, neboť ten byl stanoven ve zrušené vyhlášce č. 173/1993 Sb. a v současné době lze pouze subsidiárně vycházet z obecné úpravy o splatnosti nájemného v § 671 odst. 2 ObčZ.¹⁶⁶ Dle tohoto ustanovení je tedy i nájemce bytu povinen hradit nájem vždy k poslednímu dni daného měsíce. V praxi se však často sjednává jako datum splatnosti 15. až poslední den měsíce předcházejícího danému měsíci.¹⁶⁷ Datum splatnosti je významné zejména pro určení dne, od kterého vzniká povinnost hradit poplatek z prodlení, ale i pro počátek běhu promlčecí lhůty.

Dále si strany obvykle zvolí **způsob hrazení nájemného**. Nejčastější je forma bezhotovostního převodu na bankovní účet pronajímatele, stále se však vyskytují i případy osobního vybírání nájemného v hotovosti. *Předpokládá se ovšem, že zaplacená částka bude řádně dokladována, vystaveno řádné potvrzení, které může být použito jako daňový doklad.*¹⁶⁸ To je důležité zejména pro pozdější prokazování, že nájemné bylo skutečně zaplacené. Jestliže by pronajímatel ze spekulativního či jiného důvodu odmítal částku za nájemné přebírat, má nájemce vždy možnost poslat nájem (např. poštovní poukázkou) na adresu jeho trvalého bydliště, čímž svůj závazek splní.¹⁶⁹ V krajním případě není vyloučeno ani uložení nájemného do úřední úschovy dle § 568 ObčZ.

Konečně je třeba zdůraznit, že každá změna výše uvedených skutečností (výše nájmu, datum splatnosti, způsob placení) je změnou nájemní smlouvy a proto musí být

¹⁶² srov. § 101 Obč.Z. – obecná 3-letá promlčecí doba (tedy i pro pohledávku z nájemného) a dle § 107 Obč.Z. – 2-letá subjektivní a 3-letá objektivní, v případě úmyslného obohacení až 10-letá.

¹⁶³ srov. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde 2004, s. 123

¹⁶⁴ § 686 Obč.Z.

¹⁶⁵ § 696 odst. 1 Obč.Z.

¹⁶⁶ § 671 odst.2 Obč.Z. : „, Není-li dohodnuto jinak, platí se nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu.“

¹⁶⁷ Jde o platbu na daný měsíc dopředu. Pronajímatelé se tak snaží předcházet ztrátě která by hrozila, pokud by nájemce po obydlém měsíci na konci nájmu nezaplatil.

¹⁶⁸ Křeček, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha, Leges, 2008, s. 146

¹⁶⁹ Adresa trvalého bydliště každého vlastníka, je uvedena ve výpisu z Katastru nemovitostí, který je obecně přístupný veřejnosti.

odsouhlasena oběma stranami. Výjimkou je pouze jednostranné zvyšování nájemného podle zákona č. 106/2007 Sb. (blíže viz kapitola 6.2. a 6.3.).

6.6 Poskytování a placení služeb s nájmem spojených

Jak již bylo uvedeno v kapitole 6.4., po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. k 31.12.2001, chybí v českém právním řádu předpis, který by upravoval způsob výpočtu služeb a způsob jejich placení.

Primárně je pronajímatel povinen poskytovat služby, které jsou spojeny s užíváním bytu. Tato povinnost plyne z ustanovení § 688 ObčZ, které zakotvuje právo nájemce a dalších osob ve společné domácnosti na takové plnění. Ustanovení § 11 výše zmiňované zrušené vyhlášky, obsahovalo výčet těchto služeb (viz kapitola 6.4.). V současné době pronajímatel většinou poskytuje pouze takové služby, jejichž odběr je vázán výhradně na majitele a nájemce tak nemůže sám vstoupit do smluvního vztahu s dodavatelem. Klasickým příkladem je dodávka vodného a stočného¹⁷⁰, dodávku tepla a teplé vody¹⁷¹, odběr elektřiny ve společných prostorách domu¹⁷², úklid společných prostor domu¹⁷³, odvoz komunálního odpadu¹⁷⁴, užívání výtahu¹⁷⁵ atd. Naopak dodávku elektřiny a plynu do bytu si může každý nájemce sjednat sám přímo s distributory.¹⁷⁶

Většinu těchto služeb musí pronajímatel platit zálohově každý měsíc, proto má **spravedlivý nárok požadovat od nájemců, kteří tyto služby využívají, aby mu**

¹⁷⁰ Vodárna má smluvní vztah pouze s majitelem nemovitosti. Vychází se z hodnot hlavního vodoměru u paty domu.

¹⁷¹ Pokud je v domě zajišťována dodávka tepla a teplé vody dálkově z tepláren, rovněž je smluvní vztah mezi majitelem domu a teplárnou.

¹⁷² Také elektroměr pro společnou spotřebu v domě (osvětlení na chodbách ve sklepech a na půdě, zdroj antény) je hlášen na majitele domu.

¹⁷³ Majitel je ve smluvním vztahu s úklidovou firmou, která úklid provádí. Paradoxem doby minulé bylo to, že majitel domu byl odpovědný za schůdnost chodníku u domu, nemohl však požadovat po nájemcích úhradu za úklid chodníku

¹⁷⁴ Povinnost zajistit potřebný odběr sběrných nádob na komunální odpad a za tento odvoz platit, mají v současné době majitelé nemovitostí v Praze. V ostatních obcích hradí každý obyvatel, který zde má trvalý pobyt, poplatek (např. v Brně 500,- Kč) přímo obci a ta následně zajišťuje odvoz odpadu.

¹⁷⁵ Majitel domu zajišťuje (přes soukromé firmy) správu a údržbu výtahu.

¹⁷⁶ Není však vyloučeno, že pronajímatel bude zprostředkovávat nájemci i tyto služby. Má to výhodu v tom směru, že pokud je odběr těchto energií hlášen přímo na nájemce, kteří následně za dodávky neplatí, dojde k demontáži měřidel, s čímž jsou spojeny další časové i finanční náklady pro pronajímatele (např. za novou revizní správu plynové soustavy od plynoměru až po konečné spotřebiče apod.)

rovněž pravidelně platili přiměřené zálohy. Problém však může nastat u stanovení výše těchto záloh, o čemž rozhoduje výhradně pronajímatel, neboť vyhláška č. 176/1993 Sb. která metodiku výpočtu stanovila¹⁷⁷, již byla zrušena. To ovšem neznamena, že by mohly být zálohy předepsány v jakékoliv výši. Určitý návod poskytl v jednom svém rozsudku Nejvyšší soud, že *pronajímatel i nájemci by měli respektovat přiměřené zvýšení záloh na služby a o tomto zvýšení se dohodnout, pokud toto zvýšení vychází zejména ze změn energií (tepla, elektřiny), vody a dalších služeb, z nákladů na tyto služby v předchozím období, vč. posouzení vzniklých přeplatků i nedoplatků, z předpokládaného nárůstu (popř. snížení) spotřeby energií v následujícím období apod., popř. přihlédnout i k metodice způsobu stanovení výše úhrad ve zrušené vyhl. 176/1993 Sb. a zbytečně nevyvolávat spory.*“¹⁷⁸

Z povahy záloh vyplývá, že musejí být vyúčtovány podle skutečných výdajů. To platí i pro vyúčtování služeb jednotlivým nájemcům v domě. Tuto povinnost má opět pronajímatel,¹⁷⁹ žádný právní předpis však nestanoví do jaké doby tak musí učinit. Mělo by se tak stát v průběhu následujícího roku, neboť pronajímatel musí nejdříve obdržet konečné vyúčtování od dodavatelů služeb. Do těchto faktur má právo nájemce na požádání nahlédnout. Přeplatky musejí být nájemcům neprodleně vráceny, ponechání na zálohu v příštím roce je možné pouze se souhlasem nájemce.

Způsobů rozpočítávání služeb je více. Buď se vychází z podlahové plochy bytů, podle počtu osob, nebo dle skutečně naměřených hodnot na měřících zařízeních.¹⁸⁰

6.7. Sankce za porušení povinností souvisejících s nájmem a službami

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení (697 ObčZ).

Výše je upravena v nařízení vlády č. 142/1994 Sb. a navazuje tak na odkaz obecného ustanovení § 517 ObčZ o následcích prodlení dlužníka. Podle § 2 tohoto

¹⁷⁷ měsíční zálohy byly stanoveny tak aby tvořily jednu dvanáctinu roční ceny za poskytovanou službu

¹⁷⁸ viz Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 2338/2005 ze dne 31.8.2006

¹⁷⁹ Pronajímatel rovněž může vyúčtováním pověřit účetní nebo správce nemovitosti

¹⁸⁰ Např. u vodného mohou být v bytech podružné vodoměry, které však mají pouze podpůrný význam a rozdíl mezi součtem všech podružných vodoměrů a hlavním patním vodoměrem je vždy doúčtován nájemcům

nařízení činí poplatek z prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.¹⁸¹

Jestliže nájemce nezaplatil nájemné a zálohy na služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby, může pronajímatel vypovědět nájemní vztah bez přivolení soudu (srov. § 711 odst. 2 písm b).

Pronajímatel konečně může svoji pohledávku z neuhrazeného nájemného nebo záloh na služby uplatnit u soudu. Ani v případě neplacení služeb tedy pronajímatel podle současné judikatury nemůže přistoupit k radikálnímu kroku a služby nájemci neposkytovat. Nejvyšší soud se například vyjádřil takto: *Omezení dodávky vody pronajímatelem nelze považovat za oprávněné ani v případě porušení platebních povinností nájemců. Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu ve smyslu § 687 odst. 1 Obč. a v jejím rámci povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody není tzv. synallagmatickým závazkem dle § 560 Obč.Z...*¹⁸² Na druhé straně mnozí pronajímatelé poukazují na to, že pokud by nájemce, který má sjednaný odběr plynu nebo elektřiny přímo u distributorů, za tyto komodity neplatil, došlo by ihned k jednostrannému zastavení těchto dodávek.

Pronajímatel dále může pro případ dluhu na nájemném (nikoliv na službách) realizovat **zástavní právo k movitým věcem v bytě** patřící nájemci nebo spolubydlícím, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí (§ 672 odst. 1 ObčZ) To vzniká *ex lege* okamžikem umístění těchto věcí do pronajatého bytu. Jestliže se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, může pronajímatel požádat o „preventivní“ soupis těchto věcí soudním vykonavatelem, aby zabránil zániku zástavního práva, který by nastal jestliže by nájemce vystěhoval věci dříve než byly sepsány. Pronajímatel by prokazoval pouze dlužné nájemné.¹⁸³ Jiný postup by pronajímatel zvolil, pokud by se nájemce již stěhoval a vynášel tyto věci, přitom však dluží nájemné a nebyl před tím proveden „preventivní soupis“. Pronajímatel může v takovém případě věci sám zadržet na vlastní nebezpečí („zadržovací“ právo) a do 8 dnů žádat o soupis soudním vykonatelem. Jinak musí věci vydat zpět nájemci. (§ 672 odst. 2 ObčZ)

¹⁸¹ Např. při nájemném 6.000,- Kč by výše poplatku z prodlení činila 15,- Kč/den tj. 450,- Kč/měs.

¹⁸² viz Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 131/2005

¹⁸³ srov. Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V.,.: Byty a právo. Praha, ASPI,a.s., 2007, s. 166, marg.327

Dalším právním institutem, který slouží kromě zajištění nájemného (jako u zástavního práva) i k zajištění služeb, je Kauce (dle § 686a ObčZ.) O té je pojednáno v samostatně v kapitole 5.4.

Na druhé straně má nájemce **právo na přiměřenou slevu z nájemného**, jestliže jsou naplněny podmínky v ustanovení § 698 ObčZ. a nájemce nárok na tuto slevu uplatní u pronajímatele včas dle § 699 ObčZ. Blíže viz kapitoly 5.1.2. a 5.3.2.

7. PODNÁJEM BYTU

Podnájem bytu není v v hlavě sedmé ObčZ. zařazen do IV. oddílu o nájmu bytu, nýbrž je upraven samostatně v oddílu VI. ustanovení § 719 ObčZ. jako další právní důvod užívání bytu. Je však na nájemním vztahu zcela závislý a to zejména co do vzniku, obsahu a jeho trvání. Podnájemní vztah je tedy vůči nájemnímu vztahu akcesorický.

7.1. Vznik podnájemního vztahu

Jediný možný způsob vzniku podnájemní smlouvy je uzavření podnájemní smlouvy. *Jde o právní důvod odvozený od práva nájemce bytu, který může v rámci svých dispozičních oprávnění založit právo užívat byt (jeho část) jinému.*¹⁸⁴ Touto smlouvou přenechává nájemce (na straně jedné) byt nebo jeho část podnájemci (na straně druhé) a to na dobu určitou nebo neurčitou. Podmínkou vzniku a platnosti podnájemní smlouvy je tedy trvalý nájemní vztah a dále písemný souhlas pronajímatele (blíže viz kapitola 6.2.). Pronajímatel však není subjektem podnájemního vztahu.

Podle ObčZ není obligatorní náležitostí smlouvy ujednání o podnájemném,¹⁸⁵ přesto je podnájem zásadně sjednáván za úplatu. Podmínky platnosti a sankce za jejich porušení tedy platí i pro případy, kdy nájemce podnájem byt bezúplatně. Stejný názor vyslovil v jednom rozsudku i Nejvyšší soud.¹⁸⁶

Obligatorními obsahovými náležitostmi smlouvy je tedy pouze označení osoby nájemce a podnájemce a přesné označení bytu. Po novele ObčZ. zákonem č. 107/2006 Sb. se s účinností od 31.3.2006 vyžaduje písemná forma smlouvy.¹⁸⁷ *Smlouva může obsahovat i bližší vymezení práv a povinností jejich účastníků, ujednání o době trvání podnájemní smlouvy, resp. výši úplaty za podnájem.*¹⁸⁸ Je však třeba zdůraznit, že takový obsah nesmí přesáhnout rámec nájemní smlouvy. Zejména nelze uzavřít podnájemní smlouvu na dobu delší, než trvání samotného nájemního vztahu. Takové ujednání by bylo proti obecné zásadě, že nikdo nemůže předat více práv na jiného, než-li sám má.

¹⁸⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde 2004, s. 304

¹⁸⁵ na rozdíl od smlouvy o nájmu bytu – srov. § 686 a 686 Obč.Z.

¹⁸⁶ viz Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdp 710/2000 ze dne 14.6.2000

¹⁸⁷ Smlouvy uzavřené před 31.3.2006 ústně či konkludentně zůstávají nadále v platnosti. V praxi se

¹⁸⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde 2004, s. 306

7.2. Souhlas pronajímatele

Jak již bylo zmíněno, zákon výslovně vyžaduje písemný souhlas pronajímatele s podnájemní smlouvou. Není bez zajímavosti, jak se průběhem času v zákoně zpříšňovali podmínky související právě s tímto souhlasem. V původním znění tohoto ustanovení byla dána možnost nahrazení tohoto souhlasu rozhodnutím soudu. Novela ObčZ. zákonem č. 267/1994 Sb. s účinností od 1.1.1995 tento postup již nepřipouští. Nadále však zůstává jedinou výslovnou sankcí (za podnájem bez takového souhlasu) možnost pronajímatele vypovědět nájemní vztah dle § 711 odst. 1 písm. d) z důvodu hrubého porušení povinností (dnešní ustanovení § 711 odst. 2 písm. b). Přestože podle převažujícího právního názoru bylo možné absolutní neplatnost dle § 39 ObčZ. dovodit, novela ObčZ. zákonem č. 107/2006 Sb. v ustanovení § 719 ObčZ. výslovně stanovila, že při nesplnění podmínky předchozího souhlasu pronajímatele je smlouva o podnájmu neplatná.

Vzhledem k tomu, že písemný souhlas pronajímatele je předpokladem platného vzniku podnájemního vztahu, *musí být udělen nejpozději s datem účinnosti smlouvy o podnájmu.*¹⁸⁹ Na druhé straně však nemusí být součástí smlouvy, jde totiž o jednostranný právní úkon pronajímatele. Sporné se může zdát to, zda-li musí být udělen souhlas ke konkrétní smlouvě nebo zda postačí obecný souhlas s blíže neurčeným podnájemem udělený *pro futuro*. K tomu zaujal názor Nejvyšší soud v konkrétním rozsudku, když vycházel z toho, že *... není předepsán (kromě požadavku písemné formy) ani způsob udělení souhlasu s podnájemem....souhlas s přenecháním bytu do podnájmu může pronajímatel nájemci paušálně (bez nutnosti vymezovat se ke konkrétnímu podnájemci) udělit např. již jako součást smlouvy o nájmu bytu...*¹⁹⁰

7.3. Zánik podnájemního vztahu

Na rozdíl od nájemce, kterého ObčZ. chrání řadou kogentních ustanovení, podnájemce takovou ochranu nemá. To se týká zejména způsobu zániku podnájemního

¹⁸⁹ Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V.: Byty a právo. Praha, ASPI,a.s., 2007, s. 99, marg.206

¹⁹⁰ viz Rozsudek NS R 40/2002

vztahu. Zákon taxativně nestanoví způsoby skončení smlouvy, je tedy možné, aby si strany dohody přímo ve smlouvě tyto podmínky samy. Může se jednat např. i o okamžité zrušení podnájemního vztahu. Zákon dále umožňuje vypovědět nájemní vztah bez uvedení důvodu a odkazuje na výpovědní lhůtu platnou pro nájem bytu v ustanovení § 710 odst.2.¹⁹¹ Jedná se však o dispozitivní ustanovení, proto si strany mohou ve smlouvě upravit určité výpovědní důvody, případně i odlišnou výpovědní lhůtu. Zákon rovněž nevyžaduje písemnou formu výpovědi a samozřejmě není nutné ani přivolení soudu. Ustanovení § 719 odst. 3. ObčZ navíc stanoví, že po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Z výše uvedeného je zřejmé, jak slabé postavení podnájemce má. K tomu přispívá i další zákonem stanovený způsob ukončení podnájmu, totiž okamžik zániku nájemního práva k bytu. To vyplývá z akcesorického vztahu těchto dvou institutů. Zákon č. 107/2006 Sb. proto pozměnil odst. 2 v § 719 ObčZ. a vedle obecného zániku uplynutím sjednané doby, výslovně uvádí skončení podnájmu na dobu neurčitou nejpozději se zánikem nájmu.

Podnájemní smlouva je nejčastěji uzavírána při krátkodobém užívání části bytu (pokoje) jinou osobou např. z důvodu studia. Bývá však často zaměňována s nájmem části bytu (např. vlastník bytu dá do nájmu jiné osobě jeden pokoj). V praxi jsem se setkal i s případem, že majitel bytu uzavřel smlouvu o nájmu bytu s rodinným příslušníkem (např. se synem), nikoliv však proto, aby byt užíval, ale aby mohl byt podnajímt dál. Důvodem je výše popsaný nepoměr mezi postavením nájemce, kterému svědčí mnoho ochranných prostředků a na druhé straně slabá a nejistá pozice podnájemce. Jako markantní příklad lze uvést možnost okamžitého ukončení vztahu v tomto konkrétním případě. U nájmu by musel být naplněn zákonný výpovědní důvod a písemná výpověď (se všemi náležitostmi) nájemci doručena. Ten by ji mohl v šedesátidenní lhůtě zpochybnit u soudu, přičemž u některých důvodů se dále vyžaduje přivolení k výpovědi soudem. Následovalo by dlouhé a nákladné soudní řízení, na jehož konci by pronajímateli mohla vzniknout ještě povinnost zajistit nájemci náhradní byt, pokud by soud uznal výpověď za oprávněnou. Na druhé straně majiteli, který takto

¹⁹¹ z § 710 odst. 2 : „ ... Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.“

dává do úplatného užívání byt přes „prostředníka“ nájemce (např. syna), postačí když s ním ukončí nájem dohodou a tímto okamžikem zaniká i podnájem.

ZÁVĚR

V závěru této práce bych se stručně pokusil zhodnotit postup zákonodárců v ČR v oblasti regulace nájemného po roce 1989 až do současnosti a zároveň se zmíním dle mého názoru o nejvhodnější právní úpravě nájemného v ČR.

Po pádu komunistického režimu a s ním spojeného socialismu, se otevřely dveře pro rozvoj tržního hospodářství, které je typické pro všechny demokratické vyspělé státy. Započala éra státní privatizace a restituce majetku znárodněného za minulého režimu. Většina navrácených nájemních domů zpět původním majitelům však byla ve velmi špatném technickém stavu a vyžadovaly proto nákladné opravy. Byty však užívali původní nájemci a výše nájmu se řídila podle stále platné vyhlášky č. 60/1964 Sb. Přestože novela ObčZ z roku 1991 vrátila zpět do našeho právního řádu nájemní smlouvu a odstranila tak socialistické „právo osobního užívání“, majitelé domů netrpělivě čekali na zrušení regulačního předpisu a uvolnění nájmu, neboť stávající výnos zdaleka nepostačoval ani na běžnou údržbu domu, natož na rozsáhlejší rekonstrukce. Na místo toho MF vydalo vyhlášku č.176/1993 Sb., která nadála upravovala maximální cenu nájemného, jenž byla mnohonásobně nižší než nájmy u nově sjednávaných nájemních smluv. Je zřejmé, že hlavním důvodem byla obava tehdejší vlády z neblahých následků, které by mohlo náhlé uvolnění nájmu přinést statisícům domácností v nájemních bytech. Nutno také dodat, že se tehdejší nově vzniklé politické strany, které tvořily vládní koalici, obávaly nelibosti nájemců jakožto velkého množství potencionálních voličů. Proto nebyla zejména politická vůle toto „nepopulární“ téma řešit. Majitelům domů tak nezbylo nic jiného, než se bránit proti omezování vlastnického práva soudní cestou. Když konečně až Ústavní soud v roce 2000 tuto vyhlášku zrušil s účinností ke dni 31.12.2001 jako protiústavní a ponechal tak čas na přijetí zákonné právní úpravy, politické strany se na podobě takového zákona opět nedohodly a MF tak pouze vydalo v roce 2002 ony dva nechvalně proslulé cenové výměry č.1 a 6., ještě téhož roku opět zrušené Ústavním soudem. Když Ústavní soud zrušil s účinností k 20.3.2003 i narychlo přijaté vládní cenové moratorium (nař. č. 567/2002 Sb.), bylo zřejmé, že požadovaný zákon musí být neprodleně přijat. Paradoxně však pro majitelé nastalo nejhorší období, neboť neexistoval žádný právní předpis o výši nájemného, čímž se nájmy *de facto* na celé tři roky „zmrazily“, přestože Ústavní soud tuto svévolnou nečinnost vlády a parlamentu ve svých nálezech kritizoval.

V průběhu času se však ukázalo, že v zejména důsledku masivní privatizace obecních bytových fondů, volného trhu s byty a snadnější přístup k hypotečním úvěrům, se podíl původních nájemců výrazně snížil a s tím i konsens s regulací v ČR, neboť většinu souhlasících tvoří právě nájemci využívající regulované nájemné. Možná právě tento fakt motivoval jistou snahu českých zákonodárců o postupnou (ale velmi pomalou) deregulaci výše nájemného. Tak byl přijat návrh zákona MMR č. 107/2006 Sb. s účinností od 31.3.2006. Není bez zajímavosti, že zákon vypracovalo MMR po vedením sociálního demokrata Radko Martínka, přičemž zvyšování nájmů nastalo až v novém složení vlády. Podle tohoto zákona měla deregulace skončit k 31.12.2010. Poslední novela však opět oddálila cílový termín u 30 větších měst – viz kapitola 6.3.

Pokud bych se měl pokusit výše uvedenou situaci shrnout a zhodnotit, musím bohužel konstatovat, že dlouholetý problém (de)regulace nájemného není stále vyřešen. Pronajímatelům bytů v těch městech a obcích, na které se novela nevztahuje, možnost jednostranně zvýšit nájem skončí k 31.12.2010 a zbývajícím k 31.12.2012. Výše „regulovaného“ nájemného však bude stále tvořit pouze 40% - 70% (dle lokality)¹⁹² současného „tržního“ nájemného, což bude nadále poškozovat pronajímatele. Dále je např. absurdně stanoven limit počtu obyvatel ve Středočeském kraji, když stačí narození jediného dítěte k tomu aby počet přestoupil 2000, a jen proto se zdejší nájemné zvyšuje na téměř dvojnásobek. Další rozpory najdeme např. u pražských městských částí v nastavení „cílového“ nájemného, když např. devět z nich jej má naprosto shodné.

Jako k přijatelnějšímu řešení bych se spíše přikláněl k úplnému uvolnění nájmů, přičemž by byla zavedena „sociální“ dávka pro příjmově slabé skupiny obyvatel, kteří by měly nárok na příspěvek od státu na nájemné v přiměřených bytech. Tím by se dostalo podpory od státu jen skutečně potřebným nájemcům, namísto současného stavu, kdy majitelé domů a bytů v podstatě dotují bydlení nejen sociálně slabým, ale i velké části majetným, kteří na regulaci parazitují¹⁹³.

¹⁹² odhad učiněný OSMD (Občanským sdružením majitelů domů)

¹⁹³ příkladem může být advokát a poslanec JUDr. Stanislav Křeček, který bydlí v bytě s regulovaným nájemem na Praze 1 a symbolicky je i předsedou Sdružení nájemníků v ČR

Nesmíme zapomenout ani na to, že prodlužováním regulace se stát vystavuje riziku o to vyšších kompenzací ztrát, způsobených majitelům na základě hrozícího rozhodnutí ESDLP ve Štrasburku v důsledku dříve podané žaloby tisíců majitelů domů na ČR.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

ObčZ – Občanský zákoník (zákon č.40/1964 Sb.)

ObchZ – Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.)

nař. – nařízení vlády

ESDLP – Evropský soudní dvůr pro lidská práva ve Štrasburku

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3.vydání, Praha, Linde, 2004

Horák, J., Nováková H.: Kdo hradí opravy v bytě?. 2.vydání, Praha : POLYGON, 1996

Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V: Byty a právo. Praha, ASPI,a.s., 2007

Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné I., 3. vydání Praha, ASPI 2002

Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. Praha: Eurounion, 2006

Korecká , V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, 1.vydání Praha, ASPI, Publishing, 2003

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003

Křeček, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Praha, Leges, 2008

Křeček, S. : Změny v bytovém právu k 1.1.2007, Praha, LINDE, 2006

Novotný, O., Dolenský, A., Navrátilová, J., Púry, F., Rizman, S., Vanduchová, M., Vokoun, R. Trestní právo hmotné – II. Zvláštní část. Praha, ASPI Publishing, 2004, s. 120

Nováková, H.: Nájemné, cenyslužeb a způsob jejich rozúčtování, Praha, BOVA, POLYGON, 2007

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003

Schodelbauerová, P. : Nováková, H: Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání Praha, C.H. Beck 2000

Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. : Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H. Beck, 2006

Tatřaba, M.: Rádce nájemníka bytu, Praha, Grada Publishing, 2006

RESUME

Lease of flat

One of the essential human needs is dignified living. This thesis focuses on the institution of flat lease which is the second most often legal cause of living in the Czech Republic. I chose the subject for two main reasons.

First of the reasons is running my own estate agency focused on flat lease intermediation. Part of the job comprises of drawing up lease contracts which made me get acquainted with valid legislation in this field. Step-by-step I started to provide estate management for building owners including their representation in negotiating with tenants. I had the occasion to gain some practical experience which I used in this thesis.

The second reason is my interest in the problems of lease regulation in the Czech Republic, especially its development after 1989.

It is not my aim to complexly analyse the institution of flat leasing from the view of valid legislation as it would considerably exceed the maximum recommended scope of the paper; I rather tried to view the problem from its historical origins to current understanding of various relations and terms as seen by courts of general trial jurisdiction and findings of the Constitutional Court. That is why I completely omitted the item of extinction of lease which is such an extensive question it could be an independent thesis subject. I did also not mention the differences of cooperative flats lease.

Chapter 1 includes historical development of flat leasing from the times of Roman law to embodying lease contracts in the AGBG (1811) code of civil law. It is followed by development in the “First Republic” legislation. Further I paid attention to gradual destruction of lease contracts in communist era when new socialist institution of “the right to use the flat” was established. In the end of this chapter I tried to describe in detail legal development in the field of lease regulation and the actions of the Constitutional Court in this problem.

Chapter 2 provides an overview of all valid legal regulations related to flat leasing.

In chapter 3 I went in for explanation of key general terms of flat leasing. Those are especially the possible parties of the lease relation (the landlord and the tenant). I also described the conceptual features of flats including definition of flats and the attachments, various kinds of rental flats and charges as the feature of the lease. The end of the chapter deals with leasing relations for definite and indefinite periods.

Title of chapter 4 is „The Beginning of Flat Lease“.

The attention is first of all paid to lease contracts as the most usual legal cause of the lease beginning. Contractual parties, subject of the lease and content items of contracts are defined in detail, dealing in particular with the obligatory items of contracts and other contractual stipulations. I also mention the required written form of the lease contract.

Another cause of the flat lease beginning that I concentrated on is conclusion of marriage. Two possible situations are diversified – beginning of the lease before and after the solemnization of marriage.

To the chapter focused on the lease beginning I included transfer of the lease; in the entrance of this sub-chapter I explain why it is not a part of the lease relation modification. The interpretation contains especially a list of the entitled persons and the conditions under which the lease is transferred to these persons. In the chapter conclusion I concentrated on the misapplication problems of lease transfers which I also illustrate by examples from practice, and I deliberate the possible future regulation of transfers of flat leases (*de lege ferenda*).

The most extensive chapter 5 is focused on the rights and duties implied by the flat lease. It is divided to several sub-chapters. The first sub-chapter is aimed at various rights and duties related to using the flat, common areas and building contents. I list the sanctions for breaching these duties. The second sub-chapter deals with the flat repairs and maintenance. It includes the valid legislation for small repairs and expenses for routine maintenance stating which repairs are to be secured by the landlord and which on contrary by the tenant. In the following part I concentrate on construction changes and adaptations of the flats. The fourth sub-chapter deals with the new institution of “rental deposit ” incorporated to the Civil Code by an amendment in 2006. The fifth sub-chapter focuses on the sum of rights and duties related to the lease termination. The

last sub-chapter concentrates on the landlord's duties when providing the lease to foreigners.

Chapter 6 aims at the lease and related services. At the beginning there is a brief sum of development of legal regulations after 1989 until the Act no. 107/2006 Coll. on the unilateral increase of residential rents. Process and method of the rent increase in compliance with this Act is described and the problems of regulation are completed by the last important amendment of the law which partly postponed the deregulation until 2012. The text further deals with paying the residential rents and services especially with the term and method of payment and the sanctions for breaching the implied duties.

The final chapter number 7 is called "Sub-lease of the Flat". It describes the beginning and termination of this legal cause of the flat usage implied from this rental right. Special sub-chapter is also dedicated to the necessary approval of the landlord related to this sub-lease contract.

In the conclusion of the thesis I try to assess the approach of the government and the lawgivers in the field of lease deregulation from 1989 till these days and as far as I am concerned I propose the most suitable model of the flat lease legal form in the Czech Republic.

Klíčová slova:

Nájem – Lease

Pronajímatel – Landlord

Nájemce - Tenant